

Mardi 23 janvier 2007

Séance de 16 heures 15

Compte rendu n° 21

SESSION 2006 - 2007



**Présidence de M. Patrick Ollier,
Président**

	page
– Désignation d'un rapporteur et examen de la proposition de loi, adoptée par le Sénat, relative aux règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense et portant création d'un établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense	2

La Commission a désigné **M. Patrick Ollier**, rapporteur sur la proposition de loi, adoptée par le Sénat, **relative aux règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense et portant création d'un établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense (n° 3598)** et a examiné ce texte.

Le président Patrick Ollier, rapporteur, a indiqué que la présente proposition de loi, déposée au Sénat par M. Roger Karoutchi, visait à créer un établissement public de gestion du quartier d'affaires de la Défense, et à définir les règles d'urbanisme qui y seront applicables.

Inauguré par le général de Gaulle le 13 septembre 1958 sur le territoire de trois communes (Puteaux, Courbevoie et Nanterre), le quartier d'affaires de la Défense s'étend sur 31 hectares et représente aujourd'hui le plus grand centre de ce type en Europe. Chaque jour 150 000 personnes y travaillent, en empruntant essentiellement les transports en commun. Y sont situés les sièges sociaux de 1 500 entreprises, dont 14 des 20 premières entreprises françaises, et 15 des 50 plus grandes entreprises mondiales.

Ce centre contient plus de 3 millions de mètres carrés de bureaux, 600 000 mètres carrés de logements et 200 000 mètres carrés de commerce, dont le centre commercial des « *Quatre temps* » qui était lors de sa création le plus grand d'Europe (100 000 mètres carrés).

La Défense est donc le quartier de tous les superlatifs. Et pourtant, ce centre d'affaires voit sa compétitivité menacée, dans un secteur qui est de plus en plus concurrentiel. Les constructions de la Défense connaissent un vieillissement certain, ce qui suppose d'importants travaux de rénovation, ou même de démolition et reconstruction.

Ainsi que l'explique l'exposé des motifs de la proposition de loi, 31 immeubles comportent des plateaux de moins de 1 200 mètres carrés, 20 ont une surface utile de moins de 40 000 mètres carrés et un immeuble sur 6 a été construit avant 1985 sans avoir fait l'objet d'aucune réhabilitation. Enfin et surtout, 17 tours représentant environ 650 000 mètres carrés sont aujourd'hui potentiellement « hors marché » en raison de leur obsolescence.

Outre la question de l'obsolescence, se pose aussi la question de la gouvernance du quartier d'affaires de la Défense, qui est aujourd'hui largement inadaptée. Créé par un décret du 9 septembre 1958 pour une durée de trente ans, puis prolongé dans ses fonctions à différentes reprises, l'Établissement public d'aménagement de la Défense (EPAD) a pour vocation d'aménager le site de La Défense pour le compte de l'Etat et des collectivités locales concernées. Établissement 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 indispensables, puis vendre aux investisseurs un droit de construire qui constitue sa principale ressource financière.

En plus 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. 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 Île-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 Île-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.

La présente proposition de loi a donc pour objet d'apporter une solution efficace à ces deux problèmes ; s'agissant de l'obsolescence du bâti, il faut rappeler que cela peut avoir des conséquences très importantes pour les propriétaires, mais aussi pour l'avenir du quartier tout entier qui risque d'être délaissé par les entreprises, comme cela est déjà arrivé dans plusieurs métropoles américaines. Rappelons en outre que la concurrence des autres quartiers d'affaires européens est très importante : sur les 10 groupes mondiaux implantés à la Défense en 1995, sept ne le sont plus en 2006. Entre 2000 et 2006, Londres a par ailleurs attiré le quart des implantations de sièges sociaux en Europe, contre seulement 5 % en Île-de-France. A l'heure qu'il est, l'installation de la salle des marchés d'une importante banque française, donc de 4 500 emplois, est suspendue à la mise en œuvre du plan de rénovation 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* », prévoyant la construction de 850 000 mètres carrés de bureaux, 100 000 mètres carrés de logements et l'édification de deux tours de plus de 300 mètres de haut. Le 25 juillet 2006, le Gouvernement a présenté à son tour ses perspectives pour la période 2007-2013 dans un « *Plan de renouveau de la Défense* ».

La première priorité du plan consiste à rénover d'ici à 2013 au moins la moitié des immeubles prioritaires, ce qui devrait permettre la construction d'au moins 150 000 mètres carrés de surface nouvelle par le biais d'agrandissements. Par ailleurs, le plan prévoit la construction de nouvelles tours, ce qui rendra disponible 300 000 mètres carrés de surface nouvelle.

