

N° 246

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2007-2008

---

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 27 mars 2008

RAPPORT D'INFORMATION

FAIT

*au nom de la commission des Finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation (1) sur le suivi du rapport d'information n° 7 (2007-2008) relatif à l'établissement public d'aménagement de la Défense (EPAD),*

Par M. Philippe DALLIER,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : M. Jean Arthuis, *président* ; MM. Claude Belot, Marc Massion, Denis Badré, Thierry Foucaud, Aymeri de Montesquiou, Yann Gaillard, Jean-Pierre Masseret, Joël Bourdin, *vice-présidents* ; M. Philippe Adnot, Mme Fabienne Keller, MM. Michel Moreigne, François Trucy, *secrétaires* ; M. Philippe Marini, *rapporteur général* ; MM. Bernard Angels, Bertrand Auban, Mme Marie-France Beaufils, M. Roger Besse, Mme Nicole Bricq, MM. Auguste Cazalet, Michel Charasse, Yvon Collin, Philippe Dallier, Serge Dassault, Jean-Pierre Demerliat, Éric Doligé, André Ferrand, Jean-Claude Frécon, Yves Fréville, Christian Gaudin, Paul Girod, Adrien Gouteyron, Charles Guéné, Claude Haut, Jean-Jacques Jégou, Alain Lambert, Gérard Longuet, Roland du Luart, François Marc, Michel Mercier, Gérard Miquel, Henri de Raincourt, Michel Sergent, Henri Torre, Bernard Vera.



## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>AVANT-PROPOS</b> .....	5
<b>TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ENGAGEMENTS PRIS PAR L'EPAD ET DE LEUR ÉTAT DE RÉALISATION</b> .....	7
<b>I. DES PROGRÈS ONT ÉTÉ RÉALISÉS DANS LA CLARIFICATION DES COMPTES DE L'EPAD ET DE SES RÈGLES DE GESTION</b> .....	9
<b>A. LA PUBLICATION DES TEXTES D'APPLICATION DE LA LOI DU 27 FÉVRIER 2007 ET LA MISE EN PLACE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE GESTION DE LA DÉFENSE</b> .....	9
1. <i>Les décrets prévus par la loi du 27 février 2007</i> .....	9
2. <i>Des engagements presque respectés</i> .....	10
3. <i>Le nouvel établissement public de gestion (EPGD)</i> .....	10
<b>B. L'ADOPTION D'UNE COMPTABILITÉ AGRÉÉE ET L'ESTIMATION DU PATRIMOINE DE L'EPAD</b> .....	11
1. <i>Un plan comptable rénové</i> .....	11
2. <i>L'achèvement de l'estimation du patrimoine transmissible</i> .....	12
3. <i>La régularisation en cours des relations de maîtrise d'ouvrage avec l'Etat</i> .....	12
<b>II. MAIS PLUSIEURS GRAVES INCERTITUDES PERSISTENT</b> .....	13
<b>A. LES AMBIGUITÉS DES RELATIONS ENTRE L'EPAD ET L'EPGD</b> .....	13
1. <i>Des déclarations troublantes</i> .....	13
2. <i>Un cumul des fonctions problématique</i> .....	13
3. <i>Une situation transitoire qui risque de durer</i> .....	14
<b>B. LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ENCORE RÉTICENTES</b> .....	15
1. <i>Des contributions insuffisantes</i> .....	15
a) <i>Une participation aux charges quasi inexistante</i> .....	15
b) <i>Des contributions maintenues à leur niveau antérieur à la création de l'EPGD</i> .....	16
2. <i>Malgré des conditions exceptionnelles</i> .....	16
a) <i>Des recettes fiscales inégalées</i> .....	16
b) <i>70 millions d'euros de travaux de remise à niveau du patrimoine, à la charge de l'EPAD</i> .....	17
3. <i>Le contrôle budgétaire sera poursuivi en impliquant les collectivités</i> .....	18
<b>TRAVAUX DE LA COMMISSION - AUDITION DE SUIVI SUR LES COMPTES ET LA GESTION DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE LA DÉFENSE</b> .....	19

<b>ANNEXES</b> .....	43
<b>- LE TERRITOIRE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE LA DÉFENSE</b> .....	45
<b>- LOI N° 2007-254 DU 27 FÉVRIER 2007 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</b> .....	47
<b>- ÉLÉMENTS COMPTABLES ET PATRIMONIAUX DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE LA DÉFENSE (EPAD)</b> .....	51
<b>- COURRIERS DES TUTELLES AU DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'EPAD SUR LA PÉRIODE TRANSITOIRE DE MISE EN PLACE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE GESTION DE LA DÉFENSE (EPGD)</b> .....	63

## AVANT-PROPOS

Au cours de l'année 2006, la Cour des comptes a transmis à votre commission des finances, en application des articles L. 135-1 à L. 135-5 du code des institutions financières, un rapport particulier puis un référé sur les comptes et la gestion de l'établissement public d'aménagement de la Défense (EPAD)<sup>1</sup>.

Ces documents faisaient état de la permanence de nombreuses et graves anomalies comptables, qui selon la Cour des comptes, l'empêchaient de se prononcer sur la régularité, la sincérité et l'image fidèle du patrimoine et des résultats de l'établissement.

**Votre commission, dans le cadre de sa mission de contrôle budgétaire**, avait estimé devoir se saisir de ce sujet et elle avait organisé une audition, ouverte à nos collègues de la commission des affaires économiques et à la presse, le 3 octobre 2007. Ces travaux ont donné lieu à un premier rapport d'information<sup>2</sup>.

A cette occasion, **les instances dirigeantes de l'EPAD, par la voix de son directeur général, et les représentants des ministères de tutelle avaient pris un certain nombre d'engagements précis :**

- mise en état de marche, au 1<sup>er</sup> janvier 2008, de l'établissement de gestion du quartier de la Défense ;
- publication de l'intégralité des décrets d'application de la loi n° 2007-254 du 27 février 2007<sup>3</sup> ;
- adoption d'un plan comptable agréé par la direction générale de la comptabilité publique ;
- estimation du patrimoine transmissible aux collectivités territoriales et de son coût de gestion ;
- définition précise, au 31 décembre 2007, de la répartition des missions de maîtrise d'ouvrage entre l'Etat et l'EPAD.

Afin de contrôler la mise en œuvre de ces engagements dans un délai de six mois, votre commission, comme elle l'avait annoncé, a organisé une nouvelle audition publique qui s'est tenue le 27 mars 2008 et dont le présent rapport d'information rend compte.

Comme la précédente, cette audition, dont le procès-verbal figure en annexe, a été ouverte à la presse.

---

<sup>1</sup> Rapport particulier n° 47723 et référé n° 47724.

<sup>2</sup> Sénat, rapport d'information n° 7 (2007-2008), « Les comptes obscurs de l'EPAD sont-ils en voie d'éclaircissement ? ».

<sup>3</sup> Loi portant création d'un établissement public de gestion du quartier d'affaires de la Défense.

Les débats qui ont eu lieu ont clairement mis en évidence les efforts de l'EPAD pour mettre en œuvre les engagements pris devant votre commission et résultant, notamment, des recommandations formulées par la Cour des comptes ainsi que les progrès réalisés dans l'amélioration de ses règles de gestion. A ce titre, **ils apportent une illustration supplémentaire de l'intérêt des travaux de contrôle budgétaire ainsi que de leur suivi dans le temps**, qui peuvent participer au déblocage de certains dossiers et à l'accélération des réformes.

**Le bilan présenté à votre commission n'est toutefois pas totalement satisfaisant** : si le décor est planté, les acteurs, en particulier les collectivités territoriales, sont encore réticents à prendre définitivement leur place et leurs responsabilités dans le fonctionnement du quartier d'affaires.

Dans ces conditions, **votre commission poursuivra son contrôle** afin que la loi du 27 février 2007, qui a posé les fondements de la nouvelle gouvernance de la Défense, ne reste pas lettre morte.

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ENGAGEMENTS PRIS PAR L'EPAD  
ET DE LEUR ÉTAT DE RÉALISATION**

<b>Engagements pris en 2007</b>	<b>État de réalisation en 2008</b>	<b>Nouveaux engagements pris en 2008</b>
Installation de l'EPGD	<i>Réalisé</i>	Mise à niveau de la contribution des collectivités territoriales
Publication des décrets d'application de la loi du 27 février 2007	<i>Réalisé partiellement</i>	Conclusion d'une convention de transfert des biens entre l'EPAD et l'EPGD
Adoption d'un plan comptable agréé	<i>Réalisé</i>	Conclusion d'une convention de gestion pour l'exercice 2008 entre l'EPAD et l'EPGD
Estimation du patrimoine transmissible	<i>Réalisé</i>	Clarification des objectifs de l'Etat sur le projet de fusion des territoires de l'EPAD et de l'EPASA
Répartition des missions de maîtrise d'ouvrage entre l'Etat et l'EPAD	<i>Réalisé partiellement</i>	



## **I. DES PROGRÈS ONT ÉTÉ RÉALISÉS DANS LA CLARIFICATION DES COMPTES DE L'EPAD ET DE SES RÈGLES DE GESTION**

La nouvelle audition de suivi organisée par votre commission a permis de constater que depuis l'audition du 3 octobre 2007, l'établissement public d'aménagement de la Défense avait sensiblement progressé dans la correction des anomalies de gestion relevées par la Cour des comptes dès son rapport public de 1999 et confirmées par l'audit réalisé en 2006.

En outre, les six mois séparant les deux auditions ont été mis à profit pour procéder à la promulgation des textes d'application de la loi n° 2007-254 du 27 février 2007 qui a modifié la gouvernance du quartier de la Défense.

### ***A. LA PUBLICATION DES TEXTES D'APPLICATION DE LA LOI DU 27 FÉVRIER 2007 ET LA MISE EN PLACE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE GESTION DE LA DÉFENSE***

#### **1. Les décrets prévus par la loi du 27 février 2007**

La loi du 27 février 2007 prévoyait plusieurs **décrets en Conseil d'Etat** pour son application :

- **deux décrets à l'article premier**, relatifs aux orientations générales d'urbanisme applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national du quartier de la Défense (article L. 141-3 du code de l'urbanisme), ainsi qu'aux règles d'urbanisme applicables, jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme, sur les parties du territoire du quartier de la Défense qui ne sont pas couvertes par un tel plan (article L. 141-4 du code de l'urbanisme) ;
- **un décret à l'article 2**, relatif aux statuts de l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de la Défense (article L. 328-5 du code de l'urbanisme) et fixant, en particulier, les conditions d'établissement et le contenu du procès-verbal relatif aux modalités des mises à disposition d'ouvrages et espaces publics de l'Etablissement public de gestion à l'EPAD ;
- **un décret à l'article 3**, établissant la liste et les affectataires des dépendances du domaine public routier de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre du quartier de la Défense qui ont vocation à être utilisées par un service de l'Etat.

Lors de la première audition tenue à l'initiative de votre commission, le 3 octobre 2007, plusieurs décrets n'avaient pas encore été publiés.

Seuls les deux décrets en Conseil d'Etat relevant de l'application de l'article premier avaient été pris le 20 août 2007<sup>1</sup>. Ils permettaient ainsi de pallier l'absence de plan d'occupation des sols ou de plan local d'urbanisme (PLU) sur la partie du territoire de la Défense incluse dans la commune de Courbevoie, en précisant les règles d'urbanisme applicables jusqu'à l'approbation d'un PLU.

Mais restaient à l'examen au Conseil d'Etat les autres décrets d'application qui devaient déterminer la nature, la composition du conseil d'administration et le statut du nouvel établissement public de gestion.

## **2. Des engagements presque respectés**

Comme l'a souligné le directeur général de l'EPAD lors de l'audition du 27 mars 2008, **ce retard est désormais largement comblé** même si l'ensemble des textes d'application de la loi du 27 février 2007 n'a pas encore été publié.

Un décret du 29 novembre 2007<sup>2</sup> est intervenu en application de l'article 2 de la loi pour préciser les statuts et les missions du nouvel établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense qui a été officiellement créé le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Seul le décret en Conseil d'Etat prévu par l'article 3 relatif aux dépendances du domaine public routier de l'Etat, situées à l'intérieur du périmètre du quartier de la Défense, qui ont vocation à être utilisées par un service de l'Etat reste en attente de publication.

## **3. Le nouvel établissement public de gestion (EPGD)**

En juillet 2006, l'annonce du plan de renouveau de La Défense s'était accompagnée du lancement d'une mission de réflexion sur la gouvernance de ce quartier d'affaires.

Cette mission de réflexion a abouti à la loi n° 2007-254 du 27 février 2007, issue d'une proposition de loi de notre ancien collègue Roger Karoutchi, portant création d'un « Etablissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense », sous la forme d'un établissement public local industriel et commercial. La gouvernance du site est désormais clairement partagée entre d'un côté l'EPAD, prolongé dans sa mission d'aménageur, et l'EPGD, qui se voit confier la gestion et l'animation du quartier.

---

<sup>1</sup> Décret en Conseil d'Etat n° 2007-1222 publié au Journal Officiel du 21 août 2007, relatif aux règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de la Défense.

<sup>2</sup> Décret en Conseil d'Etat n° 2007-1684 publié au Journal Officiel du 1<sup>er</sup> décembre 2007, relatif à l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense et modifiant le code de l'urbanisme.

**L'établissement public de gestion du quartier de La Défense a tenu le 8 février 2008 son premier conseil d'administration.** Celui-ci avait un ordre du jour limité à l'élection de son président et à la désignation de son directeur général, M. Bernard Romain.

Le conseil d'administration a toutefois décidé également le principe d'une **mission d'audit et d'assistance** confiée à un cabinet extérieur en vue de « *déterminer le périmètre des biens à transférer et d'aider à la mise en place opérationnelle de l'EPGD* ».

Votre commission regrette le **caractère tardif de cette décision**, qui risque d'avoir des conséquences sur la date de la mise en place effective de l'EPGD et sur celle du transfert de responsabilités entre les deux établissements publics. Elle observe que le directeur général de l'EPAD avait mentionné, en octobre 2007, que le conseil d'administration de l'EPAD avait décidé de mettre immédiatement en place un organisme de préfiguration pour que les communes et le département trouvent un accord sur les conditions de transfert. Cette solution, qui n'a finalement pas été retenue, aurait eu l'avantage de permettre d'avancer dans la résolution des différents points à traiter, sans être soumis aux délais liés aux procédures et à la publication des textes.

## ***B. L'ADOPTION D'UNE COMPTABILITÉ AGRÉÉE ET L'ESTIMATION DU PATRIMOINE DE L'EPAD***

### **1. Un plan comptable rénové**

Votre commission a pris acte également de l'adoption par l'EPAD d'un **nouveau plan comptable** qui a été agréé par la direction générale de la comptabilité publique.

L'établissement public s'était engagé dans la réforme de ses règles comptables dès 2005 mais la confusion de ses missions d'aménageur et d'exploitant ne lui avait pas permis de clarifier suffisamment la présentation de ses comptes. L'EPAD continuait donc à utiliser, depuis 1958, un plan comptable dérogatoire qui n'avait pas été validé par le conseil national de la comptabilité publique et que le directeur général de l'EPAD avait qualifié de « *documents comptables mixtes présentant ce qui est attendu d'un EPIC de gestion, et d'un EPIC d'aménagement* ».

Le « recentrage » de l'EPAD sur sa mission d'aménageur a facilité l'adoption du nouveau plan comptable qui a été défini conjointement par la direction du budget, la direction générale de la comptabilité publique et la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. Ce cadre comptable a été notifié à l'EPAD le 27 novembre 2007.

## 2. L'achèvement de l'estimation du patrimoine transmissible

Enfin, les **travaux d'estimation du patrimoine** de l'EPAD transmissible au nouvel établissement public de gestion ont été menés par l'EPAD et les ministères de tutelle. Une **estimation globale a été présentée** lors d'une réunion du **conseil d'administration** de l'EPAD, qui s'est tenue postérieurement à l'audition organisée par votre commission.

Le résultat de cette estimation a été transmis à votre commission<sup>1</sup>. Il fait apparaître que la **valeur nette** des immobilisations susceptibles d'être transférées au nouvel établissement public de gestion s'élève, dans les comptes 2007, à **222,7 millions d'euros** pour une valeur brute initiale de 409,5 millions d'euros.

## 3. La régularisation en cours des relations de maîtrise d'ouvrage avec l'Etat

Les travaux de la Cour des comptes avaient fait apparaître que les relations entre l'Etat et l'EPAD étaient régies, en matière de voirie nationale, par un **cadre juridique irrégulier**, constitué d'une **convention de mandat** datée du 31 octobre 1967 ne tenant aucun compte, en raison de son ancienneté, de la loi sur la maîtrise d'ouvrage public de 1985.

