



N° 3600

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 23 janvier 2007

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU TERRITOIRE 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),

PAR M. PATRICK OLLIER,

Député.

Voir les numéros

Sénat : 140, 147 et T.A. 50 (2006-2007).

Assemblée nationale : 3598.

SOMMAIRE

| | Pages |
|---|-------|
| INTRODUCTION | 5 |
| I.— LA DÉFENSE : UN QUARTIER D’AFFAIRES QUI A SU SE CONSTRUIRE UNE IMAGE FORTE AUPRÈS DES ENTREPRISES | 7 |
| A.— UN PROJET FUTURISTE À VOCATION ÉCONOMIQUE | 7 |
| B.— UN QUARTIER QUI DOIT SE MODERNISER POUR CONSERVER SA COMPÉTITIVITÉ..... | 8 |
| C.— UN MODE DE GESTION PLUS APPROPRIÉ..... | 10 |
| II.— LE PLAN DE RENOUVEAU DE LA DÉFENSE | 11 |
| A.— UN NOUVEAU SOUFFLE POUR LA DÉFENSE PERMETTANT LA RENAISSANCE D’UN SITE | 12 |
| B.— DE NOUVELLES RÈGLES DE GOUVERNANCE | 13 |
| TRAVAUX DE LA COMMISSION | 15 |
| I.— DISCUSSION GÉNÉRALE | 15 |
| II.— EXAMEN DES ARTICLES | 15 |
| <i>Article premier</i> (articles L. 141-3 et L.141-4 [nouveaux] du code de l'urbanisme) : Règles d’urbanisme applicables dans le quartier de La Défense | 15 |
| <i>Article premier bis (nouveau)</i> (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 | 18 |
| Article L. 328-1 (nouveau) du code de l’urbanisme : Création d’un établissement public de gestion du quartier d’affaires de La Défense..... | 18 |
| Article L. 328-2 (nouveau) du code de l’urbanisme : Missions de l’établissement public de gestion du quartier d’affaires de La Défense | 19 |
| Article L. 328-3 (nouveau) du code de l’urbanisme : Moyens d’exercice des missions de l’établissement public | 20 |
| Article L. 328-4 (nouveau) du code de l’urbanisme : Mise à disposition d’ouvrages entre l’établissement public de gestion du quartier d’affaires de La Défense et l’EPAD | 22 |
| Article L. 328-5 (nouveau) du code de l’urbanisme : Conseil d’administration et statuts de l’établissement public de gestion du quartier d’affaires de La Défense | 22 |
| Article L. 328-6 (nouveau) du code de l’urbanisme : Répartition des charges de l’établissement public de gestion du quartier d’affaires de La Défense..... | 23 |

| | |
|---|----|
| Article L. 328-7 (nouveau) du code de l'urbanisme : Ressources de l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense..... | 24 |
| Article L. 328-8 (nouveau) du code de l'urbanisme : Compétences du directeur de l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense..... | 24 |
| Article L. 328-9 (nouveau) du code de l'urbanisme : Contrôle des actes et comptable public de l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense..... | 25 |
| Article L. 328-9 (nouveau) du code de l'urbanisme : Décret d'application | 25 |
| <i>Article 2</i> : Modalités de transfert des dépendances du domaine public routier de l'État de La Défense à l'EPAD | 25 |
| <i>Article 3</i> : Gage..... | 26 |
| TABLEAU COMPARATIF | 27 |

MESDAMES, MESSIEURS,

Le quartier d'affaires de La Défense a été implanté à l'ouest de la capitale il y a bientôt cinquante ans. Depuis 1958, date de la création de l'Établissement public pour l'aménagement de la région dite de La Défense (EPAD), les cultures maraîchères et les îlots insalubres qui étaient situés autour du monument érigé en hommage à La Défense de Paris pendant la guerre de 1870, sur le rond-point de Courbevoie, ont disparu, laissant la place à l'un des plus grands projets d'urbanisme de la fin du XX^{ème} siècle, dédié aux affaires et à l'habitat.

La réussite du projet n'est pas contestable et La Défense constitue, aujourd'hui, le plus grand centre d'affaires européen sur lequel sont implantés près de 2 500 sièges sociaux et où travaillent chaque jour environ 150 000 personnes.

Si le centre d'affaires de La Défense a longtemps eu un temps d'avance sur ses principaux concurrents européens, grâce à son dynamisme et à son architecture, force est de constater que désormais, la compétitivité d'autres centres européens est une réalité d'autant plus forte que ses infrastructures ont vieilli, constituant ainsi une menace pour son attractivité. Les immeubles dont pouvait s'enorgueillir le quartier doivent être réhabilités, ses équipements doivent être modernisés et ses accès et dessertes nécessitent d'importants travaux d'amélioration.

C'est dans ce contexte, et fort de la volonté de conserver le temps d'avance dont bénéficiait La Défense, qu'en concertation avec les élus locaux concernés et l'Établissement public pour l'aménagement de la région dite de La Défense, le gouvernement a présenté le 25 juillet 2006 le plan « *Renouveau de La Défense* ». Ce plan, ambitieux non seulement pour le quartier mais aussi pour la région Île-de-France et pour la France par sa force d'entraînement, devrait être mis en œuvre sur la période 2007-2013.

À l'initiative de M. Roger Karoutchi, le Sénat a examiné, le 18 janvier 2007, sur le rapport de M. Dominique Braye, au nom de la commission des affaires économiques, une proposition de loi visant à faciliter la réalisation de ce plan. Le texte adopté par le Sénat propose, d'une part, de créer un nouvel établissement public local, regroupant les collectivités territoriales concernées, ayant vocation à assurer la gestion du quartier et, d'autre part, d'adapter les règles d'urbanisme applicables sur le site.

I.— LA DÉFENSE : UN QUARTIER D’AFFAIRES QUI A SU SE CONSTRUIRE UNE IMAGE FORTE AUPRÈS DES ENTREPRISES

Le développement d’un complexe urbanistique à l’ouest de Paris, dans le prolongement de « *l’axe triomphal* » a pour origine, au début des années cinquante, l’appui à donner à la candidature de la ville de Paris à l’exposition universelle de 1958. Les architectes Camelot, de Mailly et Zeffuss proposent d’aménager une petite colline située dans le prolongement des Champs-Élysées et de l’avenue de la Grande-Armée, au-delà du pont de Neuilly et de la bordure de grands immeubles reliés par des passerelles. Finalement, c’est le concept d’un grand centre d’affaires qui fut retenu.

