

N° 157

SÉNAT

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1959-1960

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 avril 1960.

PROJET DE LOI

*tendant à limiter l'extension des locaux à usage de bureaux
et à usage industriel dans la région parisienne.*

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. MICHEL DEBRÉ,
Premier Ministre,

PAR M. PIERRE SUDREAU,
Ministre de la Construction,

PAR M. EDMOND MICHELET,
Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

PAR M. PIERRE CHATENET,
Ministre de l'Intérieur,

PAR M. WILFRID BAUMGARTNER,
Ministre des Finances et des Affaires économiques,

PAR M. JEAN-MARCEL JEANNENEY,
Ministre de l'Industrie,

PAR M. VALÉRY GISCARD D'ESTAING,
Secrétaire d'Etat aux Finances,

ET PAR M. JOSEPH FONTANET,
Secrétaire d'Etat au Commerce intérieur.

(Renvoyé à la Commission des Affaires économiques et du Plan.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les inconvénients d'une concentration excessive des activités de tous ordres dans la région parisienne, la volonté d'assurer le développement économique et démographique de cette région à un rythme normal et non pas, comme ce fut trop souvent le cas dans les années d'après-guerre, au détriment de l'expansion régionale, ont conduit le Gouvernement, depuis cinq ans, à prendre diverses mesures pour contrôler la création ou l'extension des industries et des bureaux dans la région parisienne, notamment par l'exigence d'un agrément spécial (décrets du 5 janvier 1955 et du 31 décembre 1958).

*
* *

L'efficacité de ces mesures est certaine. Mais elle reste insuffisante.

D'une part, le contrôle de la construction des bâtiments industriels ou à usage de bureaux ne porte que sur les établissements de plus de 500 mètres carrés. Et d'ailleurs l'expérience montre que, dans ce vaste complexe économique que constitue la région parisienne, il est nécessaire d'autoriser chaque année un volume important de constructions nouvelles, ne serait-ce que pour permettre l'évolution normale des entreprises ou le rajeunissement de leurs installations.

D'autre part, les entreprises industrielles ou de services qui exercent leur activité dans la région parisienne y bénéficient d'une situation privilégiée. Elles disposent de facilités et d'un ensemble de services remplissant les meilleures conditions de technicité et de régularité (transports, distribution d'énergie électrique et d'eau, voirie), à des tarifs souvent inférieurs aux prix de la province et parfois même aux prix de revient. Tout les conduit — et rien ne les retient, si ce n'est l'éventualité d'un refus d'agrément — à envisager sans cesse de nouveaux développements de leurs installations.

Enfin, il n'existe aucune forme d'incitation à l'opération inverse, consistant à supprimer des bureaux ou des locaux industriels pour leur substituer des locaux à d'autres usages, soit par destruction et reconstruction, soit par transformation directe.

Le présent projet de loi vise à combler ces lacunes par un système d'incitation financière jouant dans les deux sens.

Il tend à freiner les projets de construction de locaux industriels ou à usage de bureaux en soumettant cette construction, à la supposer autorisée, à une redevance payée une fois pour toutes et proportionnelle à la surface construite. Cette surcharge du prix de revient des locaux n'est d'ailleurs qu'une équitable contrepartie aux avantages, rappelés plus haut, de leur implantation dans la région parisienne, ainsi qu'aux charges qui en résultent pour la collectivité, notamment dans le domaine de l'aménagement et de l'équipement.

Inversement, une prime, calculée sur les mêmes bases, sera accordée aux opérations aboutissant à la suppression de surfaces de bureaux ou de locaux industriels.

*
* *

Qu'il s'agisse des redevances ou des primes, le projet prévoit des mesures de caractère forfaitaire et automatique, telles que, sans procédure administrative complexe, les entreprises pourront aisément connaître, pour évaluer le coût de l'opération qu'elles projettent, soit le montant de la redevance à supporter, soit le montant de la prime dont elles pourront bénéficier.