Le ministère de l'écologie de l'aménagement et du développement durable s'était engagé lors de l'audition du 3 octobre 2007 à mettre un terme à cette situation en clarifiant les relations entre l'EPAD et l'Etat sur toutes les fonctions de maîtrise d'ouvrage et les modalités d'intervention de l'EPAD sur le domaine public national.

Cette **régularisation a été confirmée** lors de l'audition du 27 mars 2008 par le représentant du ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire (MEDDAT).

Votre commission note cependant que les processus de contractualisation avec l'EPAD ne sont **pas encore totalement aboutis**, particulièrement en ce qui concerne les deux dossiers de la mise aux normes de sécurité des tunnels de l'A 12 et du financement du plan de sécurité de la Défense.

---

<sup>1</sup> Une synthèse de l'état du patrimoine de l'EPAD au 31 décembre 2007 figure en annexe du présent rapport.

## II. MAIS PLUSIEURS GRAVES INCERTITUDES PERSISTENT

### A. LES AMBIGUITÉS DES RELATIONS ENTRE L'EPAD ET L'EPGD

#### 1. Des déclarations troublantes

Dans un entretien au journal « le Parisien » le 8 février 2008, le président de l'EPAD déclarait que, malgré la création de l'EPIC chargé de prendre en charge la gestion et l'entretien de la Défense, l'EPAD pourrait « *apporter une contribution pour l'entretien d'un patrimoine qu'il a choisi, par exemple, la dalle de la Défense* ».

Il avançait comme **motif de cette contribution** que « *c'est l'EPAD qui a décidé de la construire et elle coûte très cher à entretenir* ».

Comme l'ont relevé les intervenants lors de l'audition du 27 mars 2008, cette prise de position est **difficilement compatible avec l'objectif de clarification de la gestion comptable** qui est l'objectif poursuivi par la loi du 27 février 2007 et la création d'un EPIC de gestion.

Votre commission sera particulièrement attentive à ce que, sur ce point précis, la lettre et l'esprit de la loi du 27 février 2007 ne soient pas contournés.

Le **Conseil constitutionnel** a rappelé dans sa décision n° 2007-548 DC du 22 février 2007, que le nouvel établissement public de gestion ne « *pouvait refuser d'exercer les pouvoirs de gestion qui lui ont été confiés par la loi* », et précisé qu'il serait soumis aux dispositions de l'article L. 1321-2 du code général des collectivités territoriales, pour ce qui concerne les biens placés sous sa responsabilité. Cet article pose la règle selon laquelle, **en échange du transfert ou de la mise à disposition à titre gratuit des biens, la collectivité bénéficiaire assume l'ensemble des obligations du propriétaire et est substituée à la collectivité antérieurement compétente.**

#### 2. Un cumul des fonctions problématique

La séparation des missions entre l'EPAD et l'EPGD, consacrée par la loi du 27 février 2007, doit mettre un terme à une « tradition » bien établie depuis les débuts de l'EPAD il y a cinquante ans.

**Dans ce contexte délicat, le cumul des fonctions de président de l'EPAD, de président de l'EPGD et de président du conseil général des Hauts-de-Seine, lui-même représenté au conseil d'administration des deux établissements publics, n'est sans doute pas de nature à favoriser la prise de décisions difficiles et contraignantes pour des collectivités territoriales qui peinent à admettre les conséquences de la nouvelle gouvernance.**

Cette situation pourrait être de nature à accroître les retards de la mise en place effective de la nouvelle gouvernance, notamment en ce qui concerne le transfert des missions d'exploitation, qui, aux termes de la loi, relève de la seule initiative de l'EPAD.

**Les textes sont, en effet, très peu explicites sur la question des délais** des transferts ou des mises à disposition des biens de l'EPAD. Sur ce point, le décret du 29 novembre 2007 relatif à l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de la défense, dispose, dans un article R. 328-11 inséré dans le code de l'urbanisme, que les mises à disposition prennent effet au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice suivant la notification de la mise à disposition, soit en l'espèce le 1<sup>er</sup> janvier 2009, mais cette règle ne s'applique qu'en l'absence d'accord conclu entre les établissements.

Toutefois, selon les informations transmises à votre commission, les **autorités dirigeantes de l'EPGD seraient hostiles** à la conclusion d'une telle convention, au moins dans l'attente d'informations précises sur l'inventaire des biens transférés et les coûts de leur exploitation.

### **3. Une situation transitoire qui risque de durer**

La loi du 27 février 2007 n'a pas prévu spécifiquement de dispositions transitoires. Elle est donc d'application directe depuis que l'obstacle lié à la non publication des décrets d'application a été levé.

Pourtant, selon les déclarations des différents intervenants lors de l'audition du 27 mars 2008, **l'EPGD ne semble pas en état de faire face à sa mission**. C'est donc bien l'EPAD qui continue à exercer effectivement la mission d'exploitant, alors que cette mission est confiée expressément par la loi à l'EPGD.

Cette situation est d'ailleurs confirmée par un courrier des ministères de tutelle aux dirigeants de l'EPAD qui a été transmis à votre commission<sup>1</sup>. Il fait mention du **souhait de l'Etat qu'une convention provisoire soit conclue entre les deux établissements** afin de prévoir notamment « *l'élaboration coordonnée des cahiers des charges des marchés relatifs au quartier d'affaires ainsi que le remboursement du solde des charges et des produits afférents à la gestion 2008 des biens concernés* ».

Comme sur le dossier des transferts de biens, il avait été fait état, lors de l'audition du 27 mars 2008, d'une **incertitude** quant à la volonté des **autorités dirigeantes de l'EPGD de conclure une telle convention**.

**Cette opposition a été depuis confirmée** : le président du conseil général des Hauts-de-Seine, également président des conseils d'administration de l'EPAD et de l'EPGD, ne souhaitant pas procéder à la conclusion d'une convention de gestion entre l'EPAD et l'EPGD, avant l'accord sur les

---

<sup>1</sup> Les courriers échangés entre l'EPAD et ses tutelles figurent en annexe du présent rapport d'information.

transferts visé à l'article 2 de la loi du 27 février 2007, il a proposé un projet de délibération en ce sens pour le prochain conseil d'administration de l'EPAD fixé au 20 juin 2008.

En conséquence, ce serait bien **l'EPAD** qui **continuerait à supporter la totalité du déficit d'exploitation et le financement des activités d'exploitation et d'animation/promotion du quartier de la Défense.**

## ***B. LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ENCORE RÉTICENTES***

### **1. Des contributions insuffisantes**

L'EPAD, outre sa mission première d'aménagement du site, a assumé, jusqu'à ce jour, et contrairement à sa vocation, la mission d'exploitation et de gestion technique de ce quartier. Néanmoins, cette structure a rencontré des difficultés dans l'accomplissement de cette mission, dues notamment à l'insuffisance des moyens financiers et juridiques mis à sa disposition, affaiblissant considérablement sa position vis-à-vis des promoteurs immobiliers et des collectivités territoriales.

#### *a) Une participation aux charges quasi inexistante*

En effet, alors que les communes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre, et le conseil général des Hauts-de-Seine ont largement bénéficié des retombées fiscales liées aux activités économiques implantées à La Défense, les équipements publics restant la propriété de l'Etat, **les collectivités territoriales ont toujours refusé de participer au financement de l'exploitation du site.**

Ainsi, **en 1998**, les seules participations versées par les collectivités territoriales pour l'exploitation des équipements généraux du quartier d'affaires atteignaient 60 millions de francs (10 millions de francs en 1993, 20 millions de francs en 1994, 30 millions de francs en 1995) sur un coût total d'exploitation proche d'un milliard de francs depuis la création de l'EPAD, soit **6 % seulement des dépenses totales d'exploitation.**

Les recettes propres d'exploitation du site de la Défense ne comprenant que les ressources tirées de l'exploitation des parkings et les produits d'exploitation du patrimoine, c'est donc l'EPAD qui a dû faire face aux déficits d'exploitation en puisant dans ses recettes d'aménageur.

Du fait de la dégradation de la situation financière de l'EPAD, liée au tarissement des recettes provenant de la vente de droits à construire, ce refus des collectivités territoriales de financer une part suffisante des dépenses d'exploitation, a eu, en outre, des conséquences très négatives sur l'état d'entretien du site et de ses équipements publics.

*b) Des contributions maintenues à leur niveau antérieur à la création de l'EPGD*

L'**adoption de la loi** du 27 février 2007 aurait dû avoir pour conséquence une **revalorisation immédiate de la contribution des collectivités** territoriales aux dépenses d'exploitation du site.

Celles-ci doivent désormais être assumées par l'établissement public de gestion dont le budget est abondé par les communes de Puteaux et Courbevoie et par le département des Hauts-de-Seine. Au sein de l'EPIC de gestion, les communes de Puteaux et Courbevoie participent à hauteur de 25 % au financement de la structure, le département des Hauts-de-Seine assumant les 50 % restants.

Or ces collectivités ont continué d'inscrire à leurs budgets des contributions d'un montant égal à celles qu'elles consentaient précédemment, lorsque l'EPAD assurait une large part du poids financier de la gestion de la Défense : 1 million d'euros pour chacune des communes et 2 millions d'euros pour le département alors que les déficits d'exploitation sont estimés au minimum entre 6 et 9 millions d'euros.

Pour assurer le comblement du déficit de gestion des équipements, ces contributions auraient donc dû être doublées par les collectivités territoriales.

## **2. Malgré des conditions exceptionnelles**

Les réticences persistantes des collectivités territoriales d'implantation de l'EPAD à participer à l'entretien des parties publiques du quartier de la Défense sont d'autant moins acceptables que ces collectivités sont très largement bénéficiaires de la réussite économique du quartier d'affaires. Aux bénéfices retirés de l'exploitation du site, en termes de retours fiscaux, s'ajoutent les conditions favorables de l'opération de transfert du patrimoine de l'EPAD aux collectivités.

*a) Des recettes fiscales inégales*

Comme l'a souligné la Chambre de commerce et d'industrie de Paris en mars 2007<sup>1</sup>, les **recettes fiscales** que le quartier génère en font un site d'exception. En 2005, les bases de taxe professionnelle s'élevaient à 520 millions d'euros pour Puteaux, et à 610 millions d'euros pour Courbevoie. Ces recettes permettent à ces deux communes de disposer des bases fiscales par habitant parmi les plus élevées de Paris – première couronne : en 2004, Puteaux occupait la deuxième place (après Rungis), et Courbevoie la quatrième (après Boulogne-Billancourt).

---

<sup>1</sup> Rapport « Paris-La Défense, moteur d'attractivité internationale de l'Ile-de-France », adopté par l'Assemblée générale de la CCIP du 8 mars 2007.

Au total, le quartier de la Défense produit annuellement, sur le territoire de l'EPAD, **150 millions d'euros de taxe professionnelle**, répartis entre le département des Hauts-de-Seine et les deux communes d'implantation.

**La présence du quartier d'affaires sur le territoire des collectivités est, à l'évidence, un élément déterminant d'une situation exceptionnelle** illustrée par le tableau suivant :

**Données fiscales 2007 pour les communes et 2006 pour le département**

<b>PUTEAUX</b>	taux	taux moyen de la strate	produit par habitant (en euros)	produit moyen de la strate (en euros)	produit total (en milliers d'euros)
taxe sur le foncier bâti	7,93	17,09	541	246	22 154
taxe professionnelle	9,71	14,93	1 072	311	43 911
<b>total</b>					<b>66 065</b>

<b>COURBEVOIE</b>	taux	taux moyen de la strate	produit par habitant (en euros)	produit moyen de la strate (en euros)	produit total (en milliers d'euros)
taxe sur le foncier bâti	4,12	13,36	183	254	14 831
taxe professionnelle	7,11	16,53	473	380	38 382
<b>total</b>					<b>53 213</b>

<b>HAUTS-DE-SEINE</b>	taux	taux moyen de la strate	produit par habitant (en euros)	produit moyen de la strate (en euros)	produit total (en milliers d'euros)
taxe sur le foncier bâti	4,74	8,18	104	81	157 359
taxe professionnelle	5,68	7,84	175	132	266 012
<b>total</b>					<b>423 371</b>

Source : ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique

*b) 70 millions d'euros de travaux de remise à niveau du patrimoine, à la charge de l'EPAD*

Les travaux de la Cour des comptes et l'audition des responsables de l'EPAD ont également fait apparaître que les **conditions de transfert des biens de l'EPAD au nouvel établissement public local de gestion** avaient été **très favorables** aux intérêts de ce dernier. En effet, l'EPGD héritera à titre gratuit de l'intégralité des biens transférables de l'EPAD, l'Etat prenant en sus à sa charge le coût de la rénovation préalable des dits biens valorisé à un montant de 70 millions d'euros.

Si cette situation n'est pas, en théorie, très différente des solutions de transferts de biens mises en œuvre lors de la disparition d'autres établissements publics d'aménagement, elle paraît en l'espèce très favorable à des collectivités qui n'ont assumé aucune charge antérieure de gestion et ne figurent pas parmi les plus défavorisées.

### **3. Le contrôle budgétaire sera poursuivi en impliquant les collectivités**

Compte tenu des incertitudes persistantes concernant les relations entre l'EPAD et le nouvel établissement de gestion, votre commission a décidé de poursuivre le contrôle budgétaire qu'elle a engagé sur la normalisation de la gestion de l'EPAD.

Elle organisera donc, **dans un délai de six mois, une nouvelle audition publique de suivi**, à laquelle seront appelées à participer les **collectivités territoriales concernées**, aux côtés des dirigeants de l'EPAD, des ministères de tutelle et des magistrats de la Cour des comptes.

Les collectivités territoriales pourront ainsi justifier de leurs réticences et de leurs éventuelles inquiétudes quant au processus engagé de transfert de gestion entre l'EPAD et l'EPGD.

Cette nouvelle audition permettra aussi d'obtenir des réponses précises sur le **projet de fusion des territoires de l'EPAD** (Courbevoie et Puteaux) et de **l'EPASA** (Nanterre), qui reviendrait sur la scission des deux structures, décidée en 2000.

Evoquée par le président de l'EPAD, et motivée par la saturation de l'espace dévolu à l'EPAD<sup>1</sup>, cette perspective a été confirmée lors de l'audition du 27 mars 2008 par le représentant du ministère de l'écologie qui a fait état d'une mission d'expertise confiée sur ce point au directeur régional de l'équipement.

---

<sup>1</sup> Le territoire de l'EPAD couvre 160 hectares, celui de l'EPASA (Etablissement public d'aménagement Seine-Arche), 180 hectares.

**TRAVAUX DE LA COMMISSION**

**AUDITION DE SUIVI SUR LES COMPTES ET LA GESTION  
DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE LA  
DÉFENSE**

Présidence de M. Jean Arthuis, président

Séance du 27 mars 2008

---

## Ordre du jour

Audition, de **MM. Bernard Bled**, directeur général de l'EPAD, de **M. Etienne Crépon**, directeur adjoint au directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, de **Mme Hélène Eyssartier**, sous-directrice à la direction du budget, de **M. François Tanguy**, sous-directeur à la direction générale de la comptabilité publique, et de **M. Emeric Burin des Roziers**, conseiller technique au cabinet du ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, en présence de **M. Christian Descheemaeker**, Président de la 7<sup>ème</sup> chambre de la Cour des comptes et de **M. Patrick Devaux**, conseiller-maître.

*La séance est ouverte à 10 heures 10*

**M. Jean Arthuis, président** - Mes chers collègues, Mesdames et Messieurs, nous voici réunis pour une audition de suivi, ouverte aux membres de la commission des affaires économiques ainsi qu'à la presse, qui fait suite à celle qui s'était tenue le 3 octobre 2007 sur la base des travaux de la Cour des comptes relatifs à l'EPAD, à savoir un rapport particulier relatif aux comptes et à la gestion de l'établissement public d'aménagement de la Défense -EPAD- pour les exercices 1997 à 2005, qui avait été délibéré le 24 janvier 2007 et un référé sur le même sujet, délibéré le 13 avril 2007.

Compte tenu de l'importance des observations présentées, nous avons organisé, le 3 octobre dernier, une audition afin de confronter aux remarques exposées par la Cour des comptes les réponses des administrations et ministères concernés. Tous ces travaux ont été synthétisés dans un rapport d'information fait au nom de la commission incluant le procès-verbal de l'audition et les travaux de la Cour des comptes. Je vous renvoie donc au rapport n° 7 (2007-2008) qui fait le point sur cette question.

Lors de la première audition relative à l'EPAD, il est, en effet, apparu à notre commission que cinquante ans après sa création, cet établissement public se caractérise toujours par l'incertitude de ses comptes et des règles de gestion approximatives.