A.— UN PROJET FUTURISTE À VOCATION ÉCONOMIQUE

Le site retenu pour l’implantation du futur centre d’affaires, d’une superficie de 750 hectares, s’étendait sur le territoire de trois communes : Courbevoie, Puteaux et Nanterre.

Le 13 septembre 1958, le général de Gaulle inaugure le Centre des nouvelles industries et technologies (CNIT), bâtiment édifié par la fédération des industries mécaniques symbolisant le dynamisme et le savoir-faire de l’industrie française. Ce même mois, après concertation avec les collectivités territoriales concernées et après avis du Haut conseil pour l’aménagement du territoire, l’État crée l’établissement public d’aménagement de la région dite de La Défense (EPAD). Cet établissement, dirigé par un conseil d’administration au sein duquel sont représentées les différentes parties prenantes au projet, se voit confier la mission de gérer et administrer le quartier.

Le concept architectural et urbanistique se voulait résolument futuriste, s’inspirant des préconisations de Le Corbusier : absence de rues, construction de bâtiments en hauteur pour favoriser la lumière, séparation des voies de circulation des piétons et des moyens de transport (recouvrement des voies de circulations, RER, train, métro, routes et autoroutes) par une dalle piétonne ceinte d’une autoroute circulaire.

Le premier plan d’aménagement, approuvé en 1964, prévoyait la construction d’un quartier complet, comprenant 800 000 m² de bureaux, 5 000 logements et des commerces autour de « jardins suspendus ». Les tours dites de première génération, construites dans les années soixante, sont édifiées dans un même style : volumes simples et géométriques (une base de 42 mètres sur 24, une hauteur limitée à 100 mètres et une surface de 30 000 m²) et prennent généralement le nom de la société propriétaire (tours Esso, EDF, Nobel, Crédit Lyonnais, etc.).

Afin de faire face à la demande croissante, l'EPAD revoit ses normes. L'établissement public accepte une modification des gabarits initiaux et les tours dites de deuxième génération présentent désormais des silhouettes aux volumes et aux couleurs plus variés (la Tour FIAT, aujourd'hui AREVA, atteint 184 mètres).

Le choc pétrolier de 1973 ralentit fortement le développement de La Défense. Les coûts d'entretien et de climatisation deviennent prohibitifs. Parallèlement, les salariés se montrent réticents face à cette architecture empreinte de gigantisme et de dépersonnalisation, domaine de l'éclairage artificiel, de la mauvaise insonorisation et de la climatisation incertaine.

Le projet reprend du souffle au début des années quatre-vingt. La création d'un grand centre commercial d'une superficie de 100 000 m² (les *Quatre-Temps*) donne un nouvel élan au développement de La Défense. Les tours dites de troisième génération, plus économes en énergie et répondant mieux aux attentes des salariés, font leur apparition. Elles sont, à l'instar de la Tour Pascal et de la Tour Voltaire, plus élancées et plus lumineuses.

Enfin, le quartier de La Défense s'enrichit au début des années quatre-vingt-dix de l'aménagement de la « *Tête Défense* » avec la construction de l'Arche de la Liberté (ou Grande Arche), inaugurée le 1^{er} avril 1992.

La majorité des tours présentes sur le site de La Défense porte le nom de grandes sociétés. Il faut y voir le symbole de l'intérêt que les entreprises ont manifesté pour un projet situé à un quart d'heure du centre de Paris (à cinq minutes de l'Étoile en RER) et à moins de quarante-cinq minutes des aéroports. Enfin, le centre d'affaires est d'autant plus attractif pour les entreprises qu'il voit converger d'importants réseaux de transports en commun : SNCF, RER, métro, tramway et autobus.

Le quartier d'affaires de La Défense compte aujourd'hui, sur les 160 hectares qu'il occupe, pas moins de 3 millions de mètres carrés de bureaux et environ 2 500 sièges sociaux d'entreprises. Si 150 000 salariés y travaillent, ce sont près de 400 000 personnes, dont 20 000 habitants, qui transitent quotidiennement dans un quartier comprenant 31 hectares d'espaces et de cheminements piétonniers desservant 100 000 m² de commerce de proximité et le centre commercial des Quatre-Temps.

B.— UN QUARTIER QUI DOIT SE MODERNISER POUR CONSERVER SA COMPÉTITIVITÉ

Quatorze des vingt premières entreprises nationales et quinze des cinquante premières mondiales ont leur siège social dans le quartier d'affaires de La Défense. C'est dire combien ce quartier a une place prépondérante dans le paysage économique national et international.

Dans une économie ouverte chaque jour un peu plus à la compétition mondiale, il convient de faire en sorte, non seulement de conserver sur le site les entreprises qui s'y sont installées, mais encore d'y attirer de nouvelles sociétés.

Force est aujourd'hui de constater que le centre d'affaires de La Défense, soumis à la concurrence d'autres sites développés par des grandes villes européennes, ne possède plus la même attractivité que celle qu'elle a pu développer par le passé. Ce désintérêt pour le premier quartier d'affaires européen est source de préoccupation tant l'activité qui s'y développe a un impact sur l'économie régionale et nationale.

En effet, le choix d'implantation des sièges sociaux dans une économie soumise à la globalisation et aux délocalisations industrielles est fondamental pour la préservation de l'emploi dans le domaine tertiaire. Les grandes sociétés, nationales et internationales, ont désormais la possibilité de choisir entre Londres, Milan, Moscou, Barcelone, Lisbonne et Amsterdam pour ne citer que les principaux projets en cours et il n'est pas moins vrai que sept groupes mondiaux ont quitté le centre d'affaires francilien pour s'implanter dans d'autres pays. Le choix ne s'opère plus désormais entre La Défense et d'autres pôles d'excellence nationaux, mais bien entre centres d'affaires européens, voire extra-européens.

Il importe donc, et c'est une priorité pour la nation, de tout mettre en œuvre pour conserver et renforcer l'attractivité de La Défense et lui conserver son rang de « *leader* » européen. Il convient, en conséquence, de prendre toutes les initiatives pour préserver cet atout majeur que constitue ce quartier d'affaires pour l'économie francilienne et nationale.

