

COMPTES RENDUS DE LA COMMISSION DES FINANCES

- [Mardi 22 septembre 2009](#)
 - [Suivi des contrôles budgétaires - Etablissement public d'aménagement du quartier de la Défense \(EPAD\)](#)
- [Mercredi 23 septembre 2009](#)
 - [Contribution climat-énergie - Audition de M. Jean-Louis Borloo, ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, de Mme Christine Lagarde, ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, et de Mme Chantal Jouanno, secrétaire d'Etat chargée de l'écologie](#)

Mardi 22 septembre 2009

- Présidence de M. Jean Arthuis, président -

Suivi des contrôles budgétaires - Etablissement public d'aménagement du quartier de la Défense (EPAD)

La commission a procédé à un **contrôle sur pièces et sur place** à la Défense, dans le cadre du suivi des **contrôles budgétaires** effectués auprès de l'**établissement public d'aménagement du quartier de la Défense (EPAD)**.

[M. Jean Arthuis](#), **président**, a précisé que la réunion, tenue au siège de l'EPAD, avait pour objet d'examiner l'état d'avancement des engagements pris par les responsables de l'établissement public à la suite des contrôles budgétaires effectués sur la base des observations de la Cour des comptes transmises à la commission des finances en 2006

M. Patrick Devedjian, président de l'EPAD et de l'établissement public de gestion du quartier de la Défense (EPGD), a souligné les progrès réalisés en matière de gestion depuis la dernière audition du 15 juillet 2008 devant la commission des finances. Il a indiqué en préalable que l'EPAD est chargé de vendre des droits à construire et non des mètres carrés. Depuis la création de l'EPGD, il n'a plus que la fonction d'aménageur et il convient désormais de clarifier la répartition des compétences entre ces deux établissements publics. Il a rappelé en outre que l'EPAD ne disposait pas, en 2006, de plan comptable agréé.

[M. Jean Arthuis](#), **président**, est convenu que la création de l'EPGD a constitué un début de réponse au « monstre administratif » qu'était l'EPAD. Dans l'ancien système, l'Etat utilisait indûment les ressources de l'EPAD et les collectivités territoriales, seules, bénéficiaient des recettes fiscales induites par les opérations d'aménagement.

M. Patrick Devedjian s'est félicité de la remise « dans les clous » de la comptabilité du quartier de la Défense, effectuée sous le contrôle de l'Etat. En outre, les collectivités territoriales contribuent au budget de l'EPGD à hauteur de 1 million d'euros chacune pour Puteaux et Courbevoie et de 2 millions d'euros pour le conseil général des Hauts-de-Seine.

M. Bernard Romain, directeur général de l'EPGD, a toutefois souligné l'écart entre les sommes budgétées et le solde des dépenses totales à la charge de l'EPGD égal à 9,2 millions d'euros.

M. Jean-Jacques Jégou s'est interrogé sur la compensation de cet écart.

M. Patrick Devedjian a précisé que le delta entre les recettes et les dépenses sera pris en charge par les collectivités territoriales. Il a regretté que l'EPAD n'ait pas été suffisamment attentif aux revenus que pourrait produire son patrimoine, notamment ses sous-sols qui sont des espaces « morts » qu'il conviendrait de mieux valoriser. Il a fait observer également que le conseil régional d'Ile-de-France et la chambre de commerce ne contribuent pas au budget de l'EPGD alors qu'ils perçoivent respectivement 40 millions et 10 millions d'euros de recettes fiscales sur le site de la Défense. Il a enfin noté que le département des Hauts-de-Seine dispose d'un montant de recettes fiscales inférieur à celui de la Seine-Saint-Denis ou encore de Paris.

M. Philippe Dallier a observé que les charges sociales de ces trois départements ne sont pas égales et qu'elles doivent être prises en compte dans la comparaison.

M. Philippe Marini, rapporteur général, s'est interrogé sur l'état d'avancement des engagements pris lors de la dernière audition en commission des finances.

M. Jean Arthuis, président, s'est inquiété de l'augmentation du coût de remise en état des biens appelés à être transférés à titre gratuit de l'EPAD à l'EPGD.

M. Philippe Dallier a souhaité connaître les modalités précises de l'évaluation de cette contribution de l'EPAD et le calendrier des transferts envisagés.