La permanence de nombreuses et graves anomalies comptables, a d'ailleurs empêché la Cour des comptes de se prononcer sur « la régularité, la sincérité et l'image fidèle du patrimoine et des résultats de l'établissement ».

La commission des finances avait décidé de contrôler la mise en œuvre des engagements pris, à l'occasion de cette audition, par les instances dirigeantes de l'EPAD et par ses tutelles et d'organiser dans un délai de six mois, une nouvelle audition publique, permettant de mesurer les progrès accomplis et d'apprécier dans quelle mesure ont été respectés ces engagements. C'est l'objet de la présente audition de suivi.

Ces engagements, qui figurent dans notre rapport, étaient les suivants :

- assurer la mise en état de marche, au 1er janvier 2008, de l'établissement de gestion du quartier de La Défense ;
- publier l'intégralité des décrets d'application de la loi n° 2007-254 du 27 février 2007 portant création d'un établissement public de gestion des équipements publics du quartier d'affaires dit de « La Défense » ;
- finaliser l'adoption d'un plan comptable agréé par la direction générale de la comptabilité publique ;
- produire une estimation du patrimoine transmissible aux collectivités territoriales et de son coût de gestion ;
- définir précisément, au 31 décembre 2007, la répartition des missions de maîtrise d'ouvrage entre l'Etat et l'EPAD.

Cette audition est ouverte à la commission des affaires économiques et à la presse. Il s'agit ainsi de faire vivre le contrôle budgétaire et de bien en souligner l'intérêt pour faire avancer la qualité de la gestion publique.

Ont donc été conviés pour répondre à nos questions et participer au débat, outre les magistrats de la 7<sup>ème</sup> chambre de la Cour des comptes et particulièrement son président M. Christian Descheemaeker, ainsi que M. Patrick Devaux, conseiller-maître, M. Bernard Bled, directeur général de l'EPAD, M. Etienne Crépon, directeur adjoint au directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, M. Dominique Lamiot, directeur général de la Comptabilité publique représenté par M. François Tanguy, Mme Hélène Eyssartier, sous-directrice à la direction du budget, M. Yves Colcombet, conseiller au cabinet du ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, représenté par M. Emeric Burin des Roziers.

Je passe la parole à M. Bernard Bled qui va nous dire ce qui a été accompli depuis le 3 octobre et nous permettre de faire le point sur les engagements qui avaient été pris lors de cette première audition.

**M. Bernard Bled** - Depuis que vous avez présidé la réunion à laquelle vous faisiez référence, à la fin de l'année dernière, les services de l'EPAD et les services compétents des tutelles se sont immédiatement mis à l'ouvrage pour répondre aux observations qui ont été faites et rendre l'établissement public de La Défense au mieux des constatations faites par la Cour des comptes.

Depuis ce moment -et sur les cinq points que vous avez vous-mêmes soulevés, sous réserve de l'intervention des représentants de nos tutelles qui pourraient préciser utilement ce que je vais dire- nous avons très largement répondu à vos préoccupations.

La publication des textes que vous avez visés dans votre propos liminaire est aujourd'hui complète, la loi qui date de l'année dernière mais également les 5 décrets d'application prévus en Conseil d'Etat, qui ont tous été adoptés, le dernier en date étant celui du 29 novembre 2007 qui fixait les modalités de mise en place du nouvel établissement public de gestion.

Voilà pour la partie législative et réglementaire.

Pour ce qui concerne la mise en place de l'établissement public de gestion, pierre angulaire de tout le dispositif, nous sommes dans les temps prévus puisque ce nouvel établissement a réuni son premier conseil d'administration le 8 février, le décret prévoyant pour ce faire un délai de trois mois.

Le nouveau conseil d'administration a nommé son directeur, M. Romain et a décidé dans un premier temps de s'adjoindre les conseils d'un cabinet extérieur pour définir les meilleures modalités de transfert des compétences entre l'établissement public EPAD et l'établissement public de gestion nouvellement créé.

A partir de là se pose un certain nombre de questions sur cette mise en place.

Tout d'abord, la loi n'a pas prévu de dispositions transitoires. Elle s'applique donc à partir du moment où elle a été votée, dès lors que les textes qui y faisaient référence ont été eux-mêmes mis en place.

La première question que l'on se pose est de savoir comment appliquer ces textes et dans quelle mesure être opérationnel le plus rapidement possible. Parallèlement à cette mise en place, on a aussi à répondre aux observations de la Cour en présentant des documents comptables conformes à la norme telle que nous l'avons acceptée les uns et les autres après décision de la direction générale de la comptabilité publique. Nous sommes maintenant au clair sur la manière de présenter nos comptes.

Tout étant dans tout, il faut aussi mettre en place ce dispositif de transfert pour que la lisibilité entre ces différents organismes qui vont présider à la gestion de l'ensemble du périmètre de l'établissement public de La Défense soit parfaite.

On a donc mis en place ce dispositif de transfert. La loi prévoit que c'est à l'initiative de l'EPAD que l'on transférera les équipements nécessaires à l'exploitation du site. Pour ce faire, il faut bien entendu que les deux établissements publics se parlent, échangent et se mettent d'accord sur des modalités de transfert. C'est ce à quoi nous nous astreignons depuis le 8 février, ce qui implique un certain délai de mise en place du dispositif.

J'avais évoqué avec vous, lors de la réunion de la fin de l'année dernière, la demande qui avait été faite de manière récurrente de mettre en place une préfiguration de ce système en 2007. Il se trouve que le conseil d'administration en a pris acte mais les choses ne se sont pas mises en place comme je l'avais espéré. Nous sommes donc obligés de travailler en temps réel, ce qui m'a conduit dans un premier temps à demander aux tutelles dans quelle mesure l'établissement public d'aménagement peut continuer à ordonnancer les dépenses et les recettes dans un domaine qui n'est plus de sa compétence et dans quelle mesure on peut le faire ou non. Si on le fait, quelles mesures prudentielles doit-on prendre pour présenter un état des comptes conforme à ce que nous souhaitons ?

On entre de nouveau dans une période hybride où l'on aura à la fois à traiter des sujets qui ne sont plus les nôtres et à veiller au transfert au fur à mesure à l'exploitation, ce qui n'est pas si simple.

Nous avons une réponse des tutelles ; elles pourront répondre plus avant sur le contenu de cette note qui est récente, puisque je les ai saisies deux jours après la réunion du premier conseil d'administration, le 10 février.

La réponse est la suivante : pendant la période durant laquelle nous n'aurons pas transféré la totalité des outils au nouvel établissement public et où les collectivités territoriales qui sont désormais compétentes vont abonder les déficits d'exploitation. Mais, pour l'instant, elles n'ont pas prévu de le faire dans leur budget...

**M. le président** - Vous voulez dire que les communes et le département concernés ont voté leur budget pour l'année 2008 et que rien dans leurs prévisions budgétaires n'a été prévu pour participer au financement de l'établissement public ?

**M. Bernard Bled** - Sauf au niveau de ce qu'ils avaient mis les deux exercices précédents et qui constituaient en quelque sorte une participation au déficit.

**M. le président** - Quel est l'ordre de grandeur ?

**M. Bernard Bled** - 2 millions d'euros pour le département et 1 million d'euros pour chacune des deux communes, soit 4 millions d'euros en tout, ce qui pour 2008 sera à la moitié des besoins requis.

**M. le président** - Il eût donc fallu appeler auprès du département 4 millions d'euros au titre de 2008 et 2 millions d'euros auprès de chacune des deux communes concernées.

**M. Bernard Bled** - C'est cela. On est aujourd'hui à une prévision de déficit pour l'exploitation entre 8 et 9 millions d'euros.

**M. le président** - Il s'agit là du budget prévisionnel de l'établissement public ?

**M. Bernard Bled** - Oui.

**M. le président** - Quel est le montant de ce budget et les éléments principaux qui le constituent ?

**M. Bernard Bled** - Pour ce qui concerne l'exploitation, nous prévoyons cette année 9 millions d'euros de déficit prévisionnel ; en effet, je rappelle qu'il existe un déficit consubstantiel dans la mesure où nous n'avons en ressources que ce que nous rentrons de l'exploitation de nos parkings et du patrimoine. Les dépenses sont des dépenses d'exploitation classiques, de maintenance du site dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN).

**M. le président** - Quelle est la composition du conseil d'administration de l'établissement public de gestion ?

J'imagine que le budget prévisionnel a été approuvé lors du premier conseil d'administration ?

**M. Bernard Bled** - Non, lors de cette première réunion, à laquelle j'assistais, il n'y a pas eu de présentation de budget. Il a été pris acte de la création de l'établissement, il a été procédé à la désignation d'un directeur et il a été décidé, sous des formes qui restent à définir, qu'un marché serait lancé pour accompagner les modalités de transfert entre l'établissement public d'aménagement et l'établissement public de gestion.

J'ai ce jour-là évoqué la suite en disant qu'il allait falloir se mettre au clair sur un financement. On était en pleine période électorale ; cela n'a pas forcément facilité les choses. Il a été prévu, après les élections, de mettre en place un dispositif financier. Pour l'heure, il n'y en a pas. Seuls sont prévus au budget ces 4 millions d'euros. Il faut donc que j'adopte une attitude que j'ai soumise aux tutelles, qui m'ont répondu en me disant que, pendant cette période transitoire, l'EPAD continuera à ordonnancer les dépenses et les recettes sur le domaine de l'exploitation, sous réserve qu'une convention, qui aura pour finalité le remboursement des sommes engagées, soit signée entre les deux établissements publics.

Aujourd'hui, on en est là.

Nous avons eu une réunion hier avec les collectivités territoriales ; ce n'est pas d'une clarté absolue. Pour l'instant, je n'ai pas d'assurance qu'une convention sera signée entre les deux établissements publics.

Pour l'instant, je ne l'ai pas -mais il n'y a pas de raison que cela ne se fasse pas.

**M. Philippe Dallier, rapporteur spécial** - Ni Puteaux ni Courbevoie ne me semblent être des collectivités locales impécunieuses. On peut imaginer que, depuis le temps que le dossier est sur la table, ces deux collectivités doivent avoir une idée de ce que peuvent représenter ces charges de gestion. On a du mal à comprendre ! Les ressources en taxe professionnelle amenées par La Défense à ces collectivités sont considérables. On peut discuter, à 100.000 euros près, de la quote-part de chacune mais que l'on ne parvienne pas à se mettre d'accord... De principe, cela semble être fait mais, au-delà, on aurait pu faire un effort pour permettre à l'établissement de gestion de démarrer sur des bases à peu près claires. Qu'est-ce qui l'empêche, au-delà des municipales ?

**M. Bernard Bled** - Nous avons affaire à trois collectivités qui sont parfaitement conscientes qu'il faut assumer leurs responsabilités. De ce point de vue, il n'y a pas d'histoires.

**M. le président** - C'est extraordinaire ! Chaque partenaire était imprégné du contenu de la loi de 2007. Nous voici à fin mars 2008 ; les problèmes budgétaires ne sont pas réglés ! Au plan formel, il y a les décrets d'application mais on ne sait toujours pas comment cela va fonctionner. Je ne sais pas ce qu'en pensent les représentants de la tutelle et du ministère de l'environnement et du développement durables mais cette situation est stupéfiante !

**M. Bernard Bled** - Il n'y a pas de mauvaise volonté à l'égard de quiconque ; je suis simplement prudent et je ne tiens pas à assumer des responsabilités qui ne sont pas les miennes.

J'ai bien lu les textes : la loi s'applique de plein droit ; elle n'a pas prévu de dispositions transitoires. A partir du moment où elle s'exerce et où le décret d'application a été pris, elle doit fonctionner.

Je conçois que les budgets se préparent à l'avance et que le décret n'étant arrivé que tardivement, en fin d'année, c'est un peu compliqué mais les difficultés, si elles ne sont pas de fond, sont de forme. Il est temps que l'on

mette les choses à l'équerre et que toutes les conditions soient réunies pour le faire.

On ergote sur des détails, comme les délais de transfert en gestion ou en propriété. Pour l'instant, on réfléchit à la manière de transférer les choses, ce qui ne me semble pas compliqué. C'est pourquoi on a demandé une assistance extérieure sous forme d'un marché avec un cabinet privé pour nous aider à réaliser des transferts.

Cela va forcément reporter les choses de quelques mois. Aujourd'hui, on se dit que le fonctionnement du nouveau dispositif sera effectif au 1er janvier 2009 et non au 1er janvier 2008. C'est plutôt ce qu'on nous demande aujourd'hui.

Les collectivités sont pleines de bonne volonté mais elles veulent savoir ce qu'on leur transfère et sont assez inquiètes de la manière de gérer cet outil. Elles désirent s'entourer de toutes les précautions pour qu'on ne leur fasse pas supporter des dépenses inconsidérées ou excessives, veulent vérifier si ce qu'on leur transfère est bien exact, si ce qu'on leur propose est frappé au coin du bon sens.

Tout cela demande du temps. C'est parce que je n'ai pas le temps que j'ai demandé à mes tutelles de me dire ce que je pouvais faire pendant ce temps. Suis-je autorisé à faire ou non ? Puis-je continuer à ordonnancer ou non ? On m'a répondu que je pouvais continuer à condition d'avoir une convention mais, aux dernières nouvelles, le département ne semble pas vouloir de convention. Le département est à 51 % responsable du nouvel établissement public.

Cela va nous faire perdre encore un peu de temps. Le conseil d'administration se réunira le 10 avril. Tous ces sujets seront abordés.

**M. le président** - Qui est le président de l'EPAD ?

**M. Bernard Bled** - Le président de l'EPAD est le président du conseil général ; il sera aussi président de l'établissement public de gestion.

**M. le président** - Il ne veut pas de convention ?

**M. Bernard Bled** - Il n'est pas convaincu qu'il faille une convention entre les deux.

**M. le président** - Et l'Etat vous demande des conventions pour valider des actes transitoires ?

**M. Bernard Bled** - Oui. Cela me semble prudent et permettrait, en fin d'exercice, de récupérer les sommes que nous aurions avancées. C'est la bonne méthode, encore faut-il que tout le monde soit d'accord pour l'accepter.

**Mme Nicole Bricq** - Serait-il possible d'avoir la communication de la lettre des tutelles ?

**M. Bernard Bled** - Si les tutelles en sont d'accord, oui.

Je peux vous donner la lettre que j'ai envoyée aux tutelles et la réponse qui m'a été faite, il y a 24 heures.

**M. le président** - Je vous la demande.

Nous avons compris que l'établissement est en place, que l'intégralité des décrets d'application prévus pour la mise en oeuvre de la loi du 27 février ont été publiés. Avez-vous d'autres communications à faire sur

les autres engagements, comme l'adoption d'un plan comptable agréé par la direction générale de la comptabilité publique ?

**M. Bernard Bled** - Bien sûr.

Pour ce qui concerne le cadre comptable, point essentiel des observations de la Cour, dès la semaine qui a suivi notre audition, les tutelles se sont mises au travail avec nous. Ceci a conduit à trouver la solution ; je pense que nous sommes désormais strictement conformes à la norme et aux observations qui nous ont été faites par la Cour.

J'ai fait parvenir à la Cour des documents qui n'ont pas encore été présentés au conseil d'administration, notamment le compte, qui sera examiné le 10 avril, sous la forme comptable souhaitée, lisible, sincère et véritable, comme nous nous étions engagés à le faire.

Toutefois, si l'on doit continuer durant cette année 2008 à assumer un ordonnancement qui n'est pas de notre fait, une lecture comptable en fera clairement état et distinguera ce qui appartient à l'exploitation et ce qui appartient à l'aménageur.

De ce point de vue, me semble-t-il, nous sommes rentrés dans ce qu'on nous avait demandé. Nous avons notamment mis en place le système de fin d'affaires qui est prévu dans la norme et qui sera également soumis le 10 avril au conseil d'administration.

Tous ces textes vont être présentés et votés par le conseil d'administration.

Vous nous aviez également demandé de poursuivre et d'améliorer la valorisation du patrimoine de La Défense transmissible aux collectivités territoriales, ce qui n'est pas chose simple avec un système qui a 50 ans d'existence. La Défense est un millefeuille de 8 étages, avec des infrastructures qui, pour certaines, ne sont même plus visibles. Nous avons donc continué sur la base que nous avons déjà lancée dès 2005.