Bien que conçu dans une perspective moderne et dynamique, le quartier d'affaires ne donne plus autant une image de modernité correspondant à l'image recherchée par les grands groupes internationaux. Les tours de première et de deuxième génération subissent une certaine obsolescence et leur vieillissement affecte l'image même du quartier. Le quartier de La Défense se doit impérativement d'entreprendre une cure de rajeunissement s'il veut conserver un aspect séduisant susceptible d'attirer de nouvelles sociétés.

Le sénateur Roger Karoutchi indiquait dans l'exposé des motifs de sa proposition de loi ⁽¹⁾ que « 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 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 ».

Il est bien établi que l'obsolescence du bâti n'est pas sans conséquence sur l'activité économique du quartier d'affaires. Chacun mesure l'impact sur l'état

(1) Proposition de loi n° 140 du Sénat portant création d'un établissement public de gestion des équipements publics du quartier d'affaire dit de « La Défense ».

général d'un bâtiment de son inoccupation prolongée. De même, toute désaffectation d'un immeuble peut avoir des répercussions préjudiciables sur le quartier au sein duquel il est édifié, et générer, par effet d'entraînement, un désintérêt pour tout ou partie du site, ce qui ne serait pas sans risque pour l'unité architecturale et urbanistique d'ensemble.

C.— UN MODE DE GESTION PLUS APPROPRIÉ

Toutefois, la modernisation du site ne saurait se limiter à de simples travaux de rénovation, voire de démolition et reconstruction, la gouvernance des opérations se doit d'être mieux adaptée aux contingences actuelles pour mieux correspondre aux attentes des utilisateurs du centre d'affaires.

L'établissement public, créé par le décret n° 58-815 du 9 septembre 1958, a pour mission de procéder, pour le compte de l'État et des collectivités locales concernées, à l'aménagement du site. À ce titre, il doit effectuer les études préliminaires d'urbanisme, réaliser les travaux d'infrastructure et céder aux investisseurs un droit de construire qui constitue la principale de ses ressources. Il doit également assurer, toujours en liaison avec les collectivités locales concernées, la gestion et l'animation du quartier. Pour assurer ces missions, son conseil d'administration est composé paritairement de représentants de l'État (ministères de tutelle) et des collectivités locales (communes de Courbevoie et de Puteaux, département des Hauts-de-Seine et région Île-de-France). Il est présidé par un élu local, M. Jacques Gautier, conseiller général et maire de Garches.

Le décret de 1958 prévoyait une durée de vie limitée pour l'EPAD, fixée initialement à trente ans. Sa durée a été prolongée à plusieurs reprises, à chaque fois pour une courte période de trois années, la dernière prolongation est intervenue en octobre 2006 (décret n° 2006-1317 du 27 octobre 2006) et prévoit que la mission de l'EPAD prendra fin en 2010. Comme on peut le constater, la date d'expiration de la mission ne coïncide pas avec les objectifs du plan de renouveau pour La Défense qui couvre la période 2007-2013 et l'incertitude juridique qui pèse ainsi sur la pérennité de l'établissement public paraît peu en mesure d'inciter les investisseurs à choisir le site de La Défense pour implanter le siège de leur société. Il convient également d'indiquer qu'une nouvelle prolongation de la mission de l'EPAD jusqu'en 2013 est d'ores et déjà envisagée, afin de mettre en cohérence l'existence de l'établissement public et le chantier de renouveau du quartier d'affaires qui a été approuvé en décembre dernier.

Qui plus est, l'EPAD a déjà accompli la majeure partie de la mission d'acquisition des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement qui lui était dévolue par le décret de 1958. S'il lui reste principalement une tâche de gestion, force est de constater qu'il ne dispose pas des ressources fiscales liées à l'activité du quartier, celles-ci étant naturellement perçues par les collectivités territoriales concernées. En effet, aux termes du décret de 1958, les ressources de l'établissement public comprennent principalement :

- les contributions et participations apportées par les collectivités locales, établissements publics et sociétés nationales intéressés ;
- les subventions qu’il peut solliciter au lieu et place des collectivités locales, établissements publics et sociétés nationales intéressés en exécution des conventions passées avec ceux-ci ;
- le produit des emprunts qu’il est autorisé à contracter ;
- le produit de la revente des biens meubles et immeubles ;
- le produit de la gestion des biens entrés temporairement dans son patrimoine ;
- les dons et legs qui lui seraient faits.

À la lecture de cet inventaire des ressources dont bénéficie l’EPAD, il apparaît clairement que l’établissement public, dans sa forme actuelle, n’est manifestement pas adapté financièrement pour assurer une gouvernance quotidienne optimisée du site. On comprend mieux, dans ce contexte, que l’établissement public souffre chroniquement d’un déficit d’exploitation lié à un décalage croissant entre les charges qu’il doit supporter au titre de la gestion du site et l’absence de ressources fiscales provenant de son activité directe, situation préjudiciable non seulement à la gestion quotidienne, mais qui constitue également un frein au développement même du site.

Le déficit d’exploitation annuel moyen de l’établissement public est évalué à environ 15 millions d’euros. Même si, ponctuellement, les collectivités territoriales, comme ce fut le cas en 2006, acceptent de prendre partiellement en charge ce déficit, une telle situation ne peut perdurer indéfiniment et il convient de proposer une nouvelle structure juridiquement plus conforme aux impératifs de gestion nécessaires à la maintenance du quartier d’affaires.

II.— LE PLAN DE RENOUVEAU DE LA DÉFENSE

La place du centre d’affaires de La Défense en Europe et dans le monde est directement liée à son dynamisme et à sa capacité à offrir aux investisseurs des infrastructures et des services comparables, voire supérieurs, à ceux des autres grands pôles. La Défense constitue aujourd’hui un pôle d’excellence dont l’activité et les atouts rejaillissent sur l’ensemble de l’Île-de-France et il convient de stopper le début d’hémorragie dont elle est victime au profit d’autres plates-formes tertiaires en Europe, notamment Londres.

Lors de la réunion du conseil d’administration du 2 décembre 2005, le directeur général de l’EPAD proposait le projet « *La Défense 2015* », un plan de développement prévoyant notamment la construction de 850 000 m² de bureaux et de 100 000 m² de logements nouveaux, l’édification de deux tours supplémentaires de plus de 300 mètres de hauteur et la rénovation de tours existantes.

Le 25 juillet 2006, lors de la tenue d'un conseil d'administration extraordinaire, le gouvernement présentait les perspectives retenues par l'État pour l'avenir du site.

