



VILLE DE COURBEVOIE
Hauts-de-Seine

Courbevoie, le 25 novembre 2009

Ma Chère Collègue, Mon Cher Collègue,

La délibération du 15 décembre 2008, qui a créé la mission d'information et d'évaluation relative aux conséquences pour Courbevoie de l'opération d'intérêt national de la Défense a prévu qu'elle rende compte de ses travaux aux membres du conseil municipal.

A cet effet, veuillez trouver, ci-joint, le rapport de la mission validé par tous ses membres et qui fera l'objet d'une délibération au prochain conseil municipal.

Je vous prie de croire, Ma Chère Collègue, Mon Cher Collègue, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Chantal SERMADIRAS

Rapport de la mission d'information et d'évaluation relative aux conséquences pour Courbevoie de l'opération d'intérêt national de la Défense.

Préambule

Le conseil municipal du 15 décembre 2008 a décidé à l'unanimité la création d'une mission d'information et d'évaluation relative aux conséquences pour Courbevoie de l'opération d'intérêt national de la Défense. Il a désigné les membres suivants :

Monsieur le Maire, président de la mission
Mme LIMOGÉ, Adjoint au Maire
Mme SERMADIRAS, Adjoint au Maire
M. JEAN, Adjoint au Maire
M. CHAMBERS, Adjoint au Maire
M. CESARI, Conseiller Municipal
Mme MOISSON, Conseiller Municipal

M. KLEIN, Conseiller Municipal
Mme VOLARD, Conseiller Municipal

Monsieur le Maire a désigné Mme SERMADIRAS pour le suppléer en tant que président.

Les membres se sont réunis 4 fois¹ et ont pu visiter, outre le point info, des espaces non accessibles au public situés sous la dalle de l'esplanade de la Défense gérés par l'EPGD. Les comptes-rendus des trois premières réunions sont joints en annexe².

Ils ont auditionné :

M. CHAIX, Directeur Général de l'EPAD et de l'EPASA
M. ROMAIN, Directeur Général de l'EPGD
M. DELMAS, Directeur de l'exploitation de l'EPGD

Mrs CHAIX et ROMAIN ont assisté aux 3 réunions, M. DELMAS aux 2 premières et a piloté la visite.

La réunion du 13 octobre 2009 a été dédiée à la rédaction du présent rapport afin que la mission rende compte de ses travaux au Conseil.

Ces travaux ont porté sur l'EPGD (1) et l'EPAD (2).

¹ 29/01/09 ; 27/04/09 ; 24/06/09 et la réunion de synthèse

² Annexe 1 : compte-rendu du 29/01/2009, annexe 2 : compte-rendu du 27/04/2009, annexe 3 : compte-rendu du 24/06/2009

1. L'EPGD

1.1 Présentation et données financières

Monsieur ROMAIN a présenté l'EPGD à l'aide d'un power point qui est annexé au présent rapport³. L'EPGD a obtenu de récupérer la TVA ce qui a permis de baisser les participations des collectivités territoriales.

La dotation d'équilibre des collectivités territoriales s'élève pour 2009 à 4 721 964 € dont 1 180 491 € pour la ville.

L'EPAD doit assurer la remise en état des ouvrages, ce qui se traduit par une subvention de fonctionnement de 2,2 millions € et d'investissement de 12,9 millions €. Cette remise en état a été évaluée à 108 millions € valeur 2008, hors centre commercial de la coupole⁴.

La voirie a été exclue de la dotation aux amortissements. La remise des équipements à l'EPGD a pris effet le 1^{er} janvier 2009 et a été constatée par procès-verbal. L'EPGD a obtenu une garantie trentenaire sur les structures. D'ailleurs, une étude sur les structures porteuses nécessitant des investigations importantes va être lancée.

Monsieur ROMAIN et Monsieur DELMAS ont répondu à différentes questions des participants qui leur ont demandé comment ont été évaluées les dépenses 2009 et si elles comprenaient des dépenses particulières ainsi que les effectifs.