Le débiteur de la redevance ou le bénéficiaire de la prime sera le propriétaire des locaux : lui seul a qualité pour réaliser les opérations sujettes à redevance ou bénéficiaires de primes ; lui seul en aura l'initiative et la responsabilité. Pour le paiement de la prime notamment, on ne recherchera pas ce qu'est devenue l'entreprise qui utilisait précédemment les surfaces neutralisées.

Le fait générateur de la redevance ou de la prime sera toujours un fait objectif et simple : d'un côté, la réalisation de surfaces de bureaux ou de locaux industriels ; d'un autre côté, la suppression ou la neutralisation de ces mêmes surfaces.

*
* *

Afin de tenir compte des conditions d'implantation différentes des bureaux et des usines à l'intérieur même de la région parisienne, il est proposé de délimiter des zones distinctes pour la perception de la redevance suivant qu'il s'agira de bureaux ou d'installations industrielles. Ces zones, qui seront délimitées par décret, ne pourront déborder les limites de la région parisienne.

Eu égard au coût de construction d'une usine il ne semble pas excessif de fixer le taux de la redevance pour les installations industrielles et leurs annexes à 50 NF le mètre carré de planchers.

En ce qui concerne les bureaux, il y a lieu de tenir compte de ce que leur coût de construction est très supérieur et qu'ils se valorisent généralement beaucoup plus que les usines ; leur valeur vénale peut excéder largement le coût de construction. Il est donc proposé de fixer, pour les bureaux, le taux de la redevance à 200 NF le mètre carré de planchers utiles.

La prime sera versée dans les mêmes zones que celles prévues pour la perception de la redevance. Elle sera d'un montant égal à celle-ci, ce qui permettra notamment d'assurer la neutralité du système dans l'hypothèse d'opérations de modernisation sur place comportant suppression et construction de surfaces équivalentes.

Enfin, l'application, aux locaux industriels, d'un taux majoré n'excédant pas 200 NF pourra être décidée par voie réglementaire, dans une ou plusieurs zones où la création d'usines nouvelles serait particulièrement fâcheuses et où la disparition des usines existantes serait à l'inverse, particulièrement souhaitable.

Inversement la redevance sur les locaux à usage de bureaux pourra être perçue à un taux réduit à l'intérieur de certains secteurs où l'Etat désire encourager de vastes opérations d'urbanisme comportant un centre d'affaires, donc des immeubles de bureaux.

*
* *

Telle est l'économie d'un texte qui trouve en lui-même son équilibre financier et qui, par une double incitation dont les effets se cumuleront, devrait concourir à éviter un accroissement trop rapide des surfaces de bureaux et de locaux industriels disponibles dans la région parisienne.

PROJET DE LOI

Le Premier Ministre,

Sur le rapport du Ministre de la Construction, du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, du Ministre de l'Intérieur, du Ministre des Finances et des Affaires économiques, du Ministre de l'Industrie et du Secrétaire d'Etat aux Finances,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi, délibéré en Conseil des Ministres, après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le Ministre de la Construction qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article premier.

Dans les zones comprises dans la limite de la région parisienne définie à l'article 48 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et qui seront délimitées respectivement pour les locaux à usage de bureaux et pour les locaux à usage industriel par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du Ministre de la Construction, du Ministre des Finances et des Affaires économiques, du Ministre de l'Industrie et du Ministre de l'Intérieur :

I. — Il sera perçu une redevance pour la construction de locaux à usage de bureaux ou de locaux à usage industriel et de leurs annexes ;

II. — Il sera attribué une prime à la suppression de locaux à usage de bureaux ou de locaux à usage industriel et de leurs annexes.

Art. 2.

I. — La redevance est due par la personne physique ou morale qui est propriétaire des locaux à la date de l'émission du titre de perception ; celle-ci doit intervenir dans l'année qui suit la délivrance du permis de construire.

