

N° 147

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2006-2007

Annexe au procès-verbal de la séance du 10 janvier 2007

RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Affaires économiques (1) sur la proposition de loi portant **création d'un établissement public de gestion des équipements publics du quartier d'affaires dit de « La Défense »**,*

Par M. Dominique BRAYE,
Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : M. Jean-Paul Emorine, président ; MM. Jean-Marc Pastor, Gérard César, Bernard Piras, Gérard Cornu, Marcel Deneux, Pierre Herisson, vice-présidents ; MM. Gérard Le Cam, François Fortassin, Dominique Braye, Bernard Dussaut, Christian Gaudin, Jean Pépin, Bruno Sido, secrétaires ; MM. Jean-Paul Alduy, Pierre André, Gérard Bailly, René Beaumont, Michel Bécot, Jean-Pierre Bel, Joël Billard, Michel Billout, Claude Biwer, Jean Bizet, Jean Boyer, Mme Yolande Boyer, MM. Jean-Pierre Caffet, Roland Courteau, Philippe Darniche, Gérard Delfau, Mme Michelle Demessine, M. Jean Desessard, Mme Evelyne Didier, MM. Philippe Dominati, Michel Doublet, Daniel Dubois, André Ferrand, Alain Fouché, Alain Gérard, François Gerbaud, Charles Ginésy, Adrien Giraud, Mme Adeline Gousseau, MM. Francis Grignon, Louis Grillot, Georges Gruillot, Mme Odette Herviaux, MM. Michel Houel, Benoît Huré, Mme Sandrine Hurel, M. Charles Josselin, Mme Bariza Khiari, M. Yves Krattinger, Mme Elisabeth Lamure, MM. Jean-François Le Grand, André Lejeune, Philippe Leroy, Claude Lise, Daniel Marsin, Jean-Claude Merceron, Dominique Mortemousque, Jackie Pierre, Rémy Pointereau, Ladislas Poniatowski, Daniel Raoul, Paul Raoult, Daniel Reiner, Thierry Repentin, Bruno Retailleau, Charles Revet, Henri Revol, Roland Ries, Claude Saunier, Daniel Soulage, Michel Teston, Yannick Texier, Jean-Pierre Vial.

Voir le numéro :

Sénat : 140 (2006-2007)

Établissements publics.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
INTRODUCTION	5
EXPOSÉ GÉNÉRAL	7
I. LE QUARTIER DE LA DÉFENSE : UN ATOUT ÉCONOMIQUE FRAGILISÉ	7
A. UN ATOUT ÉCONOMIQUE ESSENTIEL	7
1. <i>Cinquante ans d'investissements à La Défense</i>	7
2. <i>Le premier quartier d'affaires européen</i>	8
B. UNE SITUATION FRAGILISÉE	8
1. <i>L'obsolescence du bâti</i>	8
2. <i>Une gouvernance inadaptée</i>	8
C. DES CONSÉQUENCES PRÉJUDICIALES	9
II. LE PLAN DE RENOUVEAU DE LA DÉFENSE	10
A. LE RENOUVEAU DE LA DÉFENSE	10
1. <i>Régénérer les tours menacées d'obsolescence</i>	10
2. <i>Construire de nouvelles tours</i>	11
3. <i>Mettre en place une nouvelle gouvernance</i>	11
B. LE DÉVELOPPEMENT DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE	12
1. <i>L'équilibre entre les activités économiques et le logement</i>	12
2. <i>Le renforcement des liaisons multimodales vers le Grand Ouest</i>	13
3. <i>Un développement équilibré de l'Ile-de-France</i>	13
LE DISPOSITIF DE LA PROPOSITION DE LOI	15
LES CONCLUSIONS DE VOTRE COMMISSION	19
PROPOSITION DE LOI RELATIVE AUX RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL DE LA DÉFENSE	27
AUDITIONS DU RAPPORTEUR	29
TABLEAU COMPARATIF	31

Mesdames, Messieurs,

Plus grand centre d'affaires européen, le quartier de La Défense, sur lequel travaillent chaque jour plus de 150.000 salariés, voit aujourd'hui sa compétitivité menacée. Equipements à moderniser, tours à réhabiliter, accès à améliorer : autant d'actions qu'il est urgent de mettre en œuvre pour conserver à ce site toute son attractivité. Une diminution de celle-ci aurait en effet des conséquences préjudiciables non seulement pour le quartier lui-même mais aussi, au-delà, pour l'ensemble de la région francilienne et pour la France.

C'est pour remédier à cette situation et relancer le quartier dans la compétition internationale que le Gouvernement, en concertation avec les élus locaux concernés et l'Etablissement Public pour l'Aménagement de la région dite de La Défense (EPAD), a présenté, au mois de juillet 2006, un « plan de renouveau » pour le quartier, à mettre en œuvre sur la période 2007-2013.

La proposition de loi n° 140, déposée par notre collègue Roger Karoutchi, portant création d'un établissement public de gestion des équipements publics du quartier d'affaires dit de « La Défense », vise à faciliter la réalisation de ce plan en améliorant et en sécurisant les règles juridiques et financières relatives à la gestion et à l'aménagement du quartier.

Pour cela, le texte propose, d'une part, la création d'un nouvel établissement public local de gestion du quartier regroupant les collectivités territoriales concernées et, d'autre part, l'adaptation des règles d'urbanisme applicables sur le site.

Votre commission souscrit pleinement aux objectifs de ce texte, qui vise à redynamiser un quartier essentiel pour l'image et l'attractivité économique de la France à l'étranger. Toutefois, en raison d'interrogations quant à la recevabilité financière, au regard de l'article 40 de la Constitution, des articles 1^{er} à 9 portant création d'un nouvel établissement public, elle vous proposera de ne reprendre, dans ses conclusions, que les articles 10 à 13 de la proposition de loi, relatifs aux règles d'urbanisme et au transfert à l'EPAD des dépendances du domaine public routier de l'Etat ayant fait l'objet d'un déclassement.

EXPOSÉ GÉNÉRAL

I. LE QUARTIER DE LA DÉFENSE : UN ATOUT ÉCONOMIQUE FRAGILISÉ

Composé essentiellement de gratte-ciel reliés par une immense dalle de 31 hectares dédiée aux piétons, le quartier de La Défense s'étend à l'ouest de Paris sur les trois communes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre.

A. UN ATOUT ÉCONOMIQUE ESSENTIEL

1. Cinquante ans d'investissements à La Défense

Le 13 septembre 1958, le Général de Gaulle inaugure, à Puteaux, le Centre des nouvelles industries et technologies (CNIT). Le même mois, l'Etat crée l'Etablissement Public pour l'Aménagement de la région dite de La Défense (EPAD) afin de construire, gérer et animer le quartier. Approuvé en 1964, le premier plan d'aménagement se concrétise par la réalisation des premiers immeubles, dont la Tour Esso et la Tour Nobel, qui viennent remplacer petit à petit les usines liées à la mécanique et à l'automobile, les bidonvilles voisins et les fermes.