M. Philippe Chaix, directeur général de l'EPAD et de l'établissement public d'aménagement Seine-Arche (EPASA), a précisé que le coût de remise en état évalué initialement à 70 millions d'euros s'élève désormais, après expertise des biens, à 108 millions d'euros. Ces sommes, provisionnées par l'EPAD, seront versées à l'EPGD après service fait et vérification par une commission comprenant des élus membres des conseils d'administration des deux établissements. Ces opérations se dérouleront dans un délai de six à sept années.

M. Jean-Pierre Fourcade s'est inquiété des perspectives offertes par la valorisation des sous-sols de la Défense.

M. Philippe Chaix a précisé que l'ensemble des parkings existants est transféré à l'EPGD, soit 20 000 places représentant un des plus grands volumes de ce type en Europe.

M. Jean Arthuis, président, a demandé qu'il soit fait un point sur la situation financière de l'EPAD sur la base des états financiers de 2008.

M. Philippe Chaix a commenté le bilan et les comptes de l'établissement et a donné les précisions suivantes :

- un groupe de travail constitué entre l'EPAD et le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement et de la mer, doit établir d'ici la fin de l'année 2009 un bilan des rétrocessions de terrains. Celles-ci sont particulièrement difficiles à réaliser car il faut tenir compte des évolutions de la notion juridique « d'accessoires de voirie ». Le conseil d'administration de l'EPAD du 4 décembre 2009 se fixera comme objectif d'aboutir sur ce sujet ;

- la situation bilancielle de l'EPAD fait apparaître des capitaux propres négatifs de 58 millions d'euros ;

- cependant, la trésorerie de l'EPAD s'établit à 55 millions d'euros fin juillet 2009 ;

- l'inscription des provisions obéit aux règles applicables à la comptabilité dite « par affaire ».

M. Patrick Devedjian a souligné l'extrême dépendance à la conjoncture des recettes de l'EPAD. La crise économique a retardé de nombreux projets. Le prix moyen des charges foncières ressortait pour les opérations « protocolées » à 2 200 euros par mètre carré de surface hors oeuvre nette (shon) avant la crise. Il est aujourd'hui de l'ordre de 1 200 à 1 600 euros le mètre carré, mais, au pire de la conjoncture, il était inférieur à 1 000 euros et certaines propositions ont été faites à 400 euros le mètre carré.

Dans ce contexte, le plan de relance de la Défense permet une nouvelle création de richesse en autorisant des droits à construire supérieurs de 40 % en cas de destruction d'un immeuble de bureaux. Le « risque systémique » du quartier de la Défense était en effet lié au coût élevé de la destruction qui ne permettait pas de financer des reconstructions de tours à même hauteur.

M. Jean Arthuis, président, et **M. Christian Deeschemaeker**, président de la 7^{ème} chambre de la Cour des comptes, se sont félicités de la clarification des comptes de l'EPAD qui faisait état, il y a trois ans, d'un bilan peu crédible de plus de 5 milliards d'euros.

M. Philippe Marini, rapporteur général, s'est inquiété des conditions du contrôle des comptes de l'EPAD.

M. Philippe Chaix a précisé que les comptes sont contrôlés par l'Etat et par la Cour des comptes, mais que l'établissement a décidé le lancement d'une étude sur l'utilité de faire certifier ses comptes comme une entreprise privée. Il a noté la très grande difficulté d'un suivi des plus-values latentes. Les recettes attendues inscrites dans les comptes de l'EPAD correspondent à deux affaires en cours : la salle des marchés de la Société générale et l'immeuble « Prétorium ». Par ailleurs, Suez doit s'implanter dans quatre tours et le coefficient d'occupation du quartier de la Défense atteint 97 %, la demande demeurant très forte. Il a souligné que l'EPAD n'a aucune dette et que le tableau des prévisions à dix ans du solde des opérations en cours, actuellement en déficit de 172 millions d'euros, sera équilibré pour la fin décembre.

M. Philippe Dallier s'est interrogé sur le modèle économique applicable aux opérations de l'EPAD.

M. Philippe Chaix a précisé que l'équilibre s'établit à un prix de 1 600 euros le mètre carré de shon et des hypothèses de montants de loyers stables d'environ 480 à 500 euros le mètre carré. A ce niveau, la trésorerie de l'EPAD se maintiendra sur les trois prochaines années. L'équilibre reste cependant fragile.