Si le titre de perception est émis avant l'achèvement de la construction, il peut être établi au nom du maître de l'ouvrage qui pourra demander remboursement de son montant au propriétaire des locaux.

A défaut de paiement par les débiteurs désignés aux alinéas précédents, le recouvrement peut être poursuivi sur les propriétaires successifs des locaux.

Toutefois, ces poursuites ne peuvent être engagées après l'expiration d'un délai de un an à compter de la déclaration d'achèvement des travaux.

II. — La prime est due dans les conditions fixées à l'article 6 à la personne physique ou morale propriétaire des locaux à la date de la demande d'attribution.

Art. 3.

Dans les zones délimitées pour les locaux à usage de bureaux, la redevance est de 200 nouveaux francs par mètre carré de surface utile de plancher construite et la prime de 200 nouveaux francs par mètre carré de surface utile de plancher supprimée. Elle peut être réduite dans certains périmètres et sous les conditions qui seront déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 4.

Dans les zones délimitées pour les locaux à usage industriel et leurs annexes, la redevance est de 50 nouveaux francs par mètre carré de surface utile de plancher créé et la prime de 50 nouveaux francs par mètre carré de surface utile de plancher supprimé.

Ce taux pourra être majoré sans pouvoir dépasser 200 nouveaux francs dans les périmètres et sous les conditions qui seront déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 5.

La redevance est calculée sur la surface utile de plancher autorisée par le permis de construire. Son montant est arrêté par décision du Ministre de la Construction ou de son délégué.

La redevance est réduite, à la demande du redevable, si celui-ci établit que la surface de plancher autorisée n'a pas été entièrement construite.

Elle est supprimée, à la demande du redevable, si celui-ci établit que la construction n'a pas été entreprise et s'il renonce au bénéfice du permis de construire.

Les litiges relatifs à l'assiette et à la liquidation de la redevance sont de la compétence des tribunaux administratifs.

La redevance est recouvrée par l'administration des domaines dans les mêmes conditions que les créances domaniales. Son produit est versé au budget général.

Art. 6.

La prime est due lorsque le terrain est libéré de toute construction ou lorsque les constructions à usage de bureaux ou à usage industriel sont transformées en locaux d'habitation ou en locaux scolaires. Toutefois, la prime n'est pas due tant que la surface de plancher supprimée ou transformée n'atteint pas 500 mètres carrés ou 25 % des surfaces de plancher de l'établissement.

Le montant des primes est arrêté par décision du Ministre de la Construction ou de son délégué au vu des justifications fournies par les propriétaires intéressés. Ce montant est imputé sur les crédits ouverts à cet effet au budget du Ministère de la Construction.

Art. 7.

I. — Sont exclus de la présente loi :

— les bureaux qui font partie d'un local à usage principal d'habitation ;

— les locaux appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics ne présentant pas un caractère indus-

triel ou commercial et affectés au service public ainsi que ceux qui sont utilisés par des organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales et qui appartiennent à ces organismes ;

— les garages autres que ceux qui constituent les annexes d'un établissement industriel.

II. — Les bureaux compris dans les établissements industriels sont soumis au même régime que ceux-ci.

Art. 8.

Un règlement d'administration publique déterminera les conditions d'application de la présente loi.

Fait à Paris, le 28 avril 1960.

Signé : MICHEL DEBRÉ.

Par le Premier Ministre :

Le Ministre de la Construction,

Signé : Pierre SUDREAU.

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

Signé : Edmond MICHELET.

Le Ministre de l'Intérieur,

Signé : Pierre CHATENET.

Le Ministre des Finances et des Affaires économiques,

Signé : Wilfrid BAUMGARTNER.

Le Ministre de l'Industrie,

Signé : Jean-Marcel JEANNENEY.

Le Secrétaire d'Etat aux Finances,

Signé : Valéry GISCARD D'ESTAING.

Le Secrétaire d'Etat au Commerce intérieur,

Signé : Joseph FONTANET.