Les tours construites dans les années 60, dites de première génération, sont toutes d'un gabarit identique : une base de 42 mètres sur 24, une hauteur limitée à 100 mètres et une surface de 30.000 mètres carrés (m²).

Au début des années 1970, pour répondre à une forte demande, les tours de « deuxième génération » font leur apparition, à l'instar de la Tour Fiat (aujourd'hui Areva), qui compte 44 étages et culmine à 184 mètres. A partir de 1973, toutefois, la crise économique ralentit fortement le développement du quartier.

Dans les années 1980, des tours de « troisième génération » sont construites pour relancer l'activité de La Défense, sur un modèle plus économique : les bâtiments sont moins larges et moins hauts, comme la Tour Pascal, la Tour Voltaire et le quartier Michelet. Le plus grand centre commercial d'Europe de l'époque (100.000 m²), les *Quatre Temps*, est créé en 1981. En 1982, l'EPAD lance, sous l'impulsion de François Mitterrand, le concours « *Tête Défense* » qui conduira à la construction de la Grande Arche. Durant cette même période, des hôtels sont construits, le CNIT est remodelé et le prolongement de la ligne 1 du métro parisien, inauguré le 1^{er} avril 1992, rapproche davantage La Défense de Paris intra-muros.

2. Le premier quartier d'affaires européen

Le quartier de La Défense est aujourd'hui le premier quartier d'affaires européen, avec 1.500 sièges sociaux d'entreprises, dont 14 des 20 premières nationales et 15 des 50 premières mondiales, plus de 3 millions de m² de bureaux, 600.000 m² de logements et 200.000 m² de commerces. Avec 150.000 salariés chaque jour sur le site, son importance économique pour la région est de tout premier rang. **Ces quelques chiffres suffisent à montrer que le maintien et l'amélioration de la compétitivité du site constituent des impératifs d'ordre national.**

B. UNE SITUATION FRAGILISÉE

Or, la position du quartier dans la compétition européenne et internationale apparaît aujourd'hui menacée, notamment du fait du vieillissement des tours, alors même que celles-ci sont au cœur de l'image du site.

1. L'obsolescence du bâti

Le vieillissement des constructions du quartier de La Défense rend nécessaires d'importants travaux de modernisation et de rénovation et même, dans certains cas, des opérations de démolition-reconstruction. Ainsi, comme le souligne l'exposé des motifs de la proposition de loi, 31 immeubles comportent des plateaux de moins de 1.200 m², 20 ont une surface utile inférieure à 40.000 m², un immeuble sur six a été construit avant 1985 et n'a pas été réhabilité depuis, et enfin 17 tours, représentant environ 650.000 m², sont aujourd'hui potentiellement « hors marché ». **Cette obsolescence affecte l'image et donc le marché immobilier de La Défense, et il convient en conséquence de disposer d'instruments efficaces pour y mettre un terme.**

2. Une gouvernance inadaptée

Créé par le décret n° 58-815 du 9 septembre 1958 pour une durée de trente ans, puis prolongé dans ses fonctions à différentes reprises, l'EPAD a pour vocation d'aménager le site de La Défense pour le compte de l'Etat et des collectivités locales concernées (1). Etablissement public à caractère industriel et commercial, il doit effectuer les études préliminaires d'urbanisme, réaliser au fur et à mesure de l'évolution du site les travaux d'infrastructure

(1) En raison de la création de l'établissement public d'aménagement Seine-Arche (EPASA) en décembre 2000, le périmètre de l'EPAD ne concerne plus la commune de Nanterre.

indispensables, puis vendre aux investisseurs un droit de construire qui constitue sa principale ressource financière.

En sus de cette mission première d'aménagement, l'EPAD assure également, en pratique, d'autres fonctions parmi lesquelles la gestion quotidienne du site et son animation, en collaboration étroite avec les collectivités locales concernées, essentiellement le conseil général des Hauts-de-Seine et les communes de Courbevoie et de Puteaux. L'établissement est régi par un conseil d'administration paritaire, composé à la fois de représentants des ministères de tutelle et de représentants des collectivités locales, dont la région Ile-de-France et Paris.

Ainsi l'EPAD est à la fois aménageur, développeur et gestionnaire des équipements publics du quartier. Or, l'établissement ne bénéficie pas des recettes fiscales générées par les activités implantées sur le site alors même qu'il doit assumer les charges d'exploitation des équipements publics. En conséquence, il doit faire face à un déficit d'exploitation de l'ordre de 15 millions d'euros par an, qui obère d'autant sa propre capacité de développement et sa contribution à d'autres opérations, notamment les opérations d'intérêt national en Ile-de-France, le prolongement d'Eole à la Défense et, au-delà, vers le Mantois et Versailles.

Une solution ponctuelle a été apportée en 2006 puisque les collectivités territoriales ont pris en charge une partie de ce déficit en apportant, à titre exceptionnel, une contribution de 4 millions d'euros, répartie à hauteur de 50 % pour le département des Hauts-de-Seine et de 25 % pour chacune des communes de Puteaux et Courbevoie.

Il convient toutefois de mettre en place une solution plus pérenne, reposant sur un fondement juridique clair et assurant des ressources adaptées et régulières.

C. DES CONSÉQUENCES PRÉJUDICIALES

Le vieillissement du bâti pourrait, faute d'une réaction d'envergure, entraîner des conséquences extrêmement préjudiciables : risque économique pour les propriétaires en cas de vacance prolongée, risque de dégradation de l'image du quartier et risque de « rupture urbanistique », c'est-à-dire d'abandon de certains quartiers.

Ces conséquences sont d'autant plus préjudiciables que la compétitivité du site est également affectée par la concurrence accrue des quartiers d'affaires qui se développent au niveau européen. Quelques chiffres illustrent celle-ci : sur les dix groupes mondiaux implantés à La Défense en 1995, sept ne le sont plus en 2006. Entre 2000 et 2006, Londres a attiré le quart des implantations de sièges sociaux et plate-formes tertiaires en Europe, contre seulement 5 % pour l'Ile-de-France. Aujourd'hui même, l'installation

de la salle des marchés d'une importante banque française, et des 4.500 emplois concernés, est suspendue à la mise en œuvre effective du plan ainsi qu'à la sécurisation du droit de l'urbanisme qui lui est attachée : à défaut, c'est la place de Londres qui accueillerait ce projet.

Or l'attractivité de La Défense a des conséquences sur celle de la région Ile-de-France dans son ensemble : loin d'être en concurrence avec les nouveaux pôles tertiaires qui se développent autour de Paris, le quartier contribue directement au niveau de l'attractivité globale de la région dans la compétition européenne et internationale.