Dans le domaine de la gouvernance, il semble par ailleurs nécessaire de disjoindre les fonctions d'aménageur de celle de gestionnaire des équipements publics, qui répondent à des logiques totalement différentes. Il faut en outre apporter une solution durable à la question du financement de l'EPAD.

A cette fin, la présente proposition de loi prévoit plusieurs dispositions importantes. Le texte initial, tel que déposé par M. Roger Karoutchi, comportait 13 articles, dont plusieurs étaient irrecevables au titre de l'article 40 de la Constitution. La commission des affaires économiques du Sénat a donc réduit le texte à 2 articles, contraignant le Gouvernement à reprendre l'essentiel de la proposition initiale, à savoir la création d'un nouvel établissement public, par voie d'amendement.

L'article 1^{er} de la présente proposition de loi souligne l'intérêt général attaché à la modernisation et au développement de La Défense. Afin d'accélérer la modernisation du quartier, il renvoie au pouvoir réglementaire, sous le contrôle du Conseil d'Etat, le soin de déterminer les orientations générales d'urbanisme applicable dans le périmètre de La Défense, qui devient une opération d'intérêt national. Les constructions, travaux ou installations nécessaires dans ce périmètre peuvent être qualifiés de projets d'intérêt général.

L'article 1^{er} *bis*, inséré par le Sénat à l'initiative du gouvernement, crée un établissement public local à caractère industriel et commercial, dénommé Établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense.

Cet établissement a pour mission de gérer les ouvrages et espaces publics ainsi que les services d'intérêt général situés dans le périmètre, soit qui lui appartiennent, soit qui appartiennent à d'autres collectivités mais qui lui sont mis à disposition. Il assure la mise en valeur et l'amélioration du site.

Pour l'exercice de ces missions, les ouvrages publics sont soit transférés en pleine propriété, soit mis à disposition par la collectivité propriétaire. Les transferts de propriété sont réalisés à titre gratuit, sans versement, honoraire ou indemnité.

Cet article prévoit en outre les modalités de mise à disposition des ouvrages publics entre le nouvel établissement public et l'EPAD.

Enfin, l'article 1^{er} *bis* fixe la composition du conseil d'administration du nouvel établissement public, regroupant à 50 % des représentants du département, et à 50 % des représentants des communes de Courbevoie et de Puteaux.

Ce conseil d'administration détermine l'orientation de la politique à suivre, vote son budget et nomme le directeur. Cet article prévoit enfin les ressources de l'établissement public : elles seront composées des concours financiers des collectivités territoriales, des produits du domaine, des sommes perçues en contrepartie de services rendus, du produit des dons et legs, des versements au titre du fonds de compensation pour la TVA, etc. Le contrôle des actes de l'établissement est opéré par le préfet des Hauts-de-Seine.

L'article 2 prévoit enfin que, jusqu'en 2014, les dépendances du domaine public routier de l'Etat situées dans le périmètre de la Défense sont apportées à titre gratuit à l'établissement.

Après l'exposé du rapporteur, **M. Serge Poignant** a demandé si l'établissement public créé par la proposition de loi aurait une nature industrielle et commerciale et s'est inquiété de l'avenir de l'établissement public d'aménagement de la région de la Défense (EPAD).

Le président Patrick Ollier, rapporteur, a répondu que l'existence de l'EPAD n'était pas remise en cause mais que les fonctions de gestion et d'animation des équipements publics du site de La Défense, qu'il exerçait actuellement en sus de son rôle d'aménageur, seraient transférées au nouvel établissement. L'exercice cumulé de ces fonctions par un même établissement se fait actuellement dans des conditions aléatoires, notamment en termes de recettes, et pose des problèmes de gouvernance. Il importe donc, dans l'intérêt de toute

l'Île-de-France, de donner les moyens à La Défense de rester le premier quartier d'affaires d'Europe, en engageant dans des conditions satisfaisantes les opérations de démolition et de reconstruction devenues nécessaires et en clarifiant les responsabilités entre les différentes collectivités publiques.

La Commission est ensuite passée à l'examen des articles de la proposition de loi adoptée par le Sénat (n° 3598).

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*

La Commission a *adopté* l'article 1^{er} *sans modification*.

Article 1^{er} bis (nouveau) (articles L. 328-1 à L. 328-10 [nouveaux] du code de l'urbanisme) : *Création d'un établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense*

La Commission a *adopté* l'article 1^{er} bis *sans modification*.

Article 2 : *Modalités de transfert des dépendances du domaine public routier de l'Etat de La Défense à l'EPAD*

La Commission a *adopté* l'article 2 *sans modification*.

Puis, elle a *adopté* l'ensemble du texte de la proposition *sans modification*.