Les tutelles nous ont accompagnés et soutenus ; nous sommes arrivés à une valorisation des actifs et à présenter un état patrimonial ainsi que des transferts possibles au nouvel établissement public, sujet sur lequel nous avons encore à discuter. Le nouvel établissement public de gestion a, en effet, fait état à juste titre de la remise à niveau de l'outil technique avant qu'on le lui transfère. Nous avons prévu, comme cela avait été conclu par les études préalablement réalisées depuis 3 ans, à une contribution de l'EPAD à l'établissement public de gestion à hauteur de 70 millions d'euros. Ceci sera également débattu au cours du prochain conseil d'administration de l'EPAD.

C'est la seconde condition que vous aviez fixée, d'une part un cadre comptable conforme, d'autre part une évaluation du patrimoine le plus près possible de la réalité.

**M. le président** - Pourrez-vous nous communiquer ces estimations ?

**M. Bernard Bled** - Bien sûr, je puis vous les transmettre à titre confidentiel avant que les choses ne soient débattues par le conseil d'administration du 10 avril.

**M. le président** - On peut attendre le 10 avril.

**M. Bernard Bled** - Le compte et l'état patrimonial pourraient vous être transmis dès le 10 au soir.

Reste le point 5, qui était la répartition des missions de maîtrise d'ouvrage entre l'Etat et l'EPAD.

**M. le président** - La question était de savoir si l'EPAD continuait à financer les routes nationales dans une débudgétisation qui contrevient aux règles de comptabilité publique.

**M. Bernard Bled** - On a clarifié les rapports avec l'Etat. On était toujours sur la base d'un document administratif qui n'était pas conforme - une convention de 1967. J'ai une lettre des tutelles qui s'engagent à appliquer les dispositifs qui doivent être appliqués et à ne plus rester dans ce flou juridique.

Tout cela prend bonne tournure et va dans le sens souhaité. Je pense que l'on est au clair sur ce type de rapports. Pour l'instant, l'Etat ne m'a pas demandé de financer des choses qui me semblent en dehors de mon périmètre d'intervention.

**M. le président** - Et pour 2007, que s'est-il passé ?

**M. Bernard Bled** - On n'est pas encore très clair sur le partage des financements pour la remise en état en termes de sécurité des tunnels de La Défense. On y réfléchit mais on n'a pas définitivement arrêté la clef de répartition des dépenses. Comme vous le savez, le tunnel de l'A 12 doit maintenant répondre à la réglementation Mont-Blanc.

Je n'ai pas de certitude de ce point de vue. Je ne sais pas exactement quelle serait la contribution demandée à l'établissement public. Il avait été dit ici par M. Crépon qu'il lui semblait naturel que nous participions à cette mise en place. Je n'ai pas d'observations à faire sur ce terrain-là.

Je n'ai pas non plus une vision très claire en termes de mise en sécurité du site de La Défense, qui est considéré comme l'un des sites les plus dangereux de France, avec sa superposition de transports souterrains et de voiries. Il existe un plan de sécurité mis en place par le préfet. Là aussi, on attend une contribution de l'établissement public. On a déjà donné un peu, notamment pour la mise en place du système ACROPOL mais, pour l'instant, je ne sais pas ce que l'on attend de nous, le préfet ne nous l'ayant pas encore dit.

Voilà les deux incertitudes qui demeurent. Pour le reste, notamment pour ce qui est des transferts de foncier, on a bien avancé. Le préfet est en charge de mettre en place le dispositif. Tout cela est en route depuis une note que j'ai reçue le 3 mars de cette année. Il appartient au préfet de veiller aux transferts qui ont déjà eu lieu pour au moins une partie des choses, comme la construction de la salle des marchés de la Société générale, qui se construit sur une partie de voirie et pour laquelle nous avons eu déclassement et mise à disposition du terrain.

**M. le président** - La parole est aux représentants des ministères.

**M. Etienne Crépon** - Les observations de la Cour pouvaient être décomposées en deux grands sujets. Le premier était la question de la clarification des comptes de l'établissement public. Comme vient de le dire le directeur général, suite à l'énorme travail fait par l'établissement public avec

l'aide de la direction générale de la comptabilité publique et de la direction du budget, nous sommes parvenus à une clarification des comptes et le conseil d'administration aura à se prononcer sur le sujet le 10 avril.

Le second sujet qui était en fait tout l'objet de la loi de 2007 était de savoir comment, dans le cadre d'un plan de renouveau de La Défense, revenir à un fonctionnement classique de ce territoire exceptionnel qui accueille quelques centaines de milliers de personnes pour y travailler et qui voit passer des millions de personnes par jour.

Cela passait par la constitution de l'établissement public de gestion. Il est désormais en place et fonctionne. Nous avons aujourd'hui à gérer la phase transitoire de sa montée en puissance et c'est dans ce cadre, avec le ministère des finances, que nous avons demandé à l'établissement public d'aménagement de La Défense de prévoir une convention qui, avec l'établissement public de gestion, gère ces modalités transitoires. Je n'ai pas d'informations, en l'état actuel, selon lesquelles l'établissement public de gestion et les collectivités locales seraient opposés à la signature d'une telle convention.

Il est bien évident qu'elle devra être renégociée et qu'il faudra parvenir à un accord avec cet établissement public. Pour moi, les choses avancent concrètement, sereinement. L'objectif de l'établissement public d'aménagement, des collectivités locales et de l'Etat, pendant toute cette phase de transition, est de continuer à accueillir les gens et à gérer cet espace exceptionnel qui est le premier quartier d'affaires européen.

Nous avons demandé au préfet de région et au directeur général de l'établissement public de remettre à plat les conventions entre l'Etat et l'EPAD sur les activités de maîtrise d'ouvrage et de procéder à la remise du foncier national. Ceci est en cours.

Reste effectivement la question du plan de mise en sécurité. Ce site est un site complexe, à très fort enjeu. Le Gouvernement a demandé au préfet des Hauts-de-Seine de préparer un plan de mise en sécurité. Le préfet a remis son rapport au Gouvernement, qui a maintenant à définir les modalités de mise en œuvre et à les négocier notamment avec les collectivités locales, dans le respect des compétences des unes et des autres.

Comme je l'ai indiqué lors de la précédente audition, à un moment ou à un autre, il faudra déterminer qui paye quoi. Il ne me paraît pas illégitime que l'EPAD, étant l'aménageur de ce territoire, soit appelé à y contribuer de manière raisonnable et en fonction de ses capacités financières, au même titre que l'ensemble des autres partenaires. Aujourd'hui, le Gouvernement n'a pas arrêté les modalités de financement de ce plan de mise en sécurité. C'est l'un des grands chantiers que nous avons pour le trimestre à venir.

**M. le président** - Il faudrait que le Gouvernement tranche rapidement ces questions car, vu de l'extérieur, il serait temps que les collectivités attributaires de masses de taxes professionnelles et d'impôts fonciers considérables veuillent bien enfin assurer leurs responsabilités. C'est une situation assez insolite et surprenante !

Il est étonnant qu'elles hésitent encore à le faire. A-t-on chiffré ce que représentent les masses d'impôts locaux collectées par les Hauts-de-Seine et par ces deux communes ? C'est stupéfiant !

Qu'en dit la comptabilité publique ?

**M. François Tanguy** - En complément des propos exposés par le directeur général de l'EPAD, je souhaiterais vous apporter des précisions sur le volet comptable de la prise en compte des observations des juridictions financières et du Sénat en rappelant brièvement les axes de ces observations.

Les observations principales portaient en matière comptable sur l'absence de cadre comptable de référence dûment validé, sur l'absence de compte de résultats pour l'activité aménagement, sur des enregistrements cumulés d'opérations dont les exigences comptables nécessitaient la distinction, notamment en dépenses et en recettes de fonctionnement, sur des mouvements relatifs aux stocks et sur des provisionnements jugés insuffisants.

Au regard de ces observations, en liaison très étroite avec l'établissement et le ministère de l'écologie, trois axes principaux d'action ont été menés. Le premier a été la normalisation du cadre budgétaire et comptable suite à un travail de fond entamé par l'établissement qui a ensuite été soumis pour validation et expertise complémentaire aux différentes tutelles. Ce cadre budgétaire et comptable a pu être approuvé. C'est le premier élément d'action qui a été réalisé.

Le second élément d'action des tutelles a été la notification des priorités à l'EPAD. C'est une correspondance du 27 novembre 2007 qui a fixé ces priorités. Premier axe : achèvement de l'inventaire physique et comptable des biens existants en vue de faciliter le travail de transfert. Deuxième axe : gestion comptable et budgétaire des opérations d'aménagement selon la notion d'affaires qui a été évoquée, qui permet de dégager des résultats à finalité d'opérations et de clarifier les comptes de l'établissement. Troisième axe : distinction des opérations selon leur nature d'aménagement et d'exploitation et établissement des comptes de l'EPAD selon ce nouveau cadre comptable dès le compte financier 2007.

Voilà les orientations principales qui ont été notifiées le 27 novembre 2007.

Trois traductions comptables de ce cadre et de ces orientations méritent d'être mises en avant. Le premier élément, c'est la fiabilisation du bilan de l'établissement. Cette stabilisation est intervenue sous l'angle de la réévaluation de ce qui est aujourd'hui un projet de compte financier. Cela nécessite une approbation du conseil d'administration mais la proposition est bien celle là. Le second élément concerne la réévaluation de l'actif financier immobilier en sortant du bilan les éléments qui n'avaient pas à y être.

**M. le président** - Pouvez-vous expliciter ces opérations de réévaluation ? Il y a des éléments immobiliers dans le patrimoine de l'EPAD dont les valeurs comptables ne correspondent pas à la valeur du marché ?

**M. François Tanguy** - C'est cela, avec la caractéristique qu'au sein de l'actif figuraient des éléments patrimoniaux qui avaient vocation à y être retracés mais également des cumuls de dépenses et de recettes qui n'avaient

pas la nature d'immobilisation et qui n'avaient pas à figurer aux états financiers patrimoniaux de l'établissement.

Ce travail a été mené de façon extrêmement volontariste par l'établissement et son agent comptable et ont permis de réévaluer dans le projet de compte financier la valeur nette de l'actif immobilisé de l'EPAD.

**M. le président** - On a donc un projet de bilan au 31 décembre 2007 qui est en forme et qui va être soumis à la vérification de la Cour en vue de certification. Quelle est la situation nette ?

**M. François Tanguy** - Quelques précisions sous le contrôle de l'agent comptable de l'établissement : la valeur nette de l'actif immobilisé de l'EPAD, dans le projet de compte financier, s'établit à 18 M€. Les stocks, dans le projet de compte financier, sont valorisés à plus de 16 M€ ; par ailleurs la Cour avait demandé à l'établissement de provisionner les situations qui devaient l'être. L'établissement a me semble-t-il suivi cette préconisation dès 2007, ce qui a naturellement un effet direct sur les capitaux propres.

**M. le président** - A combien se montent les capitaux propres ?

**M. François Tanguy** - La situation provisoire dans le compte financier porte les capitaux propres à une situation négative de 22,8 millions d'euros sous l'effet du travail considérable de clarification comptable.

**M. le président** - La clarification amène donc à constater une situation nette déficitaire. Qui paye ces 22,8 millions d'euros ?

Comment voit-on cela du côté du budget ?

**Mme Hélène Eyssartier** - La situation nette de la valeur patrimoniale, telle qu'elle devrait ressortir à fin 2007, résulte essentiellement d'effets d'écritures liés aux provisions pour dépréciation et pour risques divers. Elle n'implique pas, pour l'heure, de besoin de décaissement par l'EPAD.

**M. le président** - Les 70 millions d'euros que l'EPAD va devoir engager sont-ils provisionnés au 31 décembre ?

**Mme Hélène Eyssartier** - Oui. Non comprise cette provision, les capitaux seraient encore positifs.

**M. le président** - Qui le prend en charge ?

**Mme Hélène Eyssartier** - Deuxième élément, la forte décreue de la valeur bilancielle provient du fait que la situation...

**M. le président** - Il y avait 3 Md au bilan.

**Mme Hélène Eyssartier** - Il y avait 3 Milliards d'euros en 2006 qui avaient été ramenés à 300 millions d'euros, suite aux importants travaux engagés par l'établissement et l'agent comptable depuis 2005. Ceci avait conduit l'EPAD à présenter un bilan considérablement clarifié fin 2006. Toutes les écritures de compilation de charges et de produits qui n'avaient pas lieu d'être en avaient été sorties.

On parle d'une situation patrimoniale de l'ordre de 300 millions d'euros qui a aujourd'hui décreue sous l'effet principal de la mise à zéro de cette valeur bilancielle de l'ensemble des actifs publics qui ont vocation à être transférés à l'EPGD. Il y en a pour environ 300 millions d'euros par ailleurs.

**M. le président** - On va donc maintenant assister à la liquidation de l'EPAD. On va progressivement liquider le patrimoine en transférant les biens.

**M. Etienne Crépon** - Le Gouvernement a décidé d'initier un plan de renouveau de La Défense qui prévoit la régénération d'un certain nombre de tours et la réalisation d'opérations très significatives, dont notamment la tour Phare de Thom Mayne, qui fera 130.000 mètres carrés.

On ne va donc pas vers la liquidation de l'EPAD. L'EPAD a encore une fonction d'aménageur, de mise en oeuvre de ce plan de renouveau qui prévoit la réalisation de 550.000 mètres carrés à minima de constructions, 450.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 100.000 m<sup>2</sup> de logements.

Qui paye les 22 millions d'euros de situation au 31 décembre ? L'établissement public va dégager des recettes dans les années à venir avec la cession des charges foncières qui vont être générées par le plan de renouveau.

**M. le président** - Si cet actif immobilier a une valeur marchande, j'imagine que l'on en a tenu compte dans la réévaluation ! S'il y a des plus-values latentes, c'est que la réévaluation ne tient pas compte de la valeur des biens. Je ne comprends pas !

**Mme Hélène Eyssartier** - Dans le cadre comptable applicable à cet établissement, l'actif immobilier doit être évalué au coût historique.

**M. le président** - Quelles sont les plus-values latentes ? Le coût historique est ce qui est été payé à l'origine : ce n'est pas la valeur de ces biens aujourd'hui ! Vous passez des provisions pour déprécier quoi ?

**Mme Hélène Eyssartier** - Il s'agit de la dépréciation des biens et espaces publics qui, conformément à la loi de 2007, vont être transférés en valeur nulle par l'EPAD à l'EPGD. Si l'EPAD les avaient vendus ou cédés à une valeur de marché ou à une valeur historique, cette provision n'aurait pas eu lieu d'être à l'intérieur des comptes de l'EPAD mais, à partir du moment où il est prévu que ces biens soient transférés pour valeur nulle, du point de vue de l'EPAD, ils sont portés à valeur nulle dans son bilan à fin 2007.

**M. le président** - Ce sont les biens transférés à l'établissement de gestion. C'est le cadeau qui est fait aux collectivités locales.

**Mme Hélène Eyssartier** - C'est exactement ce qui est prévu par la loi.

**M. le président** - C'est très généreux !

**Mme Nicole Bricq** - C'est pourquoi je n'ai pas voté la loi !

**M. le président** - Lorsque nous avons voté cette loi, l'image que nous avions de la réalité de l'EPAD, c'était l'image que l'on pouvait avoir d'un lapin qu'on achète dans un sac. La Cour refusait de certifier les comptes et on avait 3 Milliards d'euros à l'actif et au passif ! C'est une confusion incroyable ! C'est à mettre dans les annales de la gestion publique !

Il y a donc une situation nette négative de 22,8 millions d'euros mais cela ne correspond pas à la réalité puisqu'il y a des actifs mobiliers dont la valeur marchande est très supérieure. Que dois-je comprendre ?

**Mme Hélène Eyssartier** - En l'occurrence, l'EPAD a certes en biens propres un certain nombre de biens immobiliers au sens de bâtiments mais relativement peu. Il ne s'agit pas des tours que l'on a en image sur La Défense. En revanche, ce dont on parle, qui était porté au bilan de l'EPAD et qui en disparaît en grande partie, ce sont les biens et espaces publics,

c'est-à-dire la valorisation de la dalle, des escaliers, de l'ensemble des accès, des passerelles, etc.

Ces biens-là ont une valeur vénale assez difficile à estimer. En tout état de cause, il n'est pas question de valorisation de plus-value. Pour l'essentiel, tout ceci a vocation à être transféré ; la valeur de construction au bilan va être mise à zéro.

En revanche, face à une situation nette qui apparaît aujourd'hui négative compte tenu de l'ensemble des provisions qui ont été passées, les perspectives de redressement financier pour demain, ne passent pas tant par des plus-values que par la cession de droits nouveaux à construire dans le cadre du plan de relance. Cette cession va générer des produits et des bénéfices pour l'EPAD qui devraient donc reconstituer sa valeur bilancielle.

**M. le président** - Non seulement on transfère tous ces biens pour une valeur nulle mais on fait 70 millions d'euros de travaux pour que ce soit à niveau !