II. LE PLAN DE RENOUVEAU DE LA DÉFENSE

Afin de « relancer » le quartier, le directeur général de l'EPAD a proposé le 2 décembre 2005 au conseil d'administration de l'établissement le Projet « La Défense 2015 », plan de développement prévoyant notamment la construction de 850.000 m² de bureaux et 100.000 m² de nouveaux logements, l'édification de deux tours de plus de 300 mètres de haut (Tour Signal et Tour Phare) et la rénovation de tours existantes. Le 25 juillet 2006, à l'occasion d'un conseil d'administration exceptionnel de l'EPAD, le Gouvernement a présenté les perspectives retenues par l'Etat pour l'avenir du quartier, sous le nom de « Plan de renouveau de La Défense » pour la période 2007-2013. Le schéma directeur de ce plan de renouveau a du reste été approuvé par le conseil d'administration de l'EPAD dans sa réunion du 21 décembre dernier.

A. LE RENOUVEAU DE LA DÉFENSE

1. Régénérer les tours menacées d'obsolescence

La première priorité du plan est la régénération, d'ici 2013, d'au moins la moitié des immeubles qualifiés de prioritaires par un audit récemment réalisé sur le site. Celle-ci devrait conduire à la réalisation d'au moins 150.000 m² de nouvelle surface hors œuvre nette (SHON).

Afin de faciliter les opérations de démolition-reconstruction, le Gouvernement a tout d'abord décidé de les exonérer d'agrément préfectoral dans la limite d'une extension de leur surface de 40.000 m² ou de 50 % de la superficie de la tour initiale : le décret modifiant le code de l'urbanisme nécessaire est en cours d'examen par le Conseil d'Etat et devrait paraître sous peu. Il a également été décidé d'exonérer ces opérations de la redevance sur les bureaux, à concurrence de la surface initiale du bâti. Cette seconde mesure, applicable du reste à l'ensemble de la région Ile-de-France, figure dans la loi

de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006), dont l'article 151 prévoit que les opérations de reconstruction d'un immeuble pour lesquelles le permis de construire est délivré avant le 1^{er} janvier 2014 ne sont assujetties à la redevance qu'à raison des mètres carrés de surface utile de plancher qui excèdent la surface utile de plancher de l'immeuble avant reconstruction (article L. 520-8 du code de l'urbanisme).

2. Construire de nouvelles tours

S'agissant des nouvelles constructions, le plan de renouveau prévoit que de nouvelles tours pourraient être construites jusqu'à 300.000 m² de SHON sur la période 2007-2013. Il propose également le lancement d'un concours international d'architecte afin de réaliser une tour symbolisant le renouveau de La Défense, comme l'ont fait le CNIT ou la Grande Arche.

3. Mettre en place une nouvelle gouvernance

La création d'un établissement public de gestion apparaît opportune pour plusieurs raisons. D'une part, la durée de vie de l'EPAD, prolongée jusqu'au 31 décembre 2010 par le décret n° 2006-1317 du 27 octobre 2006, est liée à sa mission d'aménageur et donc par nature limitée : aussi paraît-il nécessaire de prévoir les conditions dans lesquelles seront gérés ces équipements après l'achèvement de la mission d'aménagement proprement dite. D'autre part, pour les raisons évoquées précédemment, l'EPAD doit faire face à un déficit structurel lié à l'inadéquation de ses ressources et de ses charges.

C'est pourquoi la séparation des fonctions d'aménagement et de développement de celle de gestion des équipements publics est nécessaire à moyen terme, pour assurer la pérennité du site de La Défense, mais aussi à court terme, pour faciliter la mise en œuvre du plan de renouveau. Tel est l'objet des articles 1^{er} à 9 de la proposition de loi n° 140, qui visent à créer un nouvel établissement public local de gestion.

Il convient à cet égard de relever que le processus de transfert des équipements et des espaces publics réalisés par un établissement aménageur au profit des communes sur le territoire desquelles ces équipements et espaces publics ont été réalisés est la règle observée dans toutes les opérations d'aménagement. Ainsi, au terme de l'opération d'aménagement de La Défense, les transferts en propriété de tous les équipements et espaces publics devraient avoir été effectués, soit au profit des communes de Puteaux et Courbevoie, soit à celui du nouvel EPIC.

Si certains espaces et équipements peuvent revenir à ces communes - pour l'essentiel ceux situés en dehors de l'emprise de la « Dalle » -, en

revanche, l'imbrication des équipements publics et privés situés sur celle-ci ne permet pas d'effectuer des transferts suivant les frontières communales. Ces équipements et espaces devraient donc revenir à l'EPIC, celui-ci ayant vocation à assurer l'unicité de gestion du site. En outre, des raisons d'ordre financier ou de bonne gestion des équipements, espaces ou services pourraient conduire à des transferts en propriété au nouvel EPIC sans attendre l'achèvement de l'opération d'aménagement de La Défense. Ainsi, certains parkings, qui génèrent des ressources d'exploitation pouvant compenser pour partie les charges d'exploitation qui lui seront transférées, pourraient lui être remis en pleine propriété. De même, mais pour des raisons tenant à la nécessité d'assurer leur unité de gestion, le transfert de systèmes de vidéo-surveillance, de services de sécurité ou des escalators pourrait être également effectué.

Au total, les principaux ouvrages et espaces publics susceptibles d'appartenir en propre à l'EPIC concerneraient la dalle, les parkings publics souterrains, les circulations piétonnes et routières de surface et en souterrain, ainsi que divers services d'intérêt général nécessaires à la gestion du site (énergie, sécurité, etc.). Enfin, l'EPIC a vocation à réaliser par lui même un certain nombre d'équipements dans le cadre de sa mission générale de gestion et de services pour le site.

B. LE DÉVELOPPEMENT DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE

Au delà du seul quartier de La Défense, les mesures prévues par le plan de renouveau concernent aussi l'ensemble de la région Ile-de-France.

1. L'équilibre entre les activités économiques et le logement

Les conditions de logement, objectivement difficiles, que rencontrent les salariés, y compris les cadres, dans l'ouest de l'Ile de France, constituent un frein à l'attractivité de La Défense. On rappellera à cet égard que 75 % des salariés travaillant sur le site habitent soit à Paris, soit à l'ouest du quartier, et que seuls 6 % sont établis à l'extrême-est de la région Ile-de-France.

C'est pourquoi il est proposé d'améliorer l'offre de logements sur le site et à proximité, par la réalisation de 1.400 logements nouveaux dans le quartier sur la période 2007-2013. En outre, le département des Hauts-de-Seine, qui disposera bientôt d'un établissement public foncier, devrait s'appuyer sur ce nouvel outil pour redéfinir, au niveau départemental, les conditions de l'équilibre habitat/emplois.