M. Jean Arthuis, président, s'est interrogé sur les conséquences du plan de relance de la Défense en matière de transport collectif.

M. Patrick Devedjian a précisé que les collectivités territoriales et les promoteurs devront légitimement contribuer au financement des nouveaux besoins. Cette contribution peut conduire à recréer une taxe locale d'équipement. Toutefois, cette éventualité ne pourra être envisagée que lorsque les effets de la crise économique se seront atténués.

M. Philippe Chaix a indiqué que l'EPAD devra bientôt prendre des décisions financièrement lourdes en matière de travaux tels que la remise à plat du boulevard circulaire sud à Puteaux, dont le coût est estimé à 150 millions d'euros. Afin de garantir l'équilibre des comptes de l'EPAD pour la fin de l'année, il sera nécessaire de minimiser certaines dépenses, ce qui peut conduire à repousser certains chantiers.

M. Jean-Jacques Jégou s'est inquiété de l'estimation des recettes liées à la valorisation du sous-sol.

M. Patrick Devedjian a précisé que la demande d'aménagement de ces espaces existe mais qu'il s'agit d'un projet à long terme, en raison des études fines à réaliser et des investissements importants qu'il faudra programmer. Il a observé en outre que ces recettes bénéficieront à l'EPGD.

M. Jean-Pierre Fourcade a suggéré de différer, dans le calendrier de réalisation, les opérations qui nécessitent le plus d'aménagements.

M. Patrick Devedjian a indiqué qu'il a refusé de conclure des opérations durant l'été à des niveaux de prix trop bas, pour ne pas donner des signes négatifs au marché. Il a mis en doute le bien-fondé de l'installation d'un grand ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement et de la mer sur le quartier de la Défense car cette opération neutraliserait un volume très important de bureaux à un prix moyen, soit 150 000 m² à 3 500 euros. Par ailleurs, ce type d'implantation est exonéré d'impôts locaux.

M. Philippe Chaix a ensuite présenté sur une carte les projets d'infrastructures de transport et notamment le projet Eole, celui du réseau régional automatique (RRA) et du tramway 1 reliant notamment la Défense et Saint-Denis.

M. Jean Arthuis, président, s'est interrogé sur la répartition de la participation au financement des équipements entre l'EPAD et l'EPASA.

M. Patrick Devedjian a fait observer que la ville de Nanterre n'a jamais participé, en application d'une « théorie de la réparation », au financement des investissements sur le périmètre de l'EPASA.

M. Philippe Chaix a ajouté que la ville de Nanterre bénéficie pourtant d'une valorisation importante des terrains, liée aux nouvelles infrastructures de transport, et que le conseil

général des Hauts-de-Seine finance à hauteur de 15,7 millions d'euros les travaux de la gare de Nanterre Université. Il a précisé que les terrains disponibles sur le territoire de l'EPASA ont fait l'objet de zones d'aménagement différé (ZAD) représentant 75 ha sur le quartier des Groues et 17 ha sur le terrain des papeteries de la Seine.

M. Patrick Devedjian a indiqué que, sur le nouveau périmètre résultant de la fusion de l'EPAD et de l'EPASA, une partie des espaces publics sera gérée par l'EPGD et l'autre par la ville de Nanterre. Il a souligné aussi que la ville de Nanterre aura une représentation très favorable dans les nouvelles instances.

M. Philippe Marini, rapporteur général, a suggéré la création d'une structure d'intercommunalité partielle à l'initiative du préfet.

M. Patrick Devedjian a émis des doutes sur la compatibilité de cette initiative avec le principe d'autonomie de gestion des collectivités territoriales.

M. Philippe Dallier s'est interrogé sur la coordination des interventions de l'EPAD et de la future société du Grand Paris concernant les terrains valorisés par l'implantation des nouvelles gares.

M. Philippe Chaix a observé que le projet de loi, en vertu du principe de subsidiarité, devrait sans doute préserver la compétence des établissements publics d'aménagement existants.