Le schéma directeur du « *Plan de renouveau pour La Défense* » pour la période 2007-2013 a été approuvé par le conseil d'administration de l'établissement public au cours de sa réunion du 21 décembre 2006.

A.— UN NOUVEAU SOUFFLE POUR LA DÉFENSE PERMETTANT LA RENAISSANCE D'UN SITE

Un audit réalisé sur le site a permis de cerner comme priorité principale la régénération de tours anciennes qui ne sont plus aux standards internationaux. Cette phase importante du plan de renouveau devrait conduire à la réalisation d'au moins 150 000 m² de nouvelle surface hors œuvre nette d'ici 2013. L'objectif est la régénération d'au moins la moitié des immeubles qualifiés de prioritaires par l'audit.

Afin d'encourager ces opérations de démolition-reconstruction, le gouvernement a envisagé plusieurs mesures :

– ces opérations pourront être exonérées d'agrément préfectoral, sous réserve que leur réalisation n'entraîne pas une augmentation de leur surface initiale supérieure à 40 000 m² ou 50% de leur superficie. Un décret apportant les modifications nécessaires au code de l'urbanisme est actuellement en cours d'élaboration ;

– elles bénéficieront, conformément aux dispositions contenues dans l'article 151 de la loi de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006), d'une exonération partielle de la redevance sur les bureaux. Ces dispositions, codifiées à l'article L.520-8 du code de l'urbanisme, prévoient 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. Cette mesure paraissait d'autant plus s'imposer que l'édification d'un immeuble de grande hauteur entraîne un surcoût d'environ 10 % à 15 % par rapport à un bâtiment traditionnel pour une même surface hors œuvre nette.

Parallèlement à cette vaste opération de réhabilitation, le plan de renouveau prévoit la construction de tours neuves. Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 300 000 m² de surface hors œuvre nette sur la période couverte par le plan. Les tours sont, en effet, considérées comme des symboles de la puissance économique et de l'avancée technologique. Leur présence sur un site constitue une manifestation tangible de la volonté des entreprises de compter parmi les toutes premières. Elles attirent donc les firmes multinationales et font des villes qui les accueillent les nouveaux « *leaders* » économiques, résolument tournés vers l'avenir.

Dans le cadre de cette opération de construction de nouveaux bâtiments, un concours international d'architecture devrait être lancé en vue de réaliser une tour qui symbolisera le renouveau de La Défense, comme l'ont fait, en leur temps, le CNIT ou l'Arche de la Liberté. Le projet retenu devra, par son audace et son caractère innovant, répondre à des critères définis en cohérence avec les dernières techniques du développement durable.

Enfin, il convient de signaler que le ministère en charge de l'équipement devrait y construire également un bâtiment regroupant les services centraux de l'équipement.

B.— DE NOUVELLES RÈGLES DE GOUVERNANCE

L'EPAD a pour vocation première de répondre à une mission d'aménageur. Qui plus est, les ressources auxquelles il peut prétendre correspondent principalement à cette première mission et apparaissent en profonde inadéquation avec les contraintes mises à la charge d'un gestionnaire. Dans ces conditions, il semble particulièrement important de scinder les fonctions d'aménageur et celles de gestionnaire de façon à optimiser ces dernières et faire en sorte qu'elles relèvent de deux établissements distincts.

La création d'un établissement public local ayant pour mission de gérer le site de La Défense, regroupant les collectivités territoriales directement concernées et impliquées dans la gestion quotidienne du quartier paraît indispensable au devenir du quartier d'affaires. Toutefois il conviendra de veiller à ce que la répartition des transferts de propriété des équipements et espaces publics entre les communes et le futur établissement public industriel et commercial (EPIC) soit juste et cohérente avec les missions dévolues au nouvel établissement public. En effet, l'institution d'une nouvelle structure correspond à une volonté de simplification des tâches incombant à l'aménageur et au gestionnaire et ne doit pas aboutir à une complication liée à une mauvaise délimitation des compétences et de la répartition des transferts de propriété entre les communes et l'établissement public qu'il est proposé de créer.

Les équipements publics et privés, notamment les différents réseaux situés sous la « Dalle » de La Défense ne connaissent pas les frontières communales, aussi, il paraît indispensable que leur transfert s'opère au profit de l'EPIC dans la mesure où celui-ci aura en charge l'unité de gestion du quartier.

Enfin, il paraît tout aussi impératif que l'ensemble des règles de sécurisation juridique nécessaires à la mise en œuvre du plan de renouveau de La Défense soient prises dans des délais compatibles avec ceux prévus pour la réalisation du plan approuvé. Le renouveau du quartier de La Défense constitue un rendez-vous économique important pour l'Île-de-France et pour la France, qu'il importe de ne pas manquer.

TRAVAUX DE LA COMMISSION

I.— DISCUSSION GÉNÉRALE

La Commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire a examiné lors de sa réunion du 23 janvier 2007, 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).

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).

II.— EXAMEN DES ARTICLES

Article premier

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

Règles d'urbanisme applicables dans le quartier de La Défense

Cet article propose d'insérer deux nouveaux articles dans le code de l'urbanisme qui reprennent, pour l'essentiel, les dispositions figurant aux articles 10 et 11 de la proposition de loi initiale.

L'article L. 141-3 du code de l'urbanisme vise à sécuriser l'application des règles juridiques permettant à l'État de mettre en œuvre des projets d'intérêt général dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense :

– le premier alinéa de l'article précise que la modernisation et le développement de La Défense présentent un caractère d'intérêt national ;

– le deuxième prévoit qu'un décret en Conseil d'État fixera les orientations générales d'urbanisme relatives à la modernisation et au développement du quartier de La Défense ;

– le dernier autorise l'autorité administrative à qualifier les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à leur réalisation de projets d'intérêt général.

Les opérations d'intérêt national sont notamment visées à l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme et la liste des opérations d'intérêt général est fixée à l'article R. 490-5 du même code. Les opérations d'aménagement de La Défense en constituent le *b*. Les autorisations d'occupation des sols y sont délivrées au nom de l'État (article L. 421-2-1). Les zones d'aménagement concerté ne peuvent y être créées que par le préfet (article L. 311-1). L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (article L. 111-10).

Les projets d'intérêt général sont mentionnés à l'article L. 121-9 du code de l'urbanisme qui précise que les projets d'intérêt général doivent présenter un caractère d'utilité publique.