2. Le renforcement des liaisons multimodales vers le Grand Ouest

Selon une étude réalisée pour l'EPAD en 2006, 86 % des salariés de La Défense s'y rendent en transports en commun et les déplacements en voiture y ont reculé, de 17 % en 1998 à 10 % en 2006. De fait, les transports en commun ont joué un rôle primordial dans le développement du quartier et, en termes de développement durable et de respect de considérations environnementales, celui-ci constitue ainsi un exemple mondial.

Reste que, si la ligne 1 du métro parisien, prolongée en 1992 jusqu'à l'Arche de La Défense, soulage partiellement la ligne du RER A, celle-ci détient tout de même le record du plus fort trafic mondial, avec 1 million de passagers par jour ouvré. C'est pourquoi le plan de développement de La Défense prévoit la mise en place d'une nouvelle desserte ferroviaire lourde, constituée par un prolongement sur une voie nouvelle de la ligne de RER E, dont le terminus se situe actuellement à la gare Haussmann - Saint-Lazare.

Le quartier devrait voir en outre confortée sa fonction de « hub multimodal » pour le grand ouest francilien et la Normandie. Le prolongement d'Eole à la Défense et, au-delà, vers le Mantois ou Versailles, devrait notamment être rapidement étudié et négocié, les études et les procédures préalables devant être conduites dans le cadre du contrat de projet d'Ile-de-France en vue d'une mise en service d'Eole à horizon 2015-2020. Dans l'intervalle, une liaison cadencée entre la Défense et la « Seine-aval » devrait être mise en place.

Votre commission estime indispensable, compte tenu de la croissance programmée de l'activité, qu'un accent particulier soit mis, au niveau régional, sur le renforcement de l'offre de transports en commun, afin notamment d'améliorer les liaisons est-ouest.

3. Un développement équilibré de l'Ile-de-France

Le renouveau de La Défense doit enfin constituer une force d'entraînement pour toute l'Ile-de-France. Pour cela, il est prévu que les plus-values dégagées par l'EPAD sur la période du plan de relance contribueront au financement des nouvelles opérations d'intérêt national d'Ile-de-France décidées par le Gouvernement en mars 2006 : plateau de Saclay, territoire de Seine-amont et secteur de Seine-aval.

LE DISPOSITIF DE LA PROPOSITION DE LOI

Composée de treize articles, la proposition de loi n° 140 s'articule en **deux chapitres**.

Le **chapitre I^{er}**, intitulé « *Dispositions relatives à l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de la Défense* », comporte neuf articles.

L'**article 1** prévoit la création d'un établissement public local à caractère industriel et commercial, dénommé « *Etablissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense* ».

L'**article 2** définit les missions de ce nouvel EPIC, qui est habilité, dans le respect du pouvoir de police des maires des communes concernées :

- à gérer les ouvrages et espaces publics et les services d'intérêt général situés sur le quartier de La Défense, lui appartenant, appartenant à l'EPAD ou, s'ils en font la demande, appartenant aux collectivités territoriales concernées ou à l'Etat ;
- à assurer la mise en valeur du site.

L'**article 3** prévoit que les ouvrages susmentionnés sont mis à disposition ou transférés en pleine propriété au nouvel établissement public, celui-ci pouvant les remettre à disposition de l'EPAD. Il précise qu'une compensation financière doit être instituée si ces transferts affectent les ressources de l'EPAD, un décret en Conseil d'Etat fixant les modalités de ces mises à disposition.

En application de l'**article 4** :

- les transferts ont lieu à titre gratuit et ne donnent lieu à aucun versement ou honoraires ;
- l'EPIC assume les obligations du propriétaire et possède les pouvoirs de gestion définis à l'article L. 1321-2 du code général des collectivités territoriales.

L'**article 5** fixe :

- la composition du conseil d'administration de l'EPIC, qui inclut des représentants des communes de Courbevoie et de Puteaux et du département des Hauts-de-Seine, celui-ci disposant de la majorité des sièges ;
- le fonctionnement du conseil, qui détermine l'orientation de la politique, vote l'état prévisionnel des dépenses et recettes, autorise les emprunts et approuve les comptes, et nomme le directeur sur proposition du président, lui-même étant élu en son sein.

En outre, l'article précise qu'en cas de création d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre regroupant Courbevoie et Puteaux, celui-ci pourra être autorisé, par délibérations concordantes du conseil communautaire et des conseils municipaux, à siéger au conseil d'administration à la place des communes. Enfin, il prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat pris après avis du département et des communes concernés fixe les statuts de l'établissement.

L'**article 6** prévoit que ces statuts fixent les conditions dans lesquelles les charges résultant pour les collectivités de l'exercice des compétences exercées par l'établissement public sont réparties entre elles, précise que ces contributions sont obligatoires, et soumet à une majorité qualifiée la fixation et la modification de la répartition de ces contributions entre les collectivités.

L'**article 7** fixe les pouvoirs du directeur de l'EPIC.

L'**article 8** détermine ses recettes, qui comprennent notamment les concours financiers des collectivités territoriales membres, les produits du domaine que l'établissement a en gestion ou en propriété, les sommes perçues en contrepartie de services rendus, le produit des dons et legs, les versements au titre du Fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA), les subventions publiques, le produit des emprunts et les produits de cession du domaine dont il est propriétaire.

L'**article 9** précise que le contrôle de légalité et le contrôle budgétaire sont exercés par le préfet des Hauts-de-Seine.

Le **chapitre II**, intitulé « *Dispositions relatives aux règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense* », comporte quatre articles.

L'**article 10** confère, tout d'abord, un caractère d'intérêt national à la modernisation et au développement du quartier de La Défense. Il prévoit ensuite qu'un décret en Conseil d'Etat fixe les orientations générales d'un plan de modernisation et de développement sur ce quartier. Enfin, son dernier alinéa précise que les constructions qui seront réalisées en application de ce plan pourront être qualifiées par le préfet de projets d'intérêt général (PIG).

L'**article 11** prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat pourra prévoir, sur le fondement de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme, des adaptations aux règles générales d'urbanisme applicables sur les parties du quartier de La Défense non couvertes par un document d'urbanisme.

L'**article 12** permet l'apport à titre gratuit à l'EPAD, jusqu'au 1^{er} janvier 2014, des dépendances du domaine public routier de l'Etat situées dans le périmètre de La Défense.

Enfin, l'**article 13** prévoit le gage financier des dispositions de la proposition de loi entraînant une perte de recettes pour l'Etat.

