

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 344k€ 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 révisé	Exercice 2007	Ex 2006 révisé
60 ACHATS	6 125 426,90	25 503 989,00	33 339 532,72	30 007 460,96
601 ACHATS STOCKS TERRAINS/ IMMEUBLE	236 485,00		11 917 295,36	3 925 000,00
602 ACHATS STOCKS MAGASIN & ATELIERS	685 331,78	351 635,00	10 669 235,53	10 055 757,00
603 VARIATION ACHATS STOCKS MAGASIN & ATELIERS	-236 485,00	351 635,00	10 763 001,83	16 846 703,00
604 ACHATS D'ETUDES ET PRESTATIONS DE SERVICE	220 094,65	104 400,00		
605 ACHATS MATERIELS, EQUIP. & TRAVAUX	3 876 714,62	23 956 407,00		
606 ACHATS NON STOCKES MATIERES & FOURNITURES	1 143 285,95	1 404 482,00		
61 SERVICES EXTERIEURS	14 209 059,71	12 451 841,00	3 813 431,51	24 036 366,00
61.1 SERVICES EXTERIEURS	5 074,27	8 497,00	3 813 431,51	24 036 366,00
61.2 REDEVANCES DE CREDIT BAIL	506 291,33	1 334 644,86		
61.3 LOCATIONS	997 595,41	1 243 285,00		
61.4 CHARGES LOCATIVES & COPROPRIETE	10 111 915,12	8 708 376,00		
61.5 TRAVAUX D'ENTRETIEN & REPARATION	420 720,06	4 057 944,00		
61.6 PRIMES D'ASSURANCES	1 660 461,25	264 112,00		
61.7 ETUDES & RECHERCHES	507 305,27	189 343,00		
61.8 DIVERS	7 718 560,54	7 364 410,00		
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	134 854,81	171 601,00		
62.1 PERSONNEL EXTERIEURS	1 974 358,51	2 171 764,00		
62.2 REMUNERATIONS D'INTERMEDIAIRES	1 793 470,52	1 502 659,00		
62.3 PUBLICITE RELATIONS PUBLIQUES	7 000,00	5 348,00		
62.4 TRANSPORTS DE BIENS DIVERS	207 372,46	164 862,00		
62.5 FRAIS DE MISSIONS-DEPLACEMENTS-RECEPTIONS	125 519,33	116 983,00		
62.6 FRAIS POSTAUX ET TELECOMMUNICATION	660,88	733,00		
62.7 FRAIS POSTAUX ET TELECOMMUNICATION	3 475 324,03	3 266 133,00		
62.8 CHARGES EXTERNES DIVERSES	1 151 177,03	1 075 848,00		
63 IMPOTS TAXES & VERSEMENTS ASSIMILES	63 643,00	72 736,00		
63.1 IMPOTS TAXES VERSEMENTS DIVERS	1 087 327,53	843 614,00		
63.2 AUTRES IMPOTS	206,50			
63.3 TAXES DIVERSES	8 598 112,80	7 157 389,00		
64 CHARGES DE PERSONNEL	5 568 319,42	4 300 513,00		
64.1 REMUNERATION DU PERSONNEL	2 643 546,56	2 005 349,00		
64.2 CHARGES SOCIALES	319 831,44	175 487,00		
64.3 AUTRES CHARGES SOCIALES	66 415,35	55 350,00		
64.4 AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	14 554 221,79	6 803,00		
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	3 734,85	6 503,00		
65.1 LETONS DE PRESENCE	36 644,60			
65.2 PERTES SUR CREANCES IRRECOURABLES	14 513 842,34	41 286 697,00		
65.3 CHARGES SPECIFIQUES	318 660 077,73	1 652 457,00		
66 DOTATIONS AUX AMORTISSE. & PROVISIONS	318 660 077,73	41 286 697,00		
66.1 DOTATIONS AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	3 743 046 636,50	9 446 656 056,00		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	73 147,44	432 534,00		
66.2 CHARGES FINANCIERES	73 087,90	432 534,00		
66.3 CHARGES D'INTERETS	59,54			
66.4 PERTES DE CHANGE				
TOTAL CHARGES FINANCIERES	73 147,44	432 534,00		
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	323 994 876,38	1 652 457,00		
67.1 CHARGES EXCEP. SUR OPERATIONS DE GESTION	90 084,99	1 652 457,00		