La procédure des projets d'intérêt général a pour objet d'éviter que les communes ou leurs groupements, lorsqu'ils établissent leur document d'urbanisme, ne bloquent la réalisation de projets d'intérêt général de l'État et des autres collectivités publiques. Elle donne à l'État le moyen d'obliger les communes ou leurs groupements à prévoir dans leur document d'urbanisme les mesures nécessaires à la mise en œuvre de ces projets.

L'article R. 121-3 fixe les conditions auxquelles doivent répondre les projets d'intérêt général :

– des conditions de fond : le projet doit avoir un minimum de consistance, ce qui implique que ses caractéristiques essentielles et ses conditions générales de réalisation soient connues ; il doit s'agir d'un projet d'ouvrage, de travaux ou de protection ; il doit être notamment destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à la protection du patrimoine naturel ou culturel ; il doit avoir un caractère d'utilité publique ;

– des conditions de forme : le projet doit avoir fait l'objet soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, soit d'une inscription dans un document de planification prévu par les lois et

règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

L'article R. 121-4 prévoit que le projet qui répond aux conditions énoncées ci-dessous est qualifié de projet d'intérêt général par arrêté préfectoral pour une durée limitée à trois années renouvelable. L'arrêté préfectoral doit être notifié à la personne publique qui élabore le document d'urbanisme.

L'objet du nouvel article L. 141-3 est de répondre au problème spécifique que connaît le quartier de La Défense dont l'implantation sur plusieurs communes régies par deux régimes d'urbanisme différents.

Actuellement, le quartier de La Défense est soumis à des règles juridiques en matière d'urbanisme qui relèvent de deux régimes différents : celles applicables à la commune de Puteaux qui est couverte par des plans d'occupation des sols vestiges du droit de l'urbanisme antérieur à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) et du règlement national d'urbanisme applicable à la commune de Courbevoie dans la mesure où celle-ci n'a pas adopté de document d'urbanisme. La mise en œuvre de règles d'urbanisme particulières applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense et l'ouverture de la possibilité de qualifier les opérations d'aménagement qui peuvent y être conduites de projet d'intérêt général constitue une sécurité juridique indispensable à la mise en œuvre du plan de renouvellement du quartier.

L'article L. 141-4 du code de l'urbanisme dispose qu'un décret en Conseil d'État peut prévoir, sur les fondements de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme, des adaptations aux règles générales d'urbanisme, spécifiques aux zones du quartier de La Défense non couvertes par un document d'urbanisme.

En l'absence de document d'urbanisme, ce sont les dispositions du règlement général d'urbanisme qui s'appliquent (article L. 111-1). Ces dispositions sont applicables pour ce qui concerne les règles existantes en matière de localisation et de desserte (précisées aux articles R. 111-2 à R. 111-15), en matière d'implantation et de volume des constructions (article R. 111-16 à R. 111-19) et en matière d'aspect des constructions (article R. 111-21).

Toutefois, le deuxième alinéa de l'article L. 111-1 prévoit que les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à ces règles générales sont précisées par décret en Conseil d'État. L'article R. 111-20 précise que ces dérogations peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis au cas par cas du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

Le règlement national d'urbanisme paraît peu adapté aux projets de constructions susceptibles d'être réalisés sur le site de La Défense, notamment en ce qui concerne les prescriptions relatives aux normes établissant une corrélation entre la distance séparant deux constructions voisines et la hauteur de celles-ci. La

proposition d'article L. 141-4 vise à autoriser, par voie réglementaire, un système de règles dérogatoires dans l'attente de l'adoption par la commune de Courbevoie d'un plan local d'urbanisme.

*

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

Article premier 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

L'article 1^{er} *bis* nouveau vise à créer un établissement public de gestion du quartier de La Défense en insérant dix nouveaux articles dans le code de l'urbanisme. Cet article a été introduit dans le texte proposé par la commission des affaires économiques du Sénat par voie d'amendement gouvernemental. Il reprend, pour l'essentiel, les dispositions contenues initialement dans la proposition de loi de M. Roger Karoutchi et qui avait été, pour des raisons de recevabilité financières, écartées par la commission. Le gouvernement y a toutefois introduit une novation dans l'article L. 328-5 du code de l'urbanisme puisqu'il précise que les statuts de l'établissement public doivent prévoir les conditions dans lesquelles un comité consultatif représentant les personnes physiques et morales utilisatrices des équipements et des espaces publics gérés par l'établissement public sera consulté. Cette disposition est en effet particulièrement importante pour assurer une gouvernance ouverte du quartier de La Défense.

À cet effet, les trois premiers alinéas de cet article insèrent dans le titre II (*Organismes d'exécution*) du livre III (*Aménagement foncier*) du code de l'urbanisme un nouveau chapitre intitulé « *Établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense* ».

CHAPITRE VIII

ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE GESTION DU QUARTIER D'AFFAIRES DE LA DÉFENSE

Article L. 328-1 (nouveau) du code de l'urbanisme

Création d'un établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense

Ce nouvel article prévoit la création d'un établissement public local à caractère industriel et commercial, dénommé Établissement public de gestion d'affaires du quartier d'affaires de La Défense. Il y aura donc désormais deux établissements distincts chargés de valoriser le site de La Défense, avec les missions complémentaires qui sont exposées ci-dessous.

Rappelons que la qualification, dans la loi, du caractère industriel et commercial d'un établissement signifie en principe que l'activité de cet établissement sera régie par le droit privé, même si en pratique le juge administratif peut avoir à connaître, mais c'est assez exceptionnel, d'actes de tels établissements manifestant une prérogative de puissance publique ⁽¹⁾.

Article L. 328-2 (nouveau) du code de l'urbanisme

Missions de l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense

Cet article fixe les missions du nouvel établissement ; il précise en premier lieu (*alinéas 5 à 8*) qu'il est habilité à gérer les ouvrages et espaces publics ainsi que les services d'intérêt général situés dans le périmètre de l'opération d'intérêt national visée à l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme. Selon les informations fournies à votre rapporteur, la liste des ouvrages et espaces visés par cette disposition, qui devra être précisée par le décret prévu à la fin du présent article 1^{er} *bis*, comportera essentiellement des parkings, des jardins publics, mais aussi éventuellement des systèmes de vidéosurveillance. Quant à la notion de services d'intérêt général, elle renvoie à une définition juridique précise issue du droit communautaire qu'il n'est pas nécessaire de rappeler ici.