Votre commission considère que le dispositif présenté par l'auteur de la proposition de loi constitue une réponse adaptée aux problèmes soulevés par l'évolution du quartier de La Défense, et qu'il importe de le mettre en œuvre rapidement, en particulier les mesures de sécurisation du droit de l'urbanisme, indispensables à la réalisation à court terme d'un certain nombre d'opérations d'envergure.

LES CONCLUSIONS DE VOTRE COMMISSION

Si votre commission souscrit pleinement, sur le fond, au dispositif de la proposition de loi n° 140, elle vous proposera toutefois d'adopter des conclusions substantiellement allégées par rapport au texte déposé. En effet, force lui est de soulever la question de la recevabilité financière des articles 1^{er} à 9, qui instituent un nouvel établissement public local, au regard de l'article 40 de la Constitution, selon lequel « *Les propositions et amendements formulés par les membres du Parlement ne sont pas recevables lorsque leur adoption aurait pour conséquence (...) la création ou l'aggravation d'une charge publique.* ». Or, la création d'un établissement public local entraîne bien, *a priori*, une aggravation des charges publiques.

En conséquence, si elle reprenait le contenu des articles 1^{er} à 9 dans ses conclusions, votre commission prendrait le risque de voir soulevée à leur rencontre une exception d'irrecevabilité s'appuyant sur l'article 42 du Règlement du Sénat, qui prévoit :

– que tout amendement dont l'adoption aurait pour conséquence, soit la diminution d'une ressource publique non compensée par une autre ressource, soit la création ou l'aggravation d'une charge publique, peut faire l'objet d'une exception d'irrecevabilité soulevée par le Gouvernement, la commission des finances, la commission saisie au fond ou tout sénateur (alinéa 1) ;

– que cette règle, dans le cas de discussion d'une proposition de loi déposée par un sénateur, s'applique également au texte mis en discussion (alinéa 2).

C'est pourquoi votre commission vous propose de ne conserver du texte initial que les dispositions relatives, d'une part, aux règles d'urbanisme (articles 10 et 11) et, d'autre part, au transfert des dépendances du domaine public routier, dans la mesure où la perte de recettes en résultant est gagée (articles 12 et 13). Elle vous suggérera également de modifier, par cohérence, le titre de la proposition de loi.

Cette décision, rendue nécessaire par les principes constitutionnels qui encadrent l'élaboration de la loi, place le Gouvernement devant ses responsabilités. Afin de faciliter la mise en œuvre de son plan de renouveau présenté en juillet 2006, il lui appartiendra en effet d'user des prérogatives dont il dispose dans la procédure législative pour donner corps, d'une manière ou d'une autre, à la création de l'EPIC envisagée par le chapitre I de la proposition de loi initiale de notre collègue Roger Karoutchi.

Sous le bénéfice de ces observations, votre commission vous propose d'adopter le texte de la proposition de loi tel qu'il est examiné ci-après, article par article, et rédigé à la fin du présent rapport.

Article 1^{er}

(Articles L. 141-3 et L. 141-4 [nouveaux] du code de l'urbanisme)

Règles d'urbanisme applicables dans le quartier de La Défense

Votre commission vous propose, dans l'article 1^{er} de ses conclusions, de reprendre le contenu des articles 10 et 11 de la proposition de loi n° 140, en les codifiant aux articles L. 141-3 et L. 141-4 du code de l'urbanisme et en leur apportant des modifications d'ordre essentiellement rédactionnel.

I. L'article 10 de la proposition de loi n° 140

L'article 10 visait à sécuriser l'application, dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense, des règles juridiques permettant à l'Etat de mettre en œuvre des projets d'intérêt général (PIG) :

– le premier alinéa de l'article conférait un caractère d'intérêt national à la modernisation et au développement du quartier de la Défense ;

– le deuxième prévoyait qu'un décret en Conseil d'Etat fixerait les orientations générales d'un plan de modernisation et de développement sur ce quartier ;

– le dernier précisait que les constructions réalisées en application de ce plan pourraient être qualifiées de PIG par le préfet.

1. Le droit existant

a. Les opérations d'intérêt national (OIN)

Les opérations d'intérêt national (OIN) sont visées à l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, qui précise que « *l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L. 121-1 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national* ».

Leur liste est fixée à l'article R. 490-5 du même code et comprend notamment « *les opérations réalisées dans le périmètre d'aménagement du quartier de La Défense* ».

Ces opérations sont soumises à un régime particulier :

– les autorisations d'occupation des sols y sont délivrées au nom de l'Etat (article L. 421-2-1) ;

– les zones d'aménagement concerté (ZAC) ne peuvent y être créées que par le préfet (article L. 311-1) ;

– le recours à sursis à statuer sur une demande d'autorisation concernant des travaux est possible lorsque lesdits travaux sont susceptibles de compromettre la réalisation d'une opération d'aménagement située dans le périmètre d'une OIN (article L. 111-10).

b. Les projets d'intérêt général (PIG)

Les projets d'intérêt général sont mentionnés à l'article L. 121-9 du code de l'urbanisme, ainsi rédigé : « *Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. Ces décrets précisent notamment la nature des projets d'intérêt général, qui doivent présenter un caractère d'utilité publique, et arrêtent la liste des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2.* ».

Créée par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, la procédure des PIG a pour objet d'éviter que les communes ou leurs groupements, lorsqu'ils établissent leur document d'urbanisme, ne bloquent la réalisation des PIG de l'Etat et des autres collectivités publiques. Elle donne pour cela à l'Etat le moyen de les obliger à prévoir dans leur document les mesures nécessaires à la mise en œuvre de ces projets.

L'article R. 121-3 les définit de manière assez large, mais avec un certain nombre de conditions. Il s'agit tout d'abord de **conditions de fond**, qui ont été interprétées libéralement par le juge :

– le projet doit avoir un minimum de **consistance**, ce qui implique notamment que l'on connaisse ses caractéristiques essentielles et ses conditions générales de réalisation (par exemple, un projet routier ne peut être qualifié de PIG que si les choix relatifs à son tracé ont été préalablement tranchés) ;

– il doit s'agir d'un projet « *d'ouvrage, de travaux ou de protection* » : cette condition, peu restrictive, permet de faire entrer dans la catégorie des PIG non seulement les projets d'équipement et d'aménagement, mais aussi ceux de protection qui ne nécessitent pas la réalisation de travaux (a ainsi été considérée par le juge comme PIG la délimitation par le préfet d'une zone inconstructible autour d'une usine de produits chimiques) ;

– le projet doit être destiné à la « *réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural* » ;

– il doit avoir un caractère « **d'utilité publique** » : la notion est utilisée dans le cadre de la répartition des compétences d'urbanisme entre collectivités et Etat pour fonder l'action de ce dernier en matière de

détermination du contenu des documents d'urbanisme, domaine qui relève normalement de la compétence des communes ; le juge applique la théorie du bilan.