M. Jean Arthuis, président, s'est inquiété de l'évolution du budget de l'EPGD.

M. Bernard Romain a apporté les précisions suivantes :

- le budget de l'EPGD a fait l'objet d'une rectification en mars 2009 suite à la décision d'assujettir à la TVA l'ensemble de ses dépenses d'investissement et de fonctionnement ;
- ses recettes de fonctionnement, d'un montant total de 33 millions d'euros, comprennent les produits tirés des parkings pour 12 millions d'euros, les redevances de service public pour 5 millions d'euros et la participation des collectivités territoriales, imputée à hauteur de 7/13èmes au conseil général et de 3/13èmes à chacune des deux communes, Puteaux et Courbevoie ;
- les recettes du budget d'investissement, d'un montant de 15 millions d'euros, proviennent des remboursements de l'EPAD sur les travaux de remise en état engagés par l'EPGD ;
- l'EPGD est un établissement public industriel et commercial local qui ne bénéficie pas du fonds de compensation de la TVA (FCTVA).

M. Jean Arthuis, président, a observé que le régime fiscal de l'EPGD qui s'applique également aux subventions des collectivités territoriales, est particulièrement favorable.

M. Bernard Romain a précisé que ce régime, fixé par une instruction fiscale, est inspiré de celui applicable aux marchés d'intérêt nationaux. Il a, enfin, évoqué les principaux projets de l'EPGD qui porteront en priorité sur la signalétique.

M. Patrick Devedjian a considéré que les travaux de la commission des finances ont fortement incité l'EPAD à réformer ses règles de gestion et que, au total, si les collectivités territoriales ont bien profité des ressources du quartier de la Défense, l'Etat est également coupable de l'avoir mal géré.

Interrogé par **M. Philippe Marini, rapporteur général**, sur l'évolution du marché immobilier, il a noté que, après une crise très brutale, une amélioration de la situation est sensible depuis le mois de septembre. Il a fait valoir la visibilité mondiale du quartier de la Défense en citant l'exemple des investissements du fonds souverain de Singapour et de la réunion sur le site de la Défense des diverses implantations de Ernst & Young. Il a estimé que l'on a tort d'opposer le développement de la Défense à l'évolution des autres départements de l'Ile-de-France, notamment la Seine-Saint-Denis.

M. Philippe Dallier a approuvé cette observation. Il a noté qu'il ne peut exister, en Ile-de-France et plus largement sur le territoire national, qu'un seul pôle de bureaux de rang mondial et jugé illusoire la création d'un « nouveau quartier de la Défense » dans l'Est parisien.

M. Patrick Devedjian s'est félicité des complémentarités de plus en plus fortes entre la Défense et l'intercommunalité de Plaine Commune en Seine-Saint-Denis. Il a rappelé que la Défense s'intègre dans un réseau de grands quartiers d'affaires mondiaux et que le choix pour les entreprises est de s'établir soit à la Défense, soit à l'étranger.

M. Philippe Dallier s'est interrogé sur les prix du mètre carré de bureau dans ces quartiers d'affaire mondiaux.

M. Philippe Chaix a indiqué que le prix du mètre carré à Londres qui était antérieurement plus élevé qu'à la Défense, s'est effondré du fait de la crise.

M. Jean Arthuis, président, a noté que l'évolution des prix est en corrélation avec les taux d'intérêt.

M. Jean-Jacques Jégou s'est préoccupé de la durée d'amortissement des immeubles de bureau.

M. Yann Gaillard a demandé quelle est la justification d'une concentration des immeubles de bureaux sur un même site.

M. Joël Bourdin a douté du bien-fondé d'une mixité entre les logements et les bureaux au sein des mêmes immeubles.

M. Philippe Dallier s'est inquiété, sur ce point, des conséquences de cette mixité sur la gestion des copropriétés.

M. Patrick Devedjian a précisé qu'une tour n'est plus vendable après trente ans. La concentration des bureaux est un signe de puissance et attire par elle-même les entreprises en raison d'un effet de masse. Le concept de tours mixtes, que l'on doit notamment à l'architecte Jean Nouvel, est un principe retenu par le plan de relance de la Défense. Il permettra de faire vivre ces quartiers le soir et le week-end. La Défense compte déjà 20 000 habitants et le taux de renouvellement de la population de ces logements est très faible.