**M. Bernard Bled** - C'est l'engagement écrit formel de l'Etat. Les deux ministres se sont engagés auprès des collectivités territoriales à remettre en l'état l'outil transféré.

Pour ce qui concerne les propriétés de l'établissement public, on ne transfère effectivement que des choses qui n'ont pas de valeur marchande. Je ne vois pas très bien comment on pourrait vendre la dalle. On le pourrait peut-être mais cela me semble compliqué. Il s'agit là d'éléments de l'outil. Tout ce qui viendra nourrir notre budget, c'est la vente des droits à construire, seul moyen d'existence que nous avons. C'est la raison même de l'établissement public. On ne vend donc que des possibilités de construction et non de l'immobilier. On vend un espace subliminal qui permet aux gens de construire des tours dans notre périmètre mais on n'en tire aucune propriété réelle. C'est ce qui nous permettra de payer ce que nous avons à payer en termes d'aménagement.

**M. Etienne Crépon** - Par rapport à votre observation, il est habituel que les équipements publics réalisés par l'aménageur soient remis aux collectivités locales. Lorsque nous avons été amenés à fermer des établissements publics d'aménagement de ville nouvelle -Saint-Quentin-en-Yvelines, Cergy-Pontoise ou Evry- à chaque fois il y a eu des travaux de remise en état pris sur le bilan de l'opération d'aménagement. De la même manière, pour la remise d'un certain nombre d'équipements publics à l'EPGD, donc aux collectivités locales, des travaux ont été réalisés conformément à l'engagement du Gouvernement devant le Parlement.

**M. le président** - Je comprends mais la densité de taxe professionnelle et de foncier bâti n'a sans doute rien de commun avec les autres cas que vous évoquez !

**Mme Nicole Bricq** - On ne peut faire de parallèle ! Vous avez raison, Monsieur le Président : la richesse des communes et du conseil général en question ne le justifie pas ! Les ressources ne sont pas du tout de même nature. Le parallèle est un peu osé !

**M. le président** - M. Burin des Roziers a-t-il quelque chose à ajouter ?

**M. Emeric Burin des Roziers** - Sur un plan technique, je n'ai pas grand-chose à ajouter.

Le ministre d'Etat suit de très près les travaux de mise en conformité du fonctionnement de l'EPAD et avec l'intérêt qui doit prévaloir pour un établissement public qui veut regarder l'avenir avec sérénité. On l'a dit, l'établissement public a encore un avenir devant lui, comme en témoigne le plan de renouveau.

Il avait été pris cinq engagements durant l'audition de l'automne 2007. Nous sommes au début du printemps 2008. Le ministre d'Etat constate que sur chacun de ces engagements, il y a des avancées significatives.

Il comprend et entend l'impatience de la Cour mais regarde avec un oeil bienveillant les travaux accomplis et ceux qui sont en cours.

Cela veut-il dire que l'état actuel est satisfaisant ? Il ne l'est pas encore complètement ; néanmoins, la dynamique qui a été engagée semble satisfaisante et permet d'être confiant sur le fait que, rapidement, les choses soient éclaircies.

Ceci est à nos yeux positif, surtout dans la mesure où le contexte était compliqué, d'une part du fait des échéances électorales qui induisaient des jeux d'acteurs qui rendaient un plus difficiles les discussions et d'autre part parce que, par nature, le sujet de l'EPAD est complexe. On parle d'un établissement qui a cinquante ans, avec des régimes assez différents. La complexité des terrains est très forte et on a une sédimentation de couches différentes qui nécessite un travail très approfondi. C'est aussi un terrain exceptionnel par sa nature et du fait des enjeux qu'il porte. Dans ce contexte, il semble au ministre d'Etat que les travaux accomplis durant les mois passés sont de bon augure.

Par ailleurs, même si l'on sort un peu du cadre formel de l'aspect des comptes, le ministre d'Etat se félicite aussi du plan de renouveau qui a été engagé. Vous avez entendu parler de la tour Phare qui est un projet extrêmement ambitieux. Il existe un autre projet qui est la tour Signal. Tout ceci va assurer une visibilité à l'établissement public et un rayonnement de l'Ile-de-France et de la nation qui sont prometteurs, d'autant que ces différentes opérations vont être exemplaires du point de vue environnemental, avec des tours à très faible consommation d'énergie et un dispositif qui permet une bonne intégration urbaine.

En guise de conclusion, je peux donc certifier que le ministre d'Etat est conscient des enjeux que porte l'EPAD ; le Secrétaire d'Etat au développement de la région capitale, qui est en fonction depuis la semaine dernière, considère également ce dossier avec un oeil vigilant et intéressé.

**M. le président** - Vous avez fait référence à l'impatience de la Cour. Vous pourrez dire au ministre d'Etat que le Parlement est au moins aussi impatient que la Cour !

**M. Emeric Burin des Roziers** - Je lui transmettrai.

**M. le président** - La parole est au rapporteur spécial.

**M. Philippe Dallier** - Je souhaiterais revenir sur la structure du futur budget, notamment en ce qui concerne les recettes de l'établissement de gestion. Vous avez dit que l'on y trouverait les recettes propres que sont les recettes de stationnement, les apports des collectivités locales qu'il faudra affiner mais le président de l'EPAD a évoqué dans la presse d'autres recettes propres, sans dire lesquelles. Pourriez-vous nous en indiquer la nature ?

Il a également évoqué le fait que l'EPAD pourrait continuer à contribuer dans une certaine mesure au financement de l'établissement de gestion. Cela semble-t-il cohérent aux tutelles avec la démarche engagée ? A quel titre ?

Enfin, concernant l'avenir de l'EPAD, Patrick Devedjian évoquait la possibilité d'une négociation avec le maire de Nanterre pour permettre la réalisation d'autres opérations. Qu'en est-il ?

**M. Bernard Bled** - Concernant les ressources qui pourraient éventuellement venir soulager le déficit d'exploitation, je n'en connais pas d'autres que celles que j'ordonne pour l'instant. Il s'agit d'une part du paiement des redevances des concessions, dont les parkings représentent la part la plus importante et d'autre part de l'exploitation tantôt d'une concession de restaurant, tantôt d'une terrasse de café, tantôt ce que nous percevons lorsque nous faisons une opération culturelle, festive, événementielle ou même professionnelle sur la dalle.

On a beaucoup développé ce système. Cela nous a d'ailleurs été reproché. La loi a réglé définitivement le problème puisqu'elle a admis qu'il fallait une animation et une mise en valeur du site. C'est ce qu'elle a confié à l'établissement public de gestion. Il lui appartiendra donc de développer cette source de revenus. Je n'en vois pas d'autres mais peut-être le président a-t-il une idée sur la question. On n'en a pas discuté.

Pour ce qui est de la contribution éventuelle de l'EPAD à ce déficit, je me retourne vers mes tutelles, qui sont particulièrement vigilantes. Si on a pris tout cet arsenal pour mettre en place un dispositif enfin régulier, je ne vois pas comment, de manière subreptice, on pourrait revenir sur ce que la loi a décidé. Ce que la loi fait, la loi peut le défaire mais je n'imagine pas une nouvelle loi qui revienne là-dessus.

A mon avis, il n'y a pas de possibilité autre que la remise à niveau de l'outil que l'on a évoquée. C'est une contribution non négligeable de 70 millions d'euros. Ensuite, chacun vivra sa vie. L'aménageur a plutôt tendance à augmenter les dépenses d'exploitation par son activité.

L'aménagement au pied de la dizaine de tours que nous allons construire -aujourd'hui, les 450.000 mètres carrés sont signés et commercialisés- nécessitera 8 ou 9 ans de travail pour obtenir un aménagement de qualité afin que La Défense continue à avoir une image compatible avec sa place dans la compétition internationale et européenne. On va donc forcément réaliser de nouveaux équipements, améliorer l'environnement et le cadre de vie. Cela aura pour conséquence, en aval, une exploitation sans doute plus onéreuse et une contribution plus forte des collectivités territoriales qui en ont la responsabilité.

Je ne vois pas non plus comment je pourrais continuer à abonder ce que je construis par ailleurs. Cela me semble contraire à la lettre et à l'esprit de la loi.

**Mme Hélène Eyssartier** - Du point de vue de la direction du budget, la situation est claire : s'il y a eu création de cet établissement public de gestion, qui a vocation à prendre en charge l'exploitation et la gestion des biens et des espaces publics de La Défense, c'est pour qu'il en assume la charge.

On a évoqué certains silences ou insuffisances des textes juridiques et réglementaires actuels qui sont silencieux sur l'organisation de la situation transitoire entre les deux établissements. Ces points devront être clarifiés. L'EPAD a vocation à transférer ces biens et espaces publics à l'EPGD mais il est également prévu que, pour la nécessité de réalisation de travaux d'aménagement futurs, l'EPAD puisse rappeler certains de ces biens pour pouvoir procéder à des aménagements complémentaires avant de les transférer à nouveau à l'EPGD.

Tout ceci alimentera, pour le moins, un certain nombre de discussions entre les deux établissements et peut-être même certains compléments de textes législatifs ou réglementaires s'avèreront-ils nécessaires pour préciser ce qui demeure aujourd'hui trop flou. Il ne faut pas oublier que l'on a affaire à un établissement public d'Etat d'un côté et à un établissement public local de l'autre, dont les organisations juridique et comptable ne sont pas toujours faites pour s'emboîter. Il faudra probablement compléter, d'un point de vue juridique, le dispositif actuel mais il me semble que l'esprit des textes actuels est assez clair : les produits et charges d'exploitation reviennent à l'EPGD.

N'oublions pas que, dans le cadre du plan de relance, de nouvelles tours vont être construites qui vont générer de nouvelles recettes fiscales locales. Il va donc certes y avoir des charges supplémentaires pour les collectivités locales concernées, mais bien plus encore des ressources fiscales complémentaires, dans un ordre de grandeur très différent.

**M. Philippe Dallier** - Dans l'article de presse, le président de l'EPAD évoquait l'entretien de la dalle comme raison d'une contribution possible de l'établissement. C'est pourquoi je m'en étonnais. S'il n'en est plus question, soit !

**M. le président** - Quel est le budget de fonctionnement de l'EPAD pour 2008 ?

**M. Bernard Bled** - Notre directeur financier peut nous le dire précisément...

**M. Paul Girod** - Je me pose des questions sur la manière dont on desservira le quartier de La Défense pour y amener et en faire repartir les gens qui vont travailler dans les nouvelles constructions ! Cela n'impose-t-il pas une refonte, compte tenu de cet afflux de population, des dispositifs actuels de la dalle, en particulier en matière de sécurité ? On va ramener 20 ou 30.000 personnes supplémentaires dans ce secteur et je ne suis pas certain que les

dispositifs actuels soient de nature à satisfaire les besoins qui vont en découler.

Qui va prendre en charge l'éventuelle remise à niveau de l'ensemble de l'établissement public ?

**M. Bernard Bled** - La dalle fait partie intégrante du dispositif. Je ne vois pas comment on pourrait la mettre à part ; c'est la base de l'exploitation du site. La dalle et son prolongement représentent trois fois la surface de la Concorde. Je pense que le président a une idée qu'il explicitera. Nous travaillons quasiment quotidiennement depuis le 8 février avec le directeur de l'EPGD. On a fait notre travail pour que les choses fonctionnent bien et je ne doute pas que l'on trouvera toutes les solutions -mais on ne peut exclure la dalle de l'exploitation du site.

Je crois que la manière dont les choses ont été construites depuis 50 ans supporterait matériellement un afflux d'un peu plus que ce que vous prévoyez. On sera proche des 40.000 salariés supplémentaires qui viennent s'ajouter aux 50.000 existants, ce qui nous mettra à environ 200.000 salariés. 350.000 personnes passent chaque jour à La Défense, sans nécessairement s'y arrêter.

On est dans un secteur qui peut supporter une augmentation de 15 à 20 % de la population existante. On a aussi 100.000 mètres carrés de logements, ce qui amènerait aussi des résidents supplémentaires qui viendraient s'ajouter à ceux existant. On a 600.000 mètres carrés de logements existants. 100.000 de plus nous amèneraient à 700.000, avec 80 mètres carrés par appartement.

C'est d'autant moins un problème que les salariés de La Défense y viennent par les transports en commun dans une proportion de 90 %. L'utilisation des véhicules quels qu'ils soient ne représente donc que 10 %.

La question est de savoir si les multiples transports existants à la Défense sont suffisants pour supporter cet accroissement de population. Aujourd'hui, la réponse est non. Dans le plan que nous avons proposé à l'Etat il y a trois ans, il était indiqué de manière très précise que ce plan n'avait de sens que s'il était assorti de l'arrivée à La Défense d'un autre mode de transport -en l'espèce le RER E, qui doit desservir non seulement La Défense mais également Nanterre et le Grand Ouest. 75 % des gens viennent de Paris. On a donc absolument besoin de ce transport.

Dans le plan que nous avons préparé, nous avons même proposé, après avoir récupéré les sommes que nous espérons des nouvelles constructions, de contribuer -de manière modeste- à l'arrivée d'Eole à La Défense. On avait budgété une centaine de millions d'euros mais c'est une goutte d'eau par rapport à ce que représenterait le tunnel de 7 kilomètres qui va de la gare Saint Lazare jusqu'à La Défense, qui reviendrait à environ 1,5 Milliard d'euros, ce qui n'est qu'une partie des infrastructures qu'il faut mettre en place.

Il est clair que si l'on n'a pas une amélioration des transports, on n'y arrivera pas. Aujourd'hui, dans les prévisions de l'Etat, Eole est considéré comme prioritaire dans un plan transport par ailleurs fixé à 30 Milliards

d'euros. On y a inscrit 3 millions d'euros pour les études qui nous amènent à prévoir Eole aux alentours de 2025-2030, ce qui est incompatible avec le plan qui se termine en 2015.

Il y donc quelque chose à faire de ce côté, vous avez raison. Une amélioration des transports est une urgence absolue pour la réussite de l'opération de La Défense.

**M. le président** - Monsieur Dallier, avez-vous eu réponse à vos questions ?

**M. Philippe Dallier** - Pas à celle sur l'extension du périmètre et les négociations avec la ville de Nanterre !

**M. Michel Crépon** - Le ministre d'Etat a confié au préfet directeur régional de l'équipement d'Ile-de-France une mission de réflexion sur la bonne coordination de ces deux grandes opérations d'aménagement que sont le plan de renouveau de La Défense et le développement du secteur de Nanterre. Le rapport du préfet est attendu fin juin. C'est sur la base de ce rapport que le Gouvernement pourra arrêter ces orientations et en discuter avec les collectivités locales. Aujourd'hui, aucune décision n'est formellement arrêtée de la part du Gouvernement.

**M. le président** - On fera signer la convention au maire de Nanterre avant l'extension éventuelle !

La parole est aux commissaires.

**Mme Nicole Bricq** - On avance quand même par rapport au 3 octobre, même si l'avancée ne nous rassure pas.

Je veux en revenir là où on avait laissé la discussion. On vient d'illustrer la contradiction, que j'avais soulignée à l'époque de manière solitaire -mais je vois que je suis rejointe par mes collègues- entre le plan de relance et les coûts. Qui les assume ?

Quand on a discuté de cette funeste proposition de loi soumise en fin de session parlementaire, le 2 décembre 2007, par notre collègue Karoutchi, notre rapporteur au Sénat avait fait état d'un déficit d'exploitation de l'ordre de 15 millions d'euros pour l'EPAD. A l'époque, vous aviez dit que cela devait tenir compte des recettes et des dépenses. Vous arriviez à 9 millions d'euros. On a eu la confirmation que l'EPAD ne serait pas liquidé. Votre déficit d'exploitation pour 2008 sera peut-être de 8 millions d'euros mais on est dans le provisoire et il va peut-être durer longtemps.

Vous avez dit qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2009, tout devrait être fait mais on a rencontré quelques difficultés quand il s'est agi de transférer la capacité d'intervention des transports de la région. On a dû faire appel au comité des finances locales et on n'y est pas arrivé. Cela va toutefois plus vite puisqu'on nous a indiqué que votre contribution pour le transfert était de 70 millions d'euros. C'est plus facile quant cela se situe dans un seul département plutôt qu'en Ile-de-France. Il n'y a pas de raison que cela s'arrête. Il faudra donc pouvoir le lire dans les comptes de l'Etat mais cette loi est d'abord faite pour régler des problèmes internes à un département qui compte deux collectivités locales parmi les plus riches de France.

Quand l'Etat dit que l'on a fait la même chose quand on a fait la transformation des villes nouvelles, il y a de quoi s'étrangler !