Il s'agit ensuite de **conditions de forme**, posées par l'article R. 121-3 du même code :

– le projet doit émaner d'un « intervenant » qui ne peut être que l'Etat, la région, le département, la commune, un groupement de communes, un établissement public ou une autre personne ayant la capacité d'exproprier, étant entendu que sont exclues de cette liste les collectivités locales responsables de l'élaboration du document d'urbanisme concerné puisqu'elles peuvent inscrire elles-mêmes dans le document les mesures nécessaires à la mise en œuvre de leur projet ;

– il doit avoir fait l'objet soit d'une délibération ou d'une décision de l'intervenant concerné, arrêtant le principe et les conditions de sa réalisation et de sa mise à la disposition du public, soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvés par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

Le projet qui remplit l'ensemble de ces conditions peut être qualifié de PIG par **arrêté préfectoral en vue de sa prise en compte par les documents d'urbanisme** (article R. 121-4). L'arrêté est notifié à la personne publique qui élabore le document d'urbanisme. Il devient caduc à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la notification, sauf s'il est renouvelé.

2. La position de votre commission

Votre commission rappelle tout d'abord la particularité des règles juridiques applicables sur le quartier de La Défense. La commune de Puteaux est à l'heure actuelle couverte par des « POS partiels », vestiges d'un droit de l'urbanisme antérieur à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui a prévu l'obligation pour les communes de ne disposer que d'un seul document d'urbanisme sur leur territoire. La commune de Courbevoie, quant à elle, n'est couverte par aucun document d'urbanisme : c'est donc le règlement national d'urbanisme qui y est applicable. Si un projet de PLU est en cours d'élaboration, il n'a pas encore été adopté à ce jour.

Votre commission relève également qu'étant donnée l'ampleur des chantiers mis en œuvre sur le site de La Défense, tout contentieux lié à la construction revêt des proportions financières très importantes. A titre d'exemple, au terme du contentieux récent sur « Cœur Défense », relatif à la construction d'une tour, l'Etat a été condamné à payer aux constructeurs plus de 300 millions d'euros. Plus généralement, dans l'hypothèse d'un blocage du chantier de construction d'une tour dont la construction avoisine les 300 millions d'euros, le coût du contentieux peut rapidement s'élever à 150 millions d'euros.

C'est pourquoi votre commission souscrit, sur le fond, à l'objectif de sécurisation du droit de l'urbanisme poursuivi par les dispositions de l'article 10 de la proposition de loi. Elle vous propose donc de les conserver, assorties de modifications rédactionnelles visant à préciser le dispositif et à le codifier à l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme.

II. L'article 11 de la proposition de loi n° 140

Cet article précisait qu'un décret en Conseil d'Etat pourrait prévoir, sur le fondement de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme, des adaptations aux règles générales d'urbanisme applicables sur les parties du quartier de La Défense non couvertes par un document d'urbanisme.

1. Le droit existant

L'article L. 111-1 prévoit qu'en l'absence de document d'urbanisme, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique. Il s'agit de dispositions législatives et réglementaires insérées par les décrets de codification du 8 novembre 1973 dans le chapitre 1^{er} du titre I du livre I du code, intitulé « *Règles générales de l'urbanisme* », et codifiées à l'article L. 111-1 et aux articles R. 111-2 à R. 111-24.

Il s'agit principalement, tout d'abord, de **règles de localisation et de desserte** :

– des règles de salubrité et de sécurité publique, le permis pouvant être notamment refusé lorsque les constructions « *par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique* » ;

– des règles de desserte, par les voies publiques et les réseaux d'eau et d'assainissement notamment ;

– des règles de protection des espaces naturels, du patrimoine écologique et culturel ;

– des règles de protection des intérêts financiers de la commune d'accueil, relatives au financement des équipements nouveaux que nécessitent les constructions : l'article R. 111-13 prévoit ainsi que le permis peut être refusé si « *les constructions projetées, par leur situation ou leur importance, imposent soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics* ».

Il s'agit, ensuite, des **règles d'implantation et de volume des constructions**. Les articles R. 111-16 à R. 111-19 fixent à cet égard des règles dites « de prospect » qui lient la hauteur des bâtiments à leur éloignement des autres constructions implantées sur le même terrain, des limites séparatives des propriétés voisines et des voies et emprises publiques.

Il s'agit, enfin, de règles relatives à **l'aspect des constructions**. L'article R. 111-21 précise ainsi que le permis peut être refusé ou accompagné de prescriptions spéciales si « *les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Par ailleurs, l'article L. 111-1 prévoit que des décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des **dérogations** au RNU sont apportées dans certains territoires. L'article R. 111-20 précise à ce sujet que des dérogations peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

2. La position de votre commission

Le RNU, outre qu'il est ancien, est particulièrement peu adapté aux projets de La Défense, notamment en matière de hauteur des constructions. L'une des règles qu'il édicte se trouve ainsi en contradiction avec les principes de construction du quartier puisqu'elle prévoit, schématiquement, que la différence de hauteur entre deux constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale qui les sépare.

Aussi, des dérogations ont jusqu'à présent été accordées sur le fondement de l'article R. 111-20 précité. Le texte soumis par notre collègue Roger Karoutchi visait à mettre fin à ce régime de dérogations permanentes en accordant le droit à la pratique. Pour cela, il proposait d'établir, par un décret en Conseil d'Etat, des règles différentes du RNU, comme le ferait un PLU s'il en existait un. D'après les informations transmises à votre rapporteur, celui-ci devrait notamment prévoir des règles différentes de celles du RNU en matière de hauteur des constructions.

Il doit être noté que dès que la commune de Courbevoie aura adopté un PLU, les règles de celui-ci se substitueront totalement à celles édictées par le décret.

Compte tenu de l'intérêt que revêt cette disposition au regard de la sécurisation du droit de l'urbanisme applicable au site particulier qu'est La Défense, et de sa nécessaire adéquation aux caractéristiques urbanistiques essentielles de celui-ci, votre commission vous propose de reprendre le contenu de cet article 11, sous réserve de quelques modifications rédactionnelles et de sa codification à l'article L. 141-4 du code de l'urbanisme.

Article 2

Transfert des dépendances du domaine public routier de l'Etat

L'article 12 de la proposition de loi n° 140 prévoyait le transfert à titre gratuit à l'EPAD, jusqu'au 1^{er} janvier 2014, des dépendances du domaine public routier de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre du quartier de La Défense, lorsqu'elles font l'objet d'un déclassement.

Votre commission approuve ce dispositif garantissant à l'établissement la remise des délaissés routiers. Si ceux-ci sont déjà, en pratique, transférés à l'EPAD, la mesure proposée apporte une assurance juridique qui faisait jusqu'à présent défaut, et permet d'établir de manière certaine les règles de propriété. C'est notamment cette garantie juridique qui est nécessaire pour mettre en œuvre la construction de la salle des marché évoquée précédemment.