Cet article précise que sont visés par cette disposition les ouvrages et espaces publics ou les services d'intérêt général :

- appartenant à ce nouvel établissement public ;
- appartenant à l'EPAD ;
- appartenant aux communes de Courbevoie et de Puteaux ou à l'État, dès lors qu'ils en font la demande.

On constate donc que l'établissement public est conçu essentiellement comme une structure de mise en commun des ouvrages publics détenus par diverses collectivités publiques, ce qui en rend actuellement la gestion particulièrement complexe.

Cet article du code de l'urbanisme prévoit par ailleurs (*alinéas 9 et 10*) que le nouvel établissement public assure la mise en valeur et l'animation du site par toute initiative appropriée. Le caractère normatif de cette disposition n'est pas des plus clairs mais permet toutefois de bien différencier ce qui relève de ses missions par opposition à celles prises en charge par l'EPAD.

(1) Voir à ce sujet l'arrêt de principe du Tribunal des conflits du 9 juin 1986 concernant l'Office national des forêts, selon lequel : « Considérant que la responsabilité de l'Office national des forêts est recherchée non pas dans son activité de service public à caractère industriel et commercial chargé de la gestion et de l'équipement des forêts mais dans son activité de protection, conservation et surveillance de la forêt qui relève de sa mission de service public administratif ; qu'il s'ensuit que l'action intentée par la commune de Kintzheim ressortit à la compétence des juridictions de l'ordre administratif (...) ».

L'établissement public entreprend toute réalisation en rapport avec les missions visées ci-dessus, afin 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. Précisons qu'il s'agit uniquement des prestations en lien avec les ouvrages et espaces publics ou services d'intérêt général qui lui auront été transférés.

Le dernier alinéa de ce nouvel article (*alinéa 11*) prévoit enfin que cet établissement public exerce ces compétences dans le respect du pouvoir de police des maires des communes concernées.

Article L. 328-3 (nouveau) du code de l'urbanisme

Moyens d'exercice des missions de l'établissement public

Ce nouvel article a pour objet de prévoir les moyens mis à la disposition du nouvel établissement public pour mener à bien ses missions.

Il prévoit d'abord (*alinéa 12*) que, pour l'exercice des missions mentionnées au nouvel article L. 328-2 du code de l'urbanisme, les ouvrages, espaces publics et services d'intérêt général visés par audit article sont soit mis à disposition, soit transférés en pleine propriété à l'établissement public par l'EPAD ou par les communes concernées. Il reviendra au pouvoir réglementaire et aux collectivités concernées de déterminer précisément quels éléments seront transférés au nouvel établissement.

L'alinéa 13 prévoit que ces transferts sont réalisés à titre gratuit et ne donnent lieu à aucun versement ou honoraires, ni à aucune indemnité ou perception de droit ou taxe. Ils sont constatés par un procès-verbal, dont les modalités sont renvoyées à un décret prévu par le nouvel article L. 328-10 du code de l'urbanisme.

Votre rapporteur s'est interrogé sur la compatibilité de ce transfert à titre gratuit avec les dispositions du droit communautaire en matière de concurrence. Il apparaît que ce transfert n'est pas assimilable à une aide d'État, dont la qualification par le juge communautaire suppose la mise en évidence d'un avantage acquis pour l'entreprise qui en bénéficie ; or, en l'occurrence, les ouvrages transférés sont une charge pour l'EPAD et sont en grande partie à l'origine de son déficit annuel moyen de 15 millions d'euros.

Ce transfert n'est pas non plus assimilable à un marché public au sens communautaire, puisque la directive 2004/18/CE du Parlement européen et du Conseil du 31 mars 2004 relative à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services prévoit qu'un marché public est par définition un contrat à titre onéreux, ce qui n'est pas le cas dans la présente proposition de loi.

En tout état de cause, on imagine mal que le droit communautaire impose une mise en concurrence dès lors que plusieurs collectivités publiques décident de créer ensemble un établissement public destiné à gérer des ouvrages ou des services publics, par exemple un établissement public de coopération intercommunale. De manière générale, l'article L. 1321-2 du code général des collectivités territoriales, qui définit les règles particulières applicables en cas de transfert de compétences entre collectivités publiques, dispose clairement que *« lorsque la collectivité antérieurement compétente était propriétaire des biens mis à disposition, la remise de ces biens a lieu à titre gratuit »*.

Le dernier alinéa (*alinéa 14*) prévoit que l'établissement public bénéficiaire de la mise à disposition, c'est-à-dire l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense, assume l'ensemble des obligations du propriétaire et possède les pouvoirs de gestion définis à l'article L. 1321-2 du code général des collectivités territoriales.

Cet article du code général des collectivités territoriales, inséré dans un titre qui traite des règles particulières en cas de transfert de compétences, prévoit que lorsque la collectivité antérieurement compétente était propriétaire des biens mis à disposition, la remise de ces biens a lieu à titre gratuit. La collectivité bénéficiaire de la mise à disposition assume l'ensemble des obligations du propriétaire. Elle possède tous pouvoirs de gestion. Elle assure le renouvellement des biens mobiliers. Elle peut autoriser l'occupation des biens remis. Elle en perçoit les fruits et produits. Elle agit en justice au lieu et place du propriétaire.

La collectivité bénéficiaire peut procéder à tous travaux de reconstruction, de démolition, de surélévation, ou d'addition de constructions propres à assurer le maintien de l'affectation des biens.

La collectivité bénéficiaire de la mise à disposition est substituée à la collectivité propriétaire dans ses droits et obligations découlant des contrats portant notamment sur des emprunts affectés, et des marchés que cette dernière a pu conclure pour l'aménagement, l'entretien et la conservation des biens remis ainsi que pour le fonctionnement des services. La collectivité propriétaire constate la substitution et la notifie à ses cocontractants.

Enfin, la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition est également substituée à la collectivité antérieurement compétente dans les droits et obligations découlant pour celle-ci à l'égard de tiers de l'octroi de concessions ou d'autorisations de toute nature sur tout ou partie des biens remis ou de l'attribution de ceux-ci en dotation.

Article L. 328-4 (nouveau) du code de l'urbanisme

**Mise à disposition d'ouvrages entre l'établissement public de gestion
du quartier d'affaires de La Défense et l'EPAD**

Cet article (*alinéa 15*) a pour objet de prévoir les modalités de mise à dispositions d'ouvrages entre le nouvel établissement public et l'EPAD.