Il y a donc une contradiction de fond entre le plan de relance qui est prévu et la machinerie que votre majorité a votée dans l'ignorance, Monsieur le Président. Il ne faut pas voter des lois les yeux fermés !

**M. Bernard Bled** - Vous parlez de loi funeste : je vous laisse le choix des mots...

**M. le président** - Mme Bricq veut dire que vient un moment où il faut privilégier le contrôle, qui est au moins aussi important que le travail législatif et ne légiférer que lorsqu'on a dissipé toutes les ombres.

**M. Bernard Bled** - Je pense que cette loi était incontournable dans la mesure où on n'avait pas d'autres moyens de remettre l'établissement public dans la norme. Il fallait un texte de loi pour répondre aux observations réitérées de la Cour depuis de nombreuses années. Je vous remercie de faire état de l'avancement des choses en l'espace de peu de temps ; on est quand même arrivé à une situation plus conforme à ce que chacun peut attendre d'un établissement public comme l'EPAD.

S'agissant de votre question, vous avez en partie raison dans la mesure où il sera difficile de préjuger de ce que seront demain les dépenses de fonctionnement. Je l'ai dit, il est évident que les aménagements, si l'on en fait beaucoup, viendront alourdir les charges d'exploitation mais si le fonctionnement de la loi convient et si nous nous mettons bien en situation, on ne reviendra pas sur ce que la loi a prévu. L'exploitation sera bien du domaine de l'établissement public et l'EPAD fera de l'aménagement. Il n'y aura pas de confusion des genres.

Quant aux moyens mis à la disposition du fonctionnement de l'EPGD, vous avez souligné à juste titre que les collectivités qui le composent ne sont pas parmi les plus malheureuses ; on peut espérer qu'il n'y aura pas de grandes difficultés à ce qu'elles abondent ce qui représente moins de 5 % ou 6 % des ressources de la taxe professionnelle.

Par contre, je veillerai -et je pense que les tutelles et la Cour y veilleront aussi- à ce qu'il n'y ait pas de nouveau un mélange des genres. Si nous payons 70 millions d'euros de remise à niveau, c'est parce que c'était le reflet des conclusions des différents audits de 2004 à 2006 qui indiquaient qu'il fallait remettre l'outil en état. Il a été décidé que nous proposerions au conseil d'administration de donner 70 millions d'euros pour le faire. C'est presque un solde de tous comptes. Si, demain, il fallait remettre en cause ce qui a été décidé, cela fera l'objet de nouveaux textes, soit réglementaires, soit législatifs, mais ceci est une autre histoire. Pour l'instant, on va faire ce que les textes nous imposent. Je suis moins inquiet que vous.

**M. Philippe Dominati** - Ma question est complémentaire de celle de ma collègue Nicole Bricq. J'ai l'impression que vous n'avez pas eu de réponse de l'Etat sur la situation comptable. Si j'ai bien compris, nous avons, au 31 décembre 2007, une situation nette négative de 23 millions d'euros, auxquels s'ajoutera à peu près le déficit d'exploitation éventuel de l'exercice en cours -une dizaine de millions d'euros.

On nous dit qu'il y a des droits à construire. Est-ce la politique ou la visibilité qu'on laisse à l'établissement public ? Les recettes des droits à construire vont-elles uniquement permettre de combler le déficit ? Pour l'instant, nous n'avons de réponse claire. Comment cela se passe-t-il sur le plan comptable ?

**M. le président** - Ce n'est pas encore bien clair mais on vient de loin et le brouillard commence à se dissiper !

**M. Bernard Bled** - On a naturellement un plan financier qui recoupe le plan de renouveau. Ce plan financier annuel fixe par tranche les rentrées escomptées de la vente de nos droits à construire. Il est élaboré avec les tutelles et leur est soumis dans le cadre d'une réunion que nous tenons régulièrement. Il s'agit du comité des opérations. Ceci est très largement encadré et soumis à chaque fois au conseil d'administration.

Pour 2008, si notre trésorerie ne suffisait pas à couvrir le déficit tel qu'il a été exposé et si nous n'avions pas suffisamment de rentrées -nous aurons très peu de rentrées sur les nouvelles constructions cette année- j'ai l'autorisation du conseil d'administration d'ouvrir une ligne de trésorerie ; elle a été acceptée après un appel d'offres auprès des organismes bancaires...

**M. le président** - Qui la cautionne ?

**M. Bernard Bled** - L'Etat.

**M. le président** - Cela fait partie des engagements de l'Etat ?

**Mme Hélène Eyssartier** - Il n'y a pas de garantie. C'est le statut d'établissement public de l'EPAD qui suffit.

**M. le président** - Pauvres banquiers !

**M. Bernard Bled** - Cette année, on a une rentrée escomptée. Je croise les doigts pour qu'elle se passe bien : c'est celle que nous escomptons de la vente de la salle des marchés de la Société générale !

La ligne de trésorerie nous permettra de terminer notre exercice à flot. Dès que le conseil d'administration l'aura validé, le plan financier pourra être présenté à la commission et à la Cour tranche par tranche, annuellement, jusqu'en 2015, puisqu'il y a coïncidence entre l'existence de l'EPAD 2015 et la fin du plan de renouveau. Cela a été décidé par décret. On a suffisamment d'argent pour ne pas être en déficit.

**M. le président** - Nous voilà rassurés !

**Mme Bariza Khiari** - Il semble que, suivant les observations faites en janvier 2007 les choses aient vraiment avancé pour l'adoption du plan comptable et l'estimation du patrimoine. Dont acte.

Je voudrais revenir sur l'exposé des motifs qui a présidé à l'élaboration de la loi. M. Karoutchi nous avait vendu l'idée -mais nous ne l'avons pas achetée- que les collectivités territoriales puissent contribuer aux charges de l'EPGD. Or, ce n'est toujours pas fait. Il est étonnant qu'il n'y ait pas, dans les prévisions de budget de ces collectivités, de signe à ce sujet.

Bien évidemment, il n'est pas question de s'immiscer dans leur gestion mais on pourrait peut-être suggérer un « Monsieur bons offices » pour que cette situation se règle assez vite. J'ai souvenirs de l'insistance de M. Karoutchi sur ce point précis.

**M. le président** - Cela appelle-t-il des commentaires ?

**M. Bernard Bled** - Je ne doute pas que les choses se fassent. On était dans une période particulière ; les exécutifs ne savaient pas s'ils seraient encore là quelques mois plus tard. La bonne volonté des collectivités territoriales n'est pas en cause puisque chacune a, en l'absence d'une assurance de prévision de dépenses, provisionné le même montant que l'année précédente, soit 4 millions d'euros en tout, 2 millions d'euros pour le département et 1 million d'euros pour chaque commune.

Je ne doute donc pas qu'ils contribueront à la suite ; à partir du moment où on sera en ordre de marche, tout ira très bien.

**M. le président** - A propos de réalité, je pense qu'il sera bon de mettre les deux communes en cause -et peut-être la troisième s'il y a extension du territoire- ainsi que le département face aux réalités. Les réalités c'est probablement une aggravation du déficit public pour 2007. Pour 2008, nous pouvons nourrir quelques inquiétudes. Il est peu probable que le déficit prévisionnel de 2,3 % puisse tenir, compte tenu de la crise financière née aux Etats-Unis qui, malheureusement, se propage à l'Europe. La France n'échappera pas aux conséquences de cette crise globale.

Les deux communes et le département sont assis sur une masse de taxe professionnelle et de foncier bâti. Il faudra sans doute une troisième audition à laquelle seront conviés les représentants des collectivités territoriales. Il faut que chacun assume ses responsabilités. Nous vous laisserons encore quelques mois.

Il est évident que, depuis le 3 octobre, les progrès sont significatifs. Chacun l'a reconnu ici ce matin mais il y a des marges de progression considérables et nous aurons besoin des documents budgétaires -approuvés je l'espère- autant pour l'EPAD que pour l'EPGD, afin de vérifier qu'il y a cohérence entre ces documents et que les partenaires cessent de spéculer sur les largesses de l'Etat et le crédit automatique dont bénéficie l'EPAD, les banquiers ne doutant pas de sa solvabilité.

Nous faisons la démonstration des vertus du contrôle parlementaire, au moins aussi important que l'acte législatif. Peut-être serait-il bon que, désormais, nous légiférions après avoir pris connaissance des réalités. C'est le contrôle qui y contribue et qui permet aux sénatrices et aux sénateurs d'élargir leurs convictions.

Monsieur le Président de la 7<sup>ème</sup> chambre, avez-vous des observations à formuler ?

**M. Christian Descheemaeker** - Très peu. Je prends acte des très nombreuses avancées qui ont été exposées. Les observations de la Cour ont été formulées il y a un certain temps. Dans quasiment tous les cas, satisfaction a été donnée. Il reste que l'on est devant une situation d'une extrême complexité. Elle l'est techniquement, on le sait. Sur le plan institutionnel, on peut dire que les dernières années n'ont rien simplifié puisqu'on a maintenant trois établissements publics. Cela peut occuper assez longtemps de savoir qui est propriétaire de quoi et pour quelle valeur. C'est une donnée. Il y a trois établissements publics dans le quartier d'affaires.

Les comptes reflètent nécessairement la complexité de la situation ; comme vous le savez, le rôle de la Cour n'est pas de donner un avis sur un compte qu'elle reçoit et qui passe devant le conseil d'administration de l'EPAD dans une quinzaine de jours.

En revanche, il appartiendra à la Cour de contrôler sans trop tarder les comptes nouveaux, puisqu'on est passé d'un total de bilan de 3 Milliards d'euros et quelques à un total de 300 millions d'euros.

Le président Arthuis avait bien dit qu'il avait des doutes sérieux sur la qualification à donner au bilan. La Cour elle-même avait refusé d'émettre un avis ; visiblement, on se rapproche de la réalité mais, compte tenu des explications données, je crois nécessaire de faire un contrôle assez précis. Ce sera un travail à faire pour la Cour sur l'EPAD et pour la chambre régionale sur l'EPGD. Autant je salue les progrès qui ont été accomplis, autant je serais bien incapable de dire si les comptes qui vont être présentés sont bons ou non, tellement la question est complexe.

**M. Philippe Dallier** - Un cri du cœur que m'inspirent les travaux que je conduis par ailleurs : vive le Grand Paris !

**M. le président** - Et que la dalle soit solide ! Je vais exprimer un vœu, c'est que la Cour, après avoir accompli ses diligences, puisse certifier la sincérité du bilan et du compte de résultats de l'EPAD.

J'ai compris que, s'agissant de l'EPGD, ce serait la compétence de la chambre régionale. Je pense qu'il serait bon que les chambres régionales, elles aussi, certifient les comptes et sortent de leurs pratiques actuelles.

La logique de la LOLF est la sincérité et la sincérité appelle une certification des comptes publics. L'autorité indépendante, c'est la Cour des comptes. Je souhaite donc qu'il y ait certification par la Cour et par la chambre régionale. Les commissaires aux comptes estiment-ils qu'ils sont en situation de certifier la sincérité des comptes ?

**M. Bernard Bled** - Pour l'instant, on n'en a pas encore. On en aura un pour l'exercice 2009.

**M. le président** - Je vous remercie.

Nous progressons dans le contrôle puisque, outre les enquêtes que nous demandons en application des articles 58-1° et 58-2° de la LOLF, nous utilisons assez systématiquement les rapports particuliers et les référés de la Cour. C'est précisément un rapport particulier et un référé qui nous ont conduits à organiser, dès le 3 octobre 2007, une première audition des responsables et des ministères de tutelle en charge de l'EPAD.

Nous aurons donc sans doute dans six mois un autre rendez-vous qui permettra de constater, comme ce matin, que des progrès ont été accomplis.

*(La séance est levée à 11 h 50)*



## **ANNEXES**



## LE TERRITOIRE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE LA DÉFENSE



Source : CCIP



**LOI N° 2007-254 DU 27 FÉVRIER 2007 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**

JORF n°50 du 28 février 2007

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,  
Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 2007-548 DC du 22 février 2007 ;  
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1

Le chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de l'urbanisme est complété par une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« 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.

« Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à leur mise en oeuvre 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.

« Art. L. 141-4. - Pour mettre en oeuvre 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

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

« Chapitre VIII

« Etablissement 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 Etablissement 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 pour l'aménagement de la région dite de "La Défense" ;

« - appartenant aux communes de Courbevoie et de Puteaux ou à l'Etat, 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 et services d'intérêt général visés audit article sont soit mis à disposition, soit transférés en pleine propriété à l'Etablissement public par l'établissement public pour l'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'Etablissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense peuvent être mis à la disposition de l'Etablissement public pour l'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 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. A 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'Etat 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.

« 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'Etat, 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.

« 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'Etat 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 3

Jusqu'au 1er 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 oeuvre 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.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 27 février 2007.

**ÉLÉMENTS COMPTABLES ET PATRIMONIAUX DE  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE LA  
DÉFENSE (EPAD)**

SYNTHESE PATRIMOINE DE L'EPAD

COMPTE	LIBELLE	EPAD AMENAGEUR (valeur brute)	EPAD EXPLOITANT (valeur brute)	TRANSFERABLE A L'EPGD (valeur brute)	TOTAL (valeur brute)
205	Concession et droits simil. brevets	155 770,01		2 440,00	158 210,01
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>403 533 672,28</b>
211	Terrains		6 270 402,00		6 270 402,00
213	<b>CONSTRUCTIONS</b>				<b>368 911 143,51</b>
21311	Ensembles immob, adm, commerciaux	89 895 322,45	23 093 673,93		112 988 996,38
213121/22	Parkings Gros Œuvre et Second Œuvre			131 398 570,12	131 398 570,12
21313	Logements		10 116 560,00		10 116 560,00
2132	Voirie			13 920 298,03	13 920 298,03
2133	Ouvrage d'infrastructure			100 486 718,98	100 486 718,98
215	<b>INSTALLATIONS TECHNIQUES</b>				<b>10 115 344,16</b>
2151	Installations techniques complexes			9 570 021,60	9 570 021,60
2152	Equipement et Mobilier voirie			346 774,43	346 774,43
2155	Gros outillages			198 548,13	198 548,13
216	<b>COLLECTIONS</b>				<b>12 776 972,00</b>
2162 (immos)	Œuvre d'Art	30 562,00		11 794 410,00	11 824 972,00
2162 (stocks)	Maquettes	150 000,00		802 000,00	952 000,00
218	<b>AUTRES IMMOS CORPORELLES</b>				<b>5 459 810,61</b>
2181	Aménagement sur Bâtiments d'autrui	1 021 296,21		3 001 803,72	4 023 099,93
2182	Matériel de Transport	44 808,79		549 809,20	594 618,0
2183	Matériel de Bureau & Informatique	287 620,35		8 656,48	296 276,83
2184	Mobilier de Bureau	361 571,43		184 244,43	545 815,86
220	Immobilisation Mise en Concession			60 984 603,00	60 984 603,00
2215	Immobilisation Corporelles en cours			199 714,15	199 714,15
<b>TOTAL</b>		<b>91 946 951,24</b>	<b>39 480 635,93</b>	<b>333 448 612,27</b>	<b>464 876 199,44</b>
				contrôle	464 876 199,44

**COMPTE FINANCIER**

**epad**

**DE**

**L'EXERCICE 2007**

## I - Analyse de l'activité de l'EPAD

### 1 Activité de l'exploitant

#### 1.1 Les produits d'exploitation

Les ventes de prestations de services s'élèvent à 15 500 k€ dont :

- 9 655 k€ au titre des parkings
- 1 427 k€ : loyers et remboursements de charges
- 2 019 k€ : AOT pour les concessionnaires de réseau
- 908 k€ : AOT au titre de l'animation (terrasses, distribution de prospectus, etc..)

Comme en 2006, le département et les communes de Courbevoie et Puteaux ont versé 4 000 k€ de subventions pour la gestion des équipements publics.

Au total, les produits d'exploitation sont stables.

#### 1.2 Les charges d'exploitation

Les achats et services extérieurs augmentent de 15 % en 1 an et s'élèvent à 17 344 k€ dont :

- 9 943 k€ : travaux d'entretien
- 3 138 k€ : nettoyage et gardiennage
- 975 k€ : maîtrise d'œuvre

Les charges de personnel sont de 2 385 k€, en hausse de 4 %.

Au total, les charges d'exploitation, hors dotations aux amortissements et aux provisions, augmentent de 13 %.

#### 1.3 Amortissements et provisions

Les traitements budgétaires exceptionnels intervenus en 2007 se traduisent, notamment par d'importantes dotations aux amortissements et provisions, à hauteur de 305 069 k€.