Aussi l'article 2 des conclusions de votre commission reprend-il, sous réserve d'une correction rédactionnelle, les dispositions de l'article 12 de la proposition de loi de M. Roger Karoutchi.

Votre rapporteur relève que la date du 1^{er} janvier 2014, qui correspond à la fin de la mise en œuvre du plan de renouveau pour la défense, ne coïncide pas avec la durée de vie de l'EPAD, qui n'a été prolongée que jusqu'au 31 décembre 2010. Estimant qu'il paraîtrait logique d'aligner celle-ci sur la durée du plan (2007-2013), il propose donc de maintenir la date du 1^{er} janvier 2014 dans les conclusions de la commission, sous réserve de l'engagement du Gouvernement, en séance publique, à prolonger, par cohérence, la durée de vie de l'EPAD jusqu'à cette date.

Article 3

Gage

Votre commission vous propose, à l'article 3 de ses conclusions, de reprendre le gage inscrit à l'article 13 de la proposition de loi n° 140, pour compenser l'éventuelle perte de recettes pour l'Etat résultant de la mise en œuvre des dispositions de l'article 2.

Au cours de sa réunion du mercredi 10 janvier 2007, votre commission des affaires économiques a adopté, le groupe socialiste, apparentés et rattachés administrativement s'abstenant, les conclusions présentées par son rapporteur, dont le texte suit.

PROPOSITION DE LOI RELATIVE AUX RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL DE LA DÉFENSE

Article 1^{er}

Le chapitre I du titre IV du livre I du code de l'urbanisme est complété par une section II ainsi rédigée :

« Section II : règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense

« Article L. 141-3

« La modernisation et le développement du quartier d'affaires de La Défense présentent un caractère d'intérêt national.

« Un décret en Conseil d'Etat arrête les orientations générales d'urbanisme applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense et relatives à la modernisation et au développement de ce quartier.

« Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à leur mise en œuvre peuvent être qualifiés par l'autorité administrative de projets d'intérêt général, dans les conditions définies par le décret en Conseil d'Etat pris pour l'application de l'article L. 121-9.

« Article L. 141-4

« Pour mettre en œuvre les orientations générales visées à l'article L. 141-3, un décret en Conseil d'Etat pris sur le fondement de l'article L. 111-1 précise les règles d'urbanisme applicables, jusqu'à l'approbation d'un plan local d'urbanisme, sur les parties du territoire du quartier de La Défense qui ne sont pas couvertes par un tel plan ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »

Article 2

Jusqu'au 1^{er} janvier 2014, les dépendances du domaine public routier de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre du quartier de La Défense et nécessaires à la mise en œuvre des orientations générales d'urbanisme prévue à l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme, sont apportées à titre gratuit à l'établissement public pour l'aménagement de la région dite de « La Défense », lorsqu'elles font l'objet d'un déclassement, à l'exception de

celles qui ont vocation à être utilisées par un service de l'Etat, dont la liste et les affectataires sont fixés par un décret en Conseil d'Etat. L'apport est réalisé par l'acte administratif constatant le déclassement.

Article 3

Les pertes de recettes pour l'Etat résultant de l'article 2 sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

AUDITIONS DU RAPPORTEUR

M. Roger Karoutchi, sénateur des Hauts-de-Seine, président du groupe UMP au Conseil régional d'Ile-de-France, auteur de la proposition de loi n° 140 (2006-2007)

M. Bernard Bled, directeur général de l'Etablissement public pour l'aménagement de La Défense (EPAD)

M. Nicolas Ferrand, conseiller technique chargé de l'urbanisme et des transports urbains au cabinet du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer, et **M. Benoît Piguet**, conseiller parlementaire

M. Eric Jalon, conseiller technique au cabinet du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire

M. Pascal Lelarge, directeur, adjoint au directeur général de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction au ministère de l'équipement, et **M. Claude Gallant**, sous-directeur, secrétaire général adjoint du Groupe central des grandes opérations d'urbanisme

TABLEAU COMPARATIF

Textes en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
	<p data-bbox="600 495 1034 613">Proposition de loi portant création d'un établissement public de gestion des équipements publics du quartier d'affaires dit de « La Défense »</p> <p data-bbox="743 647 890 676">CHAPITRE 1^{ER}</p> <p data-bbox="600 730 1034 819">DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE GESTION DU QUARTIER D'AFFAIRES DE LA DÉFENSE</p> <p data-bbox="759 875 874 904">Article 1^{er}</p> <p data-bbox="600 938 1034 1093">Il est créé un établissement public local à caractère industriel et commercial, dénommé Établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense.</p> <p data-bbox="767 1160 866 1189">Article 2</p> <p data-bbox="600 1223 1034 1413">Cet établissement public est habilité, sur le périmètre de l'opération d'intérêt national concernée, à gérer les ouvrages et espaces publics ainsi que les services d'intérêt général du quartier d'affaires de « La Défense » :</p> <ul data-bbox="600 1447 1034 1727" style="list-style-type: none">- lui appartenant,- appartenant à l'établissement public d'aménagement de la région dite de « La Défense »,- appartenant aux collectivités territoriales concernées ou à l'État, dès lors qu'ils en font la demande. <p data-bbox="600 1760 1034 2018">Il assure également la mise en valeur et l'animation du site par toute initiative appropriée. Il entreprend toute réalisation en rapport avec son objet, qu'il s'agisse d'améliorer la qualité de vie du quartier d'affaires ou de garantir le niveau des prestations bénéficiant à ses usagers ou à ses habitants.</p>	<p data-bbox="1058 495 1485 613">Proposition de loi relative aux règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense</p>

Textes en vigueur

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la commission

Il exerce cette compétence dans le respect du pouvoir de police des maires des communes concernées.

Article 3

Pour l'exercice de sa mission, les ouvrages visés à l'article 2 sont, soit mis à disposition, soit transférés en pleine propriété à l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de « La Défense » par l'établissement public d'aménagement de la région dite de « La Défense » ou les collectivités territoriales concernées.

Pour l'exercice de la mission de l'établissement public d'aménagement de la région dite de « La Défense », les ouvrages visés à l'article 2 appartenant ou mis à la disposition de l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense peuvent être remis à la disposition de l'établissement public d'aménagement de la région dite de « La Défense ». Lorsque la mise en œuvre de ces dispositions affecte les ressources de l'établissement public de gestion, une compensation financière est instituée. Les modalités de ces mises à disposition sont fixées par décret en Conseil d'État.

Le transfert ou la cession des biens est constaté par un procès verbal établi entre l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense et l'établissement public d'aménagement de la région dite de « La Défense », l'État ou les collectivités territoriales. Les modalités d'établissement et le contenu de ce procès-verbal sont fixés par décret en Conseil d'État.