À cet effet, il dispose que les ouvrages et espaces publics visés à l'article L. 328-2 du code de l'urbanisme appartenant ou mis à la disposition de l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense peuvent être mis à la disposition de l'établissement public d'aménagement de la région dite de « La Défense » pour l'exercice de la mission de ce dernier, qui assume l'ensemble des obligations du propriétaire et possède les pouvoirs de gestion définis à l'article L. 1321-2 du code général exposés ci-dessus.

Ce nouvel article prévoit que cette mise à disposition est constatée par procès-verbal et qu'une compensation financière est instituée lorsque cette opération affecte les ressources de l'établissement public de gestion.

Article L. 328-5 (nouveau) du code de l'urbanisme

**Conseil d'administration et statuts de l'établissement public
de gestion du quartier d'affaires de La Défense**

Le présent article prévoit la composition et les missions du conseil d'administration du nouvel établissement public ainsi que les modalités de détermination de ses statuts.

Le premier alinéa (*alinéa 16*) prévoit que 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 deuxième alinéa (*alinéa 17*) précise par ailleurs que le département dispose de la majorité des sièges. Les autres sièges sont répartis à parts égales entre les deux communes mentionnées ci-dessus. En cas de création d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre comprenant ces communes et compétent en matière d'aménagement de l'espace communautaire, cet établissement peut être autorisé, par délibérations concordantes du conseil communautaire, c'est-à-dire de l'assemblée délibérante du nouvel EPCI, et des conseils municipaux des deux communes, à siéger en lieu et place de celles-ci au sein du conseil d'administration du nouvel établissement public.

Le troisième alinéa (*alinéa 18*) prévoit que le conseil d'administration élit son président en son sein, ce qui semble aller de soi.

Les quatre alinéas suivants (*alinéas 19 à 22*) prévoient que le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement. À cet

effet, il détermine l'orientation de la politique à suivre dans son domaine de compétence, il vote l'état prévisionnel des dépenses et des recettes de l'établissement, autorise ses emprunts, approuve ses comptes et se prononce sur l'affectation du résultat. Enfin, il nomme le directeur sur proposition du président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions.

Le dernier alinéa (*alinéa 23*) prévoit que 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 Courbevoie et de Puteaux. À défaut de réponse, cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de chaque collectivité.

Ces statuts doivent prévoir les conditions dans lesquelles un comité consultatif représentant les personnes physiques et morales utilisatrices régulières des équipements et espaces publics gérés par l'établissement est consulté, à un rythme fixé par le conseil d'administration et au moins annuel, sur les orientations retenues par l'établissement public pour l'exercice de ses compétences.

Cette disposition est très importante à plusieurs titres : en premier lieu, elle permettra d'associer les résidents et les usagers réguliers à l'aménagement du site de La Défense, ce qui correspond de plus en plus à une demande des associations d'usagers. Par ailleurs, les entreprises présentes sur le site pourront faire valoir leurs besoins et leurs points de vue, en les rapprochant des élus locaux au sein d'une structure qui pourrait être un groupement d'intérêt public (GIP).

Article L. 328-6 (nouveau) du code de l'urbanisme

Répartition des charges de l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense

Ce nouvel article (*alinéas 24 et 25*) prévoit les modalités de répartition des charges du nouvel établissement public. Ainsi que cela a été détaillé dans l'exposé préliminaire, le fonctionnement actuel de l'EPAD conduit à un déficit annuel moyen de près de 15 millions d'euros, ce qui suscite des frictions récurrentes entre les collectivités concernées.

Afin d'apporter une solution à ce problème, cet article prévoit explicitement que les charges résultant pour les collectivités publiques de l'exercice des compétences mentionnées à l'article L. 328-2 du code de l'urbanisme sont réparties entre les membres de l'établissement public dans des conditions fixées par ses statuts, sachant par ailleurs que ces contributions ont un caractère obligatoire.

Ce nouvel article prévoit enfin qu'une majorité qualifiée des deux tiers des administrateurs présents ou représentés est requise pour modifier la répartition de ces contributions entre les membres.

Article L. 328-7 (nouveau) du code de l'urbanisme

**Ressources de l'établissement public de gestion
du quartier d'affaires de La Défense**

Cet article (*alinéas 26 à 34*) prévoit les types de ressources dont peut bénéficier le nouvel établissement public de gestion, à savoir :

- les concours financiers des collectivités territoriales qui en sont membres ;
- les produits du domaine dont il assure la gestion ou qu'il a reçu 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). Rappelons que le FCTVA, régi par les articles L. 1615-1 à L. 1615-12 du code général des collectivités territoriales vise à permettre le remboursement intégral de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée par les collectivités territoriales et leurs groupements sur leurs dépenses réelles d'investissement. ;
- les subventions de l'Union européenne, de l'État, d'établissements publics, des collectivités territoriales et de leurs groupements ;
- le produit des emprunts qu'il est autorisé à contracter ;
- le produit de cession du domaine dont il est propriétaire.

Article L. 328-8 (nouveau) du code de l'urbanisme

**Compétences du directeur de l'établissement public de gestion
du quartier d'affaires de La Défense**

Cet article (*alinéa 35*) prévoit que le directeur du nouvel établissement public 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 du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

Article L. 328-9 (nouveau) du code de l'urbanisme

Contrôle des actes et comptable public de l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense

Cet article prévoit d'une part les modalités de contrôle des actes du nouvel établissement public, et d'autre part les modalités de désignation de son comptable public.

L'alinéa 36 prévoit que 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.

L'alinéa 37 précise par ailleurs que le comptable de l'établissement public est un comptable public nommé le préfet des Hauts-de-Seine.

Article L. 328-9 (nouveau) du code de l'urbanisme

Décret d'application

Le présent article (*alinéa 38*) prévoit qu'un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de ce nouveau chapitre du code de l'urbanisme. Il fixe, en particulier, les conditions d'établissement et le contenu des procès-verbaux visés dans les nouveaux articles L. 328-3 et L. 328-4 de ce code, ainsi que les modalités des mises à disposition visées aux mêmes articles.

*

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

Article 2

Modalités de transfert des dépendances du domaine public routier de l'État de La Défense à l'EPAD

Cet article prévoit que, 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 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 d'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 décret en Conseil d'État. L'apport est réalisé par l'acte administratif constatant le déclassement.