Ces dotations se répartissent comme suit :

- Provisions pour litige	3 706 k€
- Provisions pour travaux	8 000 k€
- Provisions pour remise en état	70 000 k€
- Dépréciation des biens transférables	222 749 k€

#### 1.4 Résultat d'exploitation

Il est déficitaire de 306 041 k€, du fait des provisions et dépréciations.

### 1.5 Résultat exceptionnel

Il s'élève à 154 561 k€, en raison de l'immobilisation par l'exploitant des biens aménagés enregistrés précédemment en stocks d'en-cours de production de l'aménageur.

### 1.6 Résultat net

Il est déficitaire de 151 470 k€ puisque les provisions et dépréciations excèdent le produit exceptionnel lié à l'immobilisation des biens aménagés.

## 2 - Activité de l'Aménageur

### 2.1 Produits d'exploitation

Les ventes et prestations de service, en hausse de 24% , se décomposent essentiellement en :

- Vente de charges foncières 11 917 k€
- loyers crédit-bail Grande Arche 5 509 k€

La production stockée est en forte baisse car seules les dépenses correspondant aux affaires ( au sens de la M9.4) ont été stockées tandis que les dépenses hors affaires étaient enregistrées en charges non stockables.

Les subventions et participations, stables, s'élèvent à 6 617 k€ grâce, essentiellement, à la participation de la Semcodan et aux subventions obtenues pour le terminal autocar et la piste cyclable du Bd circulaire.

Au total, les produits d'exploitation baissent de 25 %.

### 2.2 Charges d'exploitation

Les études et travaux ont été répartis entre les affaires (charges stockables) et le hors- affaires ( charges non stockables).

Les opérations constituant des affaires au sens de la M9.4 ont généré 4 242 k€ de dépenses en 2007 tandis que les autres opérations de l'aménageur s'élevaient à 14 518 k€.

Au total ce poste d'études et travaux baisse de 22 % en 1 an.

Les études générales, importantes en 2007, s'élèvent à 1 515 k€, principalement au titre de l'étude d'urbanité et des études de faisabilité du sommet mondial du développement durable et du réaménagement du quartier Défense 2.

Parmi les autres services extérieurs, il faut noter :

- 1 000 k€ maîtrise d'œuvre
- 393 k€ préparation du sommet mondial du développement durable
- 414 k€ salons (Mipim, Simi, etc...)
- 463 k€ animations diverses

Le doublement des impôts et taxes s'explique par les frais générés par l'acte d'apport de l'Etat à l'EPAD.

Les charges de personnel s'élèvent à 6 213 k€, en hausse de 28% du fait des recrutements.

Au total, les charges d'exploitation, hors dotations aux amortissements et aux provisions, sont en baisse de 9 %.

### 2.3 Amortissements et provisions

Les reprises sur provisions s'élèvent en 2007 à 4 646 k€, dont 3 910 k€ au titre des stocks.

Les dotations (13 591 k€) se décomposent en :

- Amortissements 2007 7 654 k€
- Dépréciation de la grande Arche 1 505 k€
- Provision pour travaux à réaliser 4 416 k€
- Provision pour clients douteux 16 k€

### 2.4 Résultat d'exploitation

Il est déficitaire de 11 777 k€ en 2007.

### 2.5 Résultat financier

Il est en augmentation de 8 % et représente un bénéfice de 1 061 k€ en 2007.

Ce résultat est plus la conséquence d'un désendettement que du produit des placements.

En effet, la trésorerie diminuant de moitié entre 2006 et 2007, les produits financiers accusent eux aussi une baisse, limitée à 20 %.

### 2.6 Résultat exceptionnel

Les traitements budgétaires et comptables exceptionnels de 2007 ont généré un résultat exceptionnel atypique de - 221 180 k€.

Les produits exceptionnels constatés sont de 102 800 k€ dont 73 386 k€ de reprise des amortissements antérieurement constatés et 23 003 k€ au titre des rectifications d'inventaire.

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 323 980 k€ dont :

- Déstockage des biens aménagés 204 508 k€
- Reconstitution des amortissements antérieurs 97 663 k€
- Rectification d'inventaire 21 809 k€

### 2.7 Résultat net

Il est déficitaire de 231 896 k€, du fait de l'ampleur du résultat exceptionnel.

### 3- Ratios d'analyse

#### 3.1 L'excédent brut d'exploitation (EBE)

Cet indicateur mesure théoriquement la rentabilité de l'établissement

	2007	2006	Évolution
Exploitant	- 1 059	1 394	- 176 %
Aménageur	11 057	9 830	+ 12%
Total	9 998	11 224	- 11 %

#### 3.2 La capacité d'autofinancement (CAF)

Elle représente théoriquement l'excédent dégagé par l'activité courante pour financer les opérations futures.

	2007	2006
Exploitant	153 487	1 431
Aménageur	-222 956	10 193
Total	-69 469	11 624

Compte tenu de l'ampleur des traitements comptables exceptionnels, cet indicateur est peu pertinent en 2007.

## II – Bilan et structure financière

### 1- Ressources stables

#### 1.1 Capitaux propres

Dans le bilan d'ouverture 2007 établi par PWC, les capitaux propres s'élevaient à 360 552 k€, compte tenu d'un résultat cumulé de 183 680 k€ et d'un résultat 2006 retraité de - 26 372 k€.

L'exercice 2007 ayant été mis à profit pour améliorer la lisibilité et la fidélité des comptes, le résultat exceptionnellement déficitaire impacte sensiblement les capitaux propres qui deviennent négatifs de 22 815 k€.

#### 1.2 Provisions

Les provisions pour risques et charges s'établissent, fin 2007, à 86 123 k€ et se décomposent comme suit :

- 70 000 k€ remise en état
- 8 000 k€ désamiantage
- 3 705 k€ litiges AOT
- 4 417 k€ travaux à réaliser Buref

Cf annexe spécifique

#### 1.3 Dettes financières

Le bilan d'ouverture mentionnait des dettes financières à hauteur de 7151 k€.

L'établissement s'est désendetté en 2007 et ses dettes financières s'élèvent à 207 k€ en fin d'année, au titre des dépôts et cautionnements reçus.

Compte tenu de l'évolution de ces postes de passif à long terme, les ressources stables de l'EPAD sont de 63 515 k€ fin 2007 contre 379 739 k€ dans le bilan d'ouverture.

### 2- Actif immobilisé

Comme indiqué dans les annexes, les changements de méthodes comptables sont intervenus sur 2 ans.

Le principe retenu est d'enregistrer les biens aménagés existants en immobilisation par l'exploitant lors du transfert, qu'il s'agisse de l'EPAD - exploitant ou de l'EPGD, et qu'il s'agisse, dans le second cas, d'une mise à disposition ou d'un transfert de propriété.

Fin 2007, les aménagements existants, précédemment stockés dans le bilan d'ouverture, sont portés en immobilisations et dépréciés pour ceux d'entre eux réputés transférables à l'EPGD.

#### 2.1 Immobilisations incorporelles

Elles sont peu nombreuses et s'élèvent à 113 k€ net fin 2007.

## 2.2 Immobilisations corporelles

Leur montant brut est de 403 534 k€ fin 2007, essentiellement composé de bâtiments et d'ouvrages d'infrastructure, et leur montant net, après amortissements et dépréciations, est de 16 377 k€.

Elles s'élevaient à 120 942 k€ net dans le bilan d'ouverture.

## 2.3 Immobilisations mises en concession

Ce poste représente les équipements des parkings, d'une valeur de 60 985 k€, totalement dépréciée.

## 2.4 Immobilisations financières

Ce poste se compose d'une participation de l'EPAD dans le capital de la SEREP, à hauteur de 20 k€, de prêts au personnel et de divers dépôts de garantie et provisions pour fonds de roulement.

La régularisation des soldes parfois anciens est demandée par l'agent comptable depuis 2005.

Fin 2007, le montant net des immobilisations est de 18 161 k€ contre 122 521 k€ dans le bilan d'ouverture.

## 3 - Fonds de roulement

Il représente l'excédent des ressources stables sur les immobilisations nettes.

Il s'élève à 45 354 k€ fin 2007.

## 4 - Actif circulant hors trésorerie

La valeur nette des stocks est de 16 226 k€ fin 2007 contre 218 118 k€ dans le bilan d'ouverture.

Les créances nettes s'élèvent à 26 402 k€ contre 14 006 € dans le bilan d'ouverture.

Parmi les créances figure toujours celle constatée à l'encontre de l'Etat dans les comptes de 2005, au titre du remboursement des travaux de la RN 314.

L'exigibilité de cette créance est contestée par l'Etat depuis 2005, ce qui a conduit l'EPAD à provisionner entièrement cette créance en 2006 ; la situation est inchangée depuis lors.

## 5 - Passif circulant

Il est en hausse de 50 % en un an et s'élève à 14 066 k€ fin 2007, en raison des nombreuses factures non parvenues rattachées budgétairement aux charges de 2007.

## 6 - Besoin en fonds de roulement (BFR)

Il représente l'immobilisation de fonds nécessaire au cycle d'exploitation.

Il s'établit à 28 563 k€ fin 2007 contre 222 720 k€ dans le bilan d'ouverture.

## 7 - Trésorerie

Elle est la résultante du fonds de roulement amputé du besoin en fonds de roulement ; elle diminue de moitié en 1 an et passe de 34 498 k€ fin 2006 à 14 791 k€ fin 2007.

La situation devrait s'améliorer en 2008 grâce aux recettes prévisionnelles de charges foncières.

Compte de résultat global EPAD

	Exercice 2007	Ex 2006 retraité
60 ACHATS	6 125 426,90	25 503 989,00
601 ACHATS STOCKES TERRAINS/ IMMEUBLE	236 485,00	
602 ACHATS STOCKES MAGASIN & ATELIERS	885 331,78	381 635,00
603 VARIATION ACHATS STOCKES MAGASIN & ATELIERS	-236 485,00	-381 635,00
604 ACHATS D' ETUDES ET PRESTATIONS DE SERVICE	220 094,65	104 400,00
605 ACHATS MATERIELS,EQUIP.&TRAVAUX	3 876 714,62	23 995 107,00
606 ACHATS NON STOCKES MATIERES & FOURNITURES	1 143 285,85	1 404 482,00
61 SERVICES EXTERIEURS	14 209 059,71	12 151 841,00
612 REDEVANCES DE CREDIT BAIL	5 071,27	8 497,00
613 LOCATIONS	506 291,33	1 334 641,00
614 CHARGES LOCATIVES & COPROPRIETE	997 595,41	1 243 288,00
615 TRAVAUX D'ENTRETIEN & REPARATION	10 111 915,12	8 708 226,00
616 PRIMES D'ASSURANCES	420 720,06	405 734,00
617 ETUDES & RECHERCHES	1 660 161,25	264 112,00
618 DIVERS	507 305,27	189 343,00
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	7 718 560,54	7 364 410,00
621 PERSONNEL EXTERIEURS	134 854,81	171 601,00
622 REMUNERATIONS D'INTERMEDIAIRES	1 974 358,51	2 171 764,00
623 PUBLICITE RELATIONS PUBLIQUES	1 793 470,52	1 502 858,00
624 TRANSPORTS DE BIENS DIVERS	7 000,00	9 348,00
625 FRAIS DE MISSIONS-DEPLACEMENTS-RECEPTIONS	207 372,46	164 862,00
626 FRAIS POSTAUX ET TELECOMMUNICATION	125 519,33	116 983,00
627 FRAIS POSTAUX ET TELECOMMUNICATION	660,88	733,00
628 CHARGES EXTERNES DIVERSES	3 475 324,03	3 226 174,00
63 IMPOTS TAXES & VERSEMENTS ASSIMILES	1 151 177,03	1 015 849,00
633 IMPOTS TAXES VERSEMENTS DIVERS	63 643,00	72 235,00
635 AUTRES IMPOTS	1 087 327,53	943 614,00
637 TAXES DIVERSES	206,50	
64 CHARGES DE PERSONNEL	8 598 112,80	7 137 299,00
641 REMUNERATION DU PERSONNEL	5 568 319,42	4 900 518,00
645 CHARGES SOCIALES	2 643 546,59	2 005 949,00
647 AUTRES CHARGES SOCIALES	319 831,44	175 482,00
648 AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	66 415,35	55 350,00
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	14 554 221,79	6 503,00
653 JETONS DE PRESENCE	3 734,85	6 503,00
654 PERTES SUR CREANCOES IRRECOURVABLES	36 644,60	
657 CHARGES SPECIFIQUES	14 513 842,34	
66 DOTATIONS AUX AMORTISS. & PROVISIONS	318 660 077,73	41 286 697,00
661 DOTATIONS AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	318 660 077,73	41 286 697,00
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	374 016 636,50	94 466 688,00
66 CHARGES FINANCIERES	73 147,44	432 531,00
661 CHARGES D'INTERETS	73 087,90	432 531,00
666 PERTES DE CHANGE	59,54	
TOTAL CHARGES FINANCIERES	73 147,44	432 531,00
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	323 994 876,38	1 657 457,00
671 CHARGES EXCEP. SUR OPERATIONS DE GESTION	90 081,99	1 654 247,00
675 VALEUR COMPTABLE ELEMENTS D'ACTIF	145 500,00	3 210,00
678 CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES	323 759 294,39	
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	323 994 876,38	1 657 457,00
→ TOTAL GENERAL DES CHARGES	695 084 660,32	96 556 576,00
→ RESULTAT NET EXCEDENTAIRE		
TOTAL COMPTE DE RESULTAT	695 084 660,32	96 556 576,00

	Exercice 2007	Ex 2006 retraité
70 VENTES ET PRESTATIONS DE SERVICES	33 339 532,72	30 007 460,00
701 DROITS A CONSTRUIRE	11 917 295,36	3 126 000,00
706 PRESTATIONS DE SERVICE	10 659 235,53	10 035 757,00
708 PRODUITS DES ACTIVITES ANNEXES	10 763 001,83	16 846 703,00
71 PRODUCTION STOCKEE	3 813 431,51	24 036 366,00
713 VARIATION DES STOCKS	3 813 431,51	24 036 366,00
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	10 647 014,59	10 953 243,00
742 SUBVENTION D'EXPLOITATION REGION		139 197,00
743 SUBVENTION D'EXPLOITATION DEPARTEMENT	2 030 000,00	3 987 751,00
744 SUBVENTION D'EXPL. COLLECTIVITES PUBLIQUES	2 000 000,00	2 000 000,00
748 AUTRES SUBVENTIONS	6 617 014,59	4 276 295,00
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	640 341,91	
758 ANNULATION DEPENSES/ EXERCICE ANTERIEUR	640 341,91	
78 REPRISE SUR PROV ET AMORT	4 757 686,60	52 541,00
781 REPRISE SUR PROV ET AMORT	4 757 686,60	52 541,00
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	63 198 007,33	64 449 610,00
76 PRODUITS FINANCIERS	1 134 090,68	1 418 073,00
762 REMBOURSEMENTS PRETS	79,41	
766 GAINS DE CHANGE	22,32	
767 PRODUITS/CESSIONS VALEUR MOBILIERE PLACEMENT	1 133 988,95	
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	1 134 090,68	1 418 073,00
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	257 386 152,19	4 316 629,00
771 PRODUITS EXCEPT. OPERATIONS GESTION	220 365,03	1 421,00
772 PRODUITS EXCEPT/EXERCICE ANTE		953 423,00
775 CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIFS	150 678,01	3 240 803,00
778 AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	257 015 109,15	121 282,00
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	257 386 152,19	4 316 629,00
→ TOTAL GENERAL DES PRODUITS	311 718 250,20	70 184 312,00
→ RESULTAT NET DEFICITAIRE	383 366 410,12	28 372 284,00
TOTAL COMPTE DE RESULTAT	695 084 660,32	96 556 576,00