67.2 VALEUR COMPTABLE ELEMENTS D'ACTIF	323 759 294,39	3 210,00		
67.3 CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES				
67.4 CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES				
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	323 994 876,38	1 652 457,00		
70 VENTES ET PRESTATIONS DE SERVICES	33 339 532,72	30 007 460,96		
70.1 DROITS A CONSTRUIRE	11 917 295,36	3 925 000,00		
70.6 PRESTATIONS DE SERVICE	10 669 235,53	10 055 757,00		
70.8 PRODUITS DES ACTIVITES ANNEXES	10 763 001,83	16 846 703,00		
71 PRODUCTION STOCKEE	3 813 431,51	24 036 366,00		
71.3 VARIATION DES STOCKS	3 813 431,51	24 036 366,00		
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	10 647 014,59	10 353 243,00		
74.2 SUBVENTION D'EXPLOITATION REGION		139 197,00		
74.3 SUBVENTION D'EXPLOITATION DEPARTEMENT	2 030 000,00	3 937 751,00		
74.4 SUBVENTION D'EXPL. COLLECTIVITES PUBLIQUES	2 000 000,00	9 000 000,00		
74.8 AUTRES SUBVENTIONS	6 617 014,59	4 276 295,00		
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	640 341,91			
75.8 ANNULLATION DEFENSES/ EXERCICE ANTERIEUR	640 341,91			
76 REPRISE SUR PROV ET AMORT	4 757 686,60	57 344,00		
76.1 REPRISE SUR PROV ET AMORT	4 757 686,60	57 344,00		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	53 198 027,33	64 449 610,96		
76.2 PRODUITS FINANCIERS	1 134 090,68	1 418 073,00		
76.3 PRODUITS FINANCIERS	79,41	1 418 073,00		
76.4 GAINS DE CHANGEMENTS VALEUR MOBILIERE PLACEMENT	1 133 988,95			
76.5 PRODUITS/CESSIONS FINANCIERES	1 133 988,95			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	1 134 090,68	1 418 073,00		
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	257 386 152,19	4 316 629,60		
77.1 PRODUITS EXCEPT. OPERATIONS GESTION	220 365,03	1 421,00		
77.2 PRODUITS EXCEPT. EXERCICE ANTE	150 678,01	953 423,00		
77.3 CESSIONS ELEMENTS D'ACTIFS	287 015 109,15	3 240 603,00		
77.4 AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	257 386 152,19	4 316 629,60		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	257 386 152,19	4 316 629,60		
RESULTAT GENERAL DES PRODUITS	311 748 250,20	70 184 312,00		
RESULTAT NET EXCIDENTAIRE	383 366 410,12	26 372 264,00		
TOTAL COMPTE DE RESULTAT	695 084 660,32	96 536 576,00		

BILAN : PASSIF

NATURE	31/12/2007	Bilan d'ouverture
	Montant	01/01/2007 Montant
PASSIF LONG TERME	63 514 791,68	379 739 403,00
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
PASSIF CIRCULANT	14 065 526,70	9 404 410,00
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		
TOTAL PASSIF	77 580 318,38	389 143 813,00

BILAN : ACTIF

NATURE	31/12/2007			Bilan d'ouverture 01/01/2007
	Brut	Amortissements ou provision	Net	Montant
ACTIF IMMOBILISE	466 347 637,89	448 186 571,63	18 161 066,26	122 521 451,00
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	12 586 410,00	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
ACTIF CIRCULANT	81 573 701,45	22 154 449,33	59 419 252,12	266 622 362,00
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 & créditeurs 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	286,00
TOTAL ACTIF	547 921 339,34	470 341 020,96	77 580 318,38	389 143 813,00