*

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

Article 3

Gage

Le Sénat a adopté un amendement, présenté par le Gouvernement, supprimant cet article prévoyant la compensation des pertes de recettes pour l'État résultant de la mise en œuvre de l'article 2.

*

La Commission a *maintenu la suppression* de l'article 3.

◇
◇ ◇

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

En conséquence, la Commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire demande à l'Assemblée nationale d'adopter la proposition de loi (n° 3598) 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 sans modification.

TABLEAU COMPARATIF

| Dispositions en vigueur | Texte de la proposition de loi adoptée par le Sénat | Propositions de la Commission |
|--|--|---|
| Code de l'urbanisme | Proposition de loi 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 | Proposition de loi 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 |
| Livres I ^{er} Règles générales d'aménagement et d'urbanisme Titre IV Dispositions particulières à certaines parties du territoire Chapitre I ^{er} Dispositions particulières à Paris et à la région d'Ile-de-France | Article 1^{er} Le chapitre I ^{er} du titre IV du livre I ^{er} du code de l'urbanisme est complété par une section 2 ainsi rédigée : <i>« Section 2 « Règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense</i> <i>« Art. L. 141-3. – La modernisation et le développement du quartier d'affaires de La Défense présentent un caractère d'intérêt national.</i> <i>« Un décret en Conseil d'État 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.</i> <i>« 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'État pris pour l'application de l'article L. 121-9.</i> <i>« Art. L. 141-4. – Pour mettre en œuvre les orientations générales visées à l'article L. 141-3, un décret en Conseil d'État pris sur le fondement de l'article L. 111-1 précise les règles d'urbanisme applicables, jusqu'à l'approbation d'un</i> | Article 1^{er} <i>(Sans modification)</i> |

Dispositions en vigueur

Livre III
Aménagement foncier
Titre II
Organismes d'exécution

**Texte de la proposition de loi
adoptée par le Sénat**

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 1^{er} bis (nouveau)

Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est complété par un chapitre VIII ainsi rédigé :

« *CHAPITRE VIII*

« **Établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense**

« *Art. L. 328-1.* – Il est créé un établissement public local à caractère industriel et commercial, dénommé Établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense.

« *Art. L. 328-2.* – Cet établissement public est habilité à gérer les ouvrages et espaces publics ainsi que les services d'intérêt général situés dans le périmètre de l'opération d'intérêt national visée à l'article L. 141-3 :

« – lui appartenant ;

« – appartenant à l'établissement public d'aménagement de la région dite de « La Défense » ;

« – appartenant aux communes de Courbevoie et de Puteaux ou à l'État, dès lors qu'ils en font la demande.

« Il assure également la mise en valeur et l'animation du site par toute initiative appropriée.

« Il entreprend toute réalisation en rapport avec ces missions afin 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.

« Il exerce ces compétences dans le respect du pouvoir de police des maires des communes concernées.

« *Art. L. 328-3.* – Pour l'exercice des missions mentionnées à l'article L. 328-2, les ouvrages, espaces publics

Propositions de la Commission

Article 1^{er} bis

(Sans modification)

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi
adoptée par le Sénat

Propositions de la Commission

et services d'intérêt général visés audit article sont soit mis à disposition, soit transférés en pleine propriété à l'établissement public par l'établissement public d'aménagement de la région dite de « La Défense » ou par les communes concernées.

« Ces transferts sont réalisés à titre gratuit et ne donnent lieu à aucun versement ou honoraires, ni à aucune indemnité ou perception de droit ou taxe. Ils sont constatés par procès-verbal.

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

« *Art. L. 328-4.* – Les ouvrages et espaces publics visés à l'article L. 328-2 appartenant ou mis à la disposition de l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense peuvent être mis à la disposition de l'établissement public d'aménagement de la région dite de « La Défense » pour l'exercice de la mission de ce dernier, qui assume l'ensemble des obligations du propriétaire et possède les pouvoirs de gestion définis à l'article L. 1321-2 du code général des collectivités territoriales. Cette mise à disposition est constatée par procès-verbal. Une compensation financière est instituée lorsque cette opération affecte les ressources de l'établissement public de gestion.

« *Art. L. 328-5.* – 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 département dispose de la majorité des sièges. Les autres sièges sont répartis à parts égales entre les deux communes. En cas de création d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre comprenant les communes de Courbevoie et de Puteaux, compétent en matière « d'aménagement de l'espace

Dispositions en vigueur

**Texte de la proposition de loi
adoptée par le Sénat**

Propositions de la Commission

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 celles-ci au sein du conseil d'administration de l'établissement public créé par l'article L. 328-1.

« 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 ;

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

« 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 Courbevoie et de Puteaux. Cet avis est réputé donné, à défaut de réponse, dans un délai de deux mois à compter de la saisine. Ces statuts prévoient les conditions dans lesquelles un comité consultatif représentant les personnes physiques et morales utilisatrices régulières des équipements et espaces publics gérés par l'établissement est consulté, à un rythme fixé par le conseil d'administration et au moins annuel, sur les orientations retenues par l'établissement public pour l'exercice de ses compétences.

« *Art. L. 328-6.* – Les charges résultant pour les collectivités publiques de l'exercice des compétences mentionnées à l'article L. 328-2 sont réparties entre les membres de l'établissement public dans les conditions fixées par ses statuts. Ces contributions ont un caractère obligatoire.

Dispositions en vigueur

**Texte de la proposition de loi
adoptée par le Sénat**

Propositions de la Commission

« Une majorité qualifiée des deux tiers des administrateurs présents ou représentés est requise pour modifier la répartition de ces contributions entre les membres.

« *Art. L. 328-7.* – L'établissement public a pour ressources :

« 1° Les concours financiers des collectivités territoriales qui en sont membres ;

« 2° Les produits du domaine dont il assure la gestion ou qu'il a reçu 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'Union européenne, 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.

« *Art. L. 328-8.* – Le directeur de l'établissement public 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 du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

« *Art. L. 328-9.* – 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.

Dispositions en vigueur

**Texte de la proposition de loi
adoptée par le Sénat**

Propositions de la Commission

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

« *Art. L. 328-10.* – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent chapitre. Il fixe, en particulier, les conditions d'établissement et le contenu du procès-verbal visé aux articles L. 328-3 et L. 328-4 et les modalités des mises à disposition visées aux mêmes articles. »

Article 2

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 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'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 3

Supprimé

Article 2

(Sans modification)

Article 3

Supprimé