**BILAN : PASSIF**

NATURE	31/12/2007	Bilan d'ouverture
	Montant	01/01/2007 Montant
<b>PASSIF LONG TERME</b>	<b>63 514 791,68</b>	<b>379 739 403,00</b>
1 Comptes de Capitaux	63 514 791,68	367 702 752,00
10 Capital et réserve	203 244 269,98	203 244 270,00
102 Apports	184 463 310,86	184 463 311,00
106 Réserves	18 780 959,12	18 780 959,00
11 Report à nouveau	157 307 618,72	183 679 883,00
1101 Report à nouveau solde créditeur	369 164 074,52	
1192 Report à nouveau solde débiteur	-211 856 455,80	
12 Résultat de l'exercice	-383 366 410,12	-26 372 265,00
1291 Résultat de l'exercice AMGT	-231 896 409,16	
1292 Résultat de l'exercice EXPL	-151 470 000,96	
15 Provisions	86 122 514,01	
1518 Risques et charges	3 705 891,77	
15711 Travaux à réaliser	4 416 622,24	
1581 Remise en état	78 000 000,00	
16 Emprunt et dettes assimilées	206 799,09	7 150 864,00
164 Emprunts établissement de crédit		5 436 165,00
165 Dépôts et cautionnements reçus	206 799,09	207 739,00
168 Autres emprunts et dettes assimilées		1 506 960,00
2 Comptes de provisions		12 036 651,00
29 Dépréciation immobilisations		12 036 651,00
295 Dépréciation immeuble Grande Arche		12 036 651,00
<b>PASSIF CIRCULANT</b>	<b>14 065 526,70</b>	<b>9 404 410,00</b>
4 Comptes de tiers	14 065 526,70	9 404 410,00
40 Fournisseurs et comptes rattachés	4 389 232,46	2 674 588,00
41 Clients et comptes rattachés	318 156,22	2 317 923,00
42 Personnel		
43 Organismes sociaux	347 203,11	214 309,00
44 Etat & autres collectivités	6 235 250,18	4 179 245,00
46 Débiteurs & créditeurs divers	15 970,18	16 189,00
47 Comptes transitoire ou d'attente	9 714,55	2 156,00
48 Comptes de régularisations	2 750 000,00	
49 Provisions pour dépréciations des comptes		
5 Valeurs mobilières de placement		,00
50 Valeurs mobilières de placement		
5X Disponibilités (51/53)		
54 Régie		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>77 580 318,38</b>	<b>389 143 813,00</b>

BILAN : ACTIF

NATURE	31/12/2007			Bilan d'ouverture 01/01/2007
	Brut	Amortissements ou provision	Net	Montant
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>466 347 637,89</b>	<b>448 186 571,63</b>	<b>18 161 066,26</b>	<b>122 521 451,00</b>
2 Comptes immobilisation			18 161 066,26	122 521 451,00
20 Immobilisations incorporelles	158 210,01	44 813,48	113 396,53	15 717,00
205 logiciels	158 210,01	44 813,48	113 396,53	15 717,00
21 Immobilisations corporelles	403 533 672,28	387 157 155,15	16 376 517,13	120 941 875,00
211 Terrains	6 270 402,00		6 270 402,00	
213 Constructions	368 911 143,51	362 749 133,84	6 162 009,67	117 741 405,00
215 Installations techniques	10 115 344,16	9 952 276,60	163 067,56	157 059,00
216 Collections	12 776 972,00	12 596 410,00	180 562,00	24 710,00
218 Autres immobilisations	5 459 810,61	1 859 334,71	3 600 475,90	3 018 701,00
22 Immobilisations mises en concession	60 984 603,00	60 984 603,00	,00	,00
23 Immobilisations en cours	199 714,15		199 714,15	,00
231 Immobilisations corporelles en cours	199 714,15		199 714,15	
26 Participations et créances rattachées	20 589,24		20 589,24	20 589,00
261 Titres de participation	20 589,24		20 589,24	20 589,00
27 Immobilisation financières	1 450 849,21		1 450 849,21	1 543 270,00
274 Prêts	641 874,62		641 874,62	678 490,00
275 Dépôts et cautionnements versés	717 956,74		717 956,74	773 762,00
277 Avances pour équipements divers	91 017,85		91 017,85	91 018,00
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>81 573 701,45</b>	<b>22 154 449,33</b>	<b>59 419 252,12</b>	<b>266 622 362,00</b>
3 Stocks en cours	16 226 514,75		16 226 514,75	218 117 946,00
31 Stocks terrains ou immeubles à aménager	10 396 925,00		10 396 925,00	36 522 950,00
311 Stock de terrains	10 396 925,00		10 396 925,00	28 212 000,00
312 Stock immeuble				8 310 950,00
32 Autres approvisionnements	1 032 129,00		1 032 129,00	1 032 129,00
322 Achat magasins et ateliers	1 032 129,00		1 032 129,00	1 032 129,00
33 En cours production de biens	4 261 500,43		4 261 500,43	43 589 732,00
332 Travaux VRD et aménagements achev	1 428,68		1 428,68	36 021 756,00
333 Travaux sur construction	4 260 071,75		4 260 071,75	7 567 976,00
34 En cours de prestations de services	535 960,32		535 960,32	1 362 401,00
341 Etudes en cours	535 960,32		535 960,32	1 362 401,00
345 Frais annexes - opérations en cours				
35 Stock produits finis				135 610 734,00
352 Travaux VRD et aménagements achevés				11 010 440,00
353 Constructions achevées				110 875 221,00
355 Prestations de services achevées				196 073,00
358 Autres affaires achevées				13 529 000,00
4 Comptes de tiers	48 556 260,37	22 154 449,33	26 401 811,04	14 006 046,00
40 Fournisseurs et comptes rattachés				
41 Clients et comptes rattachés	35 675 839,66	22 154 449,33	13 521 390,33	7 329 906,00
42 Personnel et comptes rattachés				3 000,00
43 Organismes sociaux				
44 Etat & autres collectivités	10 813 441,27		10 813 441,27	6 234 797,00
46 Débiteurs & créiteurs divers	1 580 992,40		1 580 992,40	
47 Comptes transitoire ou d'attente	108,48		108,48	438 343,00
48 Comptes de régularisation	485 878,56		485 878,56	
49 Provisions pour risques et charges				
5 Valeurs mobilières de placement	16 790 926,33		16 790 926,33	34 498 370,00
50 Valeurs mobilières de placement	13 289 698,30		13 289 698,30	34 404 557,00
5X Disponibilités (51/53)	3 500 996,09		3 500 996,09	93 527,00
54 Régie	231,94		231,94	285,00
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>547 921 339,34</b>	<b>470 341 020,96</b>	<b>77 580 318,38</b>	<b>389 143 813,00</b>

**COURRIERS DES TUTELLES AU DIRECTEUR GÉNÉRAL DE  
L'EPAD SUR LA PÉRIODE TRANSITOIRE DE MISE EN  
PLACE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE GESTION DE LA  
DÉFENSE (EPGD)**

---

**Bernard BLED**  
*Directeur Général*

---

T. +33 (0) 1 41 45 58 00  
F. +33 (0) 1 41 45 59 00

La Défense, le 11 février 2008  
Référence : VW /BC/080208-4  
Affaire Suivie par Bertrand CROUGE

Madame Hélène EYSSARTIER  
Direction du Budget  
Ministère de l'Economie des Finances et de  
l'Industrie  
139 rue de Bercy  
75572 Paris Cedex 12



Copie : Monsieur Etienne CREPON

Madame *Chère Hélène,*

Comme le souligne la Cour des Comptes « l'EPAD dont la mission est celle d'un aménageur assume depuis des années un rôle d'exploitant, en dehors de tout cadre juridique et régulier ».

Pour régulariser cette situation, la loi du 27 février 2007 a créé un établissement public local habilité « à gérer les ouvrages et espaces publics ainsi que les services d'intérêt général appartenant à l'EPAD ; il assure également la mise en valeur et l'animation du site ». Le décret du 29 novembre 2007 en a précisé le fonctionnement et les modalités de transfert des biens. Le 1<sup>er</sup> Conseil d'Administration de cet établissement s'est tenu le vendredi 8 février 2008 ; il a procédé à l'élection de son Président et nommé son Directeur Général. Une mission d'audit et d'assistance a été votée afin de déterminer le périmètre des biens à transférer et aider à la mise en place opérationnelle de l'EPG.

Toutefois, la loi ne prévoyant pas de période de transition, les missions d'exploitation et d'animation /promotion sont transférables dès à présent. Considérant que l'EPG se substitue désormais, de fait, à l'EPAD pour les missions précitées, il n'appartient plus à l'EPAD d'en assurer le portage juridique et financier.

Cependant, il est évident que l'EPAD ne peut ni bloquer les versements ni arrêter l'entretien courant pour des raisons de sécurité, aussi je vous demande donc de bien vouloir autoriser l'EPAD à poursuivre la prise en charge des dépenses relevant de ce nouvel EPG dans les conditions que vous voudrez bien me préciser.

Il est important d'indiquer que l'EPG considère pour sa part qu'il ne peut pas prendre en charge les dépenses préalablement au transfert et à la définition de son activité (donc avant les conclusions de la mission d'audit), et de rappeler que nous n'avons à ce jour aucun cadre conventionnel précisant la nature et le remboursement par l'EPG à l'EPAD des dépenses à engager dès à présent.

*Chère Hélène*  
Je vous prie de croire, Madame, l'expression de ma parfaite considération.

*Très amicalement  
à toi*

---

Établissement Public pour l'Aménagement de la région de La Défense  
Tour Opus 12 | La Défense 9 | 77, esplanade du Général de Gaulle  
92914 Paris La Défense Cedex | France  
T. +33 (0) 1 41 45 58 00 – [www.ladefense.fr](http://www.ladefense.fr)

---

---

**Bernard BLED**  
*Directeur Général*

---

T. +33 (0) 1 41 45 58 00  
F. +33 (0) 1 41 45 59 00

La Défense, le 11 février 2008  
Référence : VW /BC/080208-4  
Affaire Suivie par Bertrand COROUGE

Monsieur Etienne CREPON  
Adjoint au Directeur Général  
DGHUC  
LA GRANDE ARCHE - PILIER SUD  
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX



Copie : Madame Hélène EYSSARTIER

Monsieur, *cher Etienne*,

Comme le souligne la Cour des Comptes « l'EPAD dont la mission est celle d'un aménageur assume depuis des années un rôle d'exploitant, en dehors de tout cadre juridique et régulier ».

Pour régulariser cette situation, la loi du 27 février 2007 a créé un établissement public local habilité « à gérer les ouvrages et espaces publics ainsi que les services d'intérêt général appartenant à l'EPAD ; il assure également la mise en valeur et l'animation du site ». Le décret du 29 novembre 2007 en a précisé le fonctionnement et les modalités de transfert des biens. Le 1<sup>er</sup> Conseil d'Administration de cet établissement s'est tenu le vendredi 8 Février 2008 ; il a procédé à l'élection de son Président et nommé son Directeur Général. Une mission d'audit et d'assistance a été votée afin de déterminer le périmètre des biens à transférer et aider à la mise en place opérationnelle de l'EPG.

Toutefois, la loi ne prévoyant pas de période de transition, les missions d'exploitation et d'animation /promotion sont transférables dès à présent. Considérant que l'EPG se substitue désormais, de fait, à l'EPAD pour les missions précitées, il n'appartient plus à l'EPAD d'en assurer le portage juridique et financier.

Cependant, il est évident que l'EPAD ne peut ni bloquer les versements ni arrêter l'entretien courant pour des raisons de sécurité, aussi je vous demande donc de bien vouloir autoriser l'EPAD à poursuivre la prise en charge des dépenses relevant de ce nouvel EPG dans les conditions que vous voudrez bien me préciser.

Il est important d'indiquer que l'EPG considère pour sa part qu'il ne peut pas prendre en charge les dépenses préalablement au transfert et à la définition de son activité (donc avant les conclusions de la mission d'audit), et de rappeler que nous n'avons à ce jour aucun cadre conventionnel précisant la nature et le remboursement par l'EPG à l'EPAD des dépenses à engager dès à présent.

*cher Etienne*

Je vous prie de croire, Monsieur, l'expression de ma parfaite considération.

*Amicalement à toi*

---

Établissement Public pour l'Aménagement de la région de La Défense  
Tour Opus 12 | La Défense 9 | 77, esplanade du Général de Gaulle  
92914 Paris La Défense Cedex | France  
T. +33 (0) 1 41 45 58 00 — [www.ladefense.fr](http://www.ladefense.fr)

---



Ministère du budget, des comptes  
Publics et de la fonction publique

DIRECTION DU BUDGET

TÉLÉDOC 278  
139, RUE DE BERCY  
75572 PARIS CEDEX 12

Ministère de l'Écologie, du développement  
et de l'aménagement durables

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME, DE  
L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION  
LA GRANDE ARCHE  
PILIER SUD  
92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX 04

Paris, le 26 MAR. 2008

À Monsieur Bernard BLEDE  
Tour Opus 12 - La défense 9  
77 Esplanade du Général de Gaulle  
92914 PARIS LA DEFENSE Cedex

Objet : Mise en œuvre de l'article 2 de la loi n°2007-254 du 27 février 2007 et de son décret d'application n°2007-1684 du 29 novembre 2007

Réf. : Votre courrier du 11 février 2008

Par courrier du 11 février 2008, vous avez bien voulu rappeler les termes de la loi du 27 février 2007 susvisée et de son décret d'application du 29 novembre 2007 afin de connaître la position des tutelles quant à la prise en charge des dépenses d'exploitation des ouvrages, espaces publics et services appartenant à l'EPAD, dans l'attente de l'intervention de la mise à disposition ou du transfert de ces ouvrages, espaces et services à l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense (EPGD).

Tout d'abord nous vous confirmons qu'aux termes de l'article L. 328-2 du code de l'urbanisme, l'EPGD "*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 :*

*- appartenant à l'établissement public pour l'aménagement de la région de La Défense*".

Cet article législatif du code de l'urbanisme trouve son prolongement dans l'article \*R 328-10 dont les dispositions s'énoncent comme suit :

*"L'ensemble des ouvrages publics, espaces publics et services d'intérêt général de l'établissement public pour l'aménagement de la région dite de La Défense ont vocation à être mis à disposition de l'établissement public de gestion ou à lui être transférés en pleine propriété*".

Il résulte de ces deux articles que l'ensemble des missions d'exploitation des ouvrages, espaces et services réalisés par l'EPAD et qui lui appartiennent sont transférables à l'établissement public de gestion à la seule demande de l'EPAD. L'exception à ce principe concerne les seuls biens

que l'EPAD décide de conserver dans son patrimoine, en raison de leur intégration dans le périmètre des "opérations d'aménagement qu'il mène ou projette", conformément au dernier alinéa du premier paragraphe de l'article \*R. 328-10 du code de l'urbanisme. Symétriquement, le retour à l'EPAD des biens mis à disposition de l'établissement public de gestion est "opéré à simple demande de l'EPAD dans le délai maximum de trois mois suivant la demande".

L'ensemble de ces dispositions conduit également à retenir que l'initiative des mises à disposition, des transferts ainsi que des remises à disposition revient exclusivement à l'EPAD. C'est ainsi que le Conseil Constitutionnel, dans sa décision n°2007-548 DC du 22 février 2007, a précisé que « le nouvel établissement est appelé à gérer les ouvrages, espaces publics et services d'intérêt général appartenant à l'Établissement public chargé de l'aménagement de La Défense, dès lors que ce dernier en fait la demande ; qu'il ne pourra refuser d'exercer les pouvoirs de gestion qui lui ont été confiés par la loi ; qu'il sera soumis aux obligations de l'article L. 1321-2 du code général des collectivités territoriales en ce qui concerne les biens placés sous sa responsabilité, que ceux-ci soient transférés en pleine propriété ou mis à sa disposition ».

Pour autant, ni la loi du 27 février 2007, ni le décret du 29 novembre 2007 ne fixent de délai à la prise d'effet des mises à disposition ou des transferts de propriété revenant à l'établissement public de gestion, si ce n'est que, sauf accord des établissements, la mise à disposition prend effet au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice suivant la notification de la demande de l'EPAD, en application du II de l'article \*R. 328-11 du code de l'urbanisme, soit, en l'occurrence, le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Il importe donc que les conditions matérielles de ces mises à disposition et transferts soient préparées sans délai en liaison avec le nouvel établissement public de gestion, ce que permet sa constitution effective depuis le 8 février dernier.

Dès lors, il vous appartient de faire connaître rapidement la liste des ouvrages, espaces publics et services d'intérêt général appartenant à l'EPAD et dont vous souhaitez conserver provisoirement la gestion.

Pendant cette période transitoire, jusqu'à la mise à disposition effective ou au transfert des biens, l'EPAD continuera à assurer la gestion de ces ouvrages, espaces et services. Une convention provisoire conclue avec l'établissement public de gestion assurera cette transition. Elle concernera notamment l'élaboration coordonnée des cahiers des charges des marchés relatifs à la gestion du quartier d'affaires et le remboursement du solde des charges et des produits afférents à la gestion 2008 des biens concernés.

Nous vous demandons de bien vouloir vous rapprocher du directeur général de l'établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense, en étroite liaison avec le préfet des Hauts de Seine, garant des relations de l'État avec les collectivités territoriales.

Pour le Ministre et par délégation  
Le Directeur  
Adjoint au Directeur Général de l'Urbanisme  
de l'Habitat et de la Construction

Etienne CREPON

Pour le Ministre et par délégation  
Le Directeur du Budget  
Par empêchement du Directeur du Budget  
La Sous-Directrice

Hélène EYSSARTIER