Textes en vigueur

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la commission

Article 4

L'ensemble des transferts prévus ci-dessus est réalisé à titre gratuit et ne donne lieu à aucun versement ou honoraires, ni à aucune indemnité ou perception de droit ou taxe.

L'établissement public bénéficiaire de la mise à disposition assume l'ensemble des obligations du propriétaire. Il possède tous pouvoirs de gestion définis à l'article L. 1321-2 du code général des collectivités territoriales.

Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application de ces dispositions.

Article 5

L'établissement public est administré par un conseil d'administration composé des représentants des communes de Courbevoie et de Puteaux et du département des Hauts-de-Seine.

Le Conseil général des Hauts-de-Seine dispose de la majorité des sièges. Les autres sièges sont répartis à parts égales entre les communes de Courbevoie et de Puteaux.

Le Conseil d'administration élit son président en son sein.

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement. À cet effet, notamment :

- il détermine l'orientation de la politique à suivre ;

- il vote l'état prévisionnel des dépenses et des recettes, autorise les emprunts, approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat ;

Textes en vigueur

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la commission

- il nomme le directeur sur proposition du président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions.

En cas de création d'un EPCI à fiscalité propre, comprenant les communes de Courbevoie et de Puteaux, compétent en matière « d'aménagement de l'espace communautaire », cet établissement peut être autorisé par délibérations concordantes du conseil communautaire et des conseils municipaux des deux communes, à siéger en lieu et place de ces deux communes au sein du conseil d'administration de l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense.

Les statuts de l'établissement sont fixés et modifiés par décret en Conseil d'État après avis du département des Hauts-de-Seine et des communes de Puteaux et de Courbevoie. Cet avis est réputé donné, à défaut de réponse, dans un délai de deux mois à compter de la saisine.

Article 6

Les charges résultant pour les collectivités publiques de l'exercice des compétences visées à l'article 2 de la présente loi sont à répartir entre ses membres dans les conditions fixées par les statuts de l'établissement public. Ces contributions ont un caractère obligatoire.

Une majorité qualifiée des deux tiers des membres présents ou représentés est requise pour fixer et modifier la répartition de ces contributions entre eux.

Textes en vigueur

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la commission

Article 7

Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

Article 8

Les ressources de l'établissement public comprennent notamment :

1 - Les concours financiers des collectivités territoriales membres de l'établissement public ;

2 - Les produits du domaine dont il assure la gestion ou qu'il a reçus en propriété ;

3 - Les sommes perçues en contrepartie de services rendus ;

4 - Le produit des dons et legs ;

5 - Les versements au titre du Fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée ;

6 - Les subventions de l'Europe, de l'État, d'établissements publics, des collectivités territoriales et de leurs groupements ;

7 - Le produit des emprunts qu'il est autorisé à contracter ;

8 - Les produits de cession du domaine dont il est propriétaire.

Textes en vigueur

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la commission

Article 9

Le contrôle de légalité et le contrôle budgétaire des actes et délibérations de l'établissement public sont exercés par le préfet des Hauts-de-Seine dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales.

Le comptable de l'établissement public est un comptable public nommé par le préfet des Hauts-de-Seine.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÈGLES
D'URBANISME APPLICABLES DANS LE
PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION D'INTÉRÊT
NATIONAL DE LA DÉFENSE

Article 10

La modernisation et le développement du quartier d'affaires de La Défense, dans le département des Hauts-de-Seine, présente un caractère d'intérêt national.

Un décret en Conseil d'État arrête les orientations générales du plan de modernisation et de développement prévu à l'alinéa précédent.

Article 1^{er}

Le chapitre I du titre IV du livre I du code de l'urbanisme est complété par une section II ainsi rédigée :

« Section II : règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense

« Art. L. 141-3. - La modernisation et le développement du quartier d'affaires de La Défense présentent un caractère d'intérêt national.

« Un décret en Conseil d'Etat arrête les orientations générales d'urbanisme applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense et relatives à la modernisation et au développement de ce quartier.

Textes en vigueur

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la commission

Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à la mise en œuvre du plan de modernisation et de développement du quartier de La Défense peuvent être qualifiés par l'autorité administrative de projets d'intérêt général, au sens de l'article L. 121-9 du code de l'urbanisme, dans les conditions définies par le décret en Conseil d'État pris pour l'application de cet article.

« Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à leur mise en œuvre peuvent être qualifiés par l'autorité administrative de projets d'intérêt général, dans les conditions définies par le décret en Conseil d'Etat pris pour l'application de l'article L. 121-9.

Article 11

Pour permettre la mise en œuvre du plan de modernisation et de développement prévu à l'article 10, un décret en Conseil d'État, pris sur le fondement de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme, précise les règles d'urbanisme applicables, jusqu'à l'approbation d'un plan local d'urbanisme, sur les parties du territoire du quartier de La Défense qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

« Art. L. 141-4. - Pour mettre en œuvre les orientations générales visées à l'article L. 141-3, un décret en Conseil d'Etat pris sur le fondement de l'article L. 111-1 précise les règles d'urbanisme applicables, jusqu'à l'approbation d'un plan local d'urbanisme, sur les parties du territoire du quartier de La Défense qui ne sont pas couvertes par un tel plan ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »

Article 12

Jusqu'au 1^{er} janvier 2014, les dépendances du domaine public routier de l'État situées à l'intérieur du périmètre du quartier de La Défense et nécessaires à la mise en œuvre du plan de modernisation et de développement prévu à l'article premier, sont apportées à titre gratuit à l'établissement public pour l'aménagement de la région dite de « La Défense », lorsqu'elles font l'objet d'un déclassement, à l'exception de celles qui ont vocation à être utilisées par un service de l'État, dont la liste et les affectataires sont fixés par un décret en Conseil d'État. L'apport est réalisé par l'acte administratif constatant le déclassement.

Article 2

Jusqu'au 1^{er} janvier 2014, les dépendances du domaine public routier de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre du quartier de La Défense et nécessaires à la mise en œuvre des orientations générales d'urbanisme prévue à l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme, sont apportées à titre gratuit à l'établissement public pour l'aménagement de la région dite de « La Défense », lorsqu'elles font l'objet d'un déclassement, à l'exception de celles qui ont vocation à être utilisées par un service de l'Etat, dont la liste et les affectataires sont fixés par un décret en Conseil d'Etat. L'apport est réalisé par l'acte administratif constatant le déclassement.

Textes en vigueur

—

Texte de la proposition de loi

—

Article 13

Les pertes de recettes pour l'État résultant des articles ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Conclusions de la commission

—

Article 3

Les pertes de recettes pour l'Etat résultant de l'article 2 sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.