Les dépenses de la direction de l'exploitation qui bénéficie d'une grande antériorité ont permis de prévoir celles-ci sur 2009. Les crédits de nettoyage et de gardiennage, par rapport à 2008, ont été augmentés et les frais de personnel des services communs avec l'EPAD ont été diminués. L'EPGD devrait améliorer la gestion et renforcer la qualité du service ce qui risque d'être plus coûteux.

Les dépenses de communication ont été maintenues mais il reste à définir quel type d'actions culturelles et événementielles souhaitent les collectivités territoriales. L'objectif est d'améliorer les recettes dans ce domaine.

Une réflexion est menée sur les volumes en infrastructure. Certains espaces sont à valoriser comme celui que la SERAP a libéré (1 200 à 1 500 m²).

Les effectifs comprennent 72 salariés dont 63 issus du transfert. La direction de l'exploitation comprend 40 à 45 salariés.

1.2 Remise à disposition à l'EPAD

La loi a prévu des remises à disposition par l'EPGD à l'EPAD pour permettre la réalisation d'aménagements. L'EPAD s'oblige alors à compenser la perte de recettes. Il est prévu prochainement une remise à disposition de 135 m²

³ et ⁴ : Annexe 4 : power point

1.3 Garantie trentenaire et pérennité de la dalle

La garantie trentenaire a pris effet le 1^{er} janvier 2009. Il est budgété 1,5 million € pour les études et il sera procédé à des diagnostics par gammagraphie.

Des investigations lourdes ont été effectuées dans les volumes sous la dalle et des traitements ont eu lieu. Une étude sur la vibration de la dalle a été réalisée. L'EPGD a mis en place un dispositif d'observation et de prévention des risques.

1.4 Taxes sur les habitants

Les habitants payent des redevances à l'EPGD et cela correspond à l'usage des « entreponts » (zone au pied des tours) qui sont utilisés comme zone de livraison, dépôt des bacs à ordures ménagères etc ...

Les propriétaires sont réunis au sein d'associations syndicales autorisés (ASA).

L'EPAD aurait dû transférer ces « entreponts » mais les propriétaires ont refusé. Les dépenses d'entretien sont ainsi partagées entre les différents propriétaires ; l'EPGD, après l'EPAD, assure une fonction de syndic alors que ce n'est pas son rôle. Il serait souhaitable que les ASA utilisent un syndic professionnel. C'est une problématique difficile à résoudre qui n'est pas réglé à ce jour.

Un participant a fait observer que les tours d'habitations sont soumises à une répartition des tantièmes obsolètes et que, peut-être, les investisseurs de tours de bureaux seraient avantagés par rapport aux habitants.

Monsieur DELMAS a précisé que, contrairement aux tours de bureaux, les immeubles d'habitations génèrent de nombreux objets encombrants. Néanmoins, le système de répartition devrait être examiné

La taxe télévision doit disparaître en 2011, le système étant obsolète.

1.5- La sécurité

Monsieur ROMAIN a été aussi interrogé sur le problème de la sécurité dans le périmètre stratégique de la Défense. Il précise que ce sujet mobilise de nombreux acteurs et qu'il renvoie aussi à un problème de continuité de l'activité des entreprises et des concessionnaires de réseaux.

Le dispositif conforme à la nouvelle réglementation notamment par la création de PC de crise sera arrêté à la fin de l'année et les premiers investissements seront effectués fin 2010.

Néanmoins, le coût des investissements est très lourd et la création de tous les PC de crise demandera de 5 à 10 ans.

De plus, une incertitude existe sur le coût de mise en sécurité des tunnels ; des choix devront peut-être être effectués entre certains investissements.

1.6- Les circulations douces

Les promoteurs construisent moins de parking en raison des circulations douces, et d'autre part, la pratique du vélo est interdite sur la dalle. Monsieur ROMAIN a confirmé la contradiction et a précisé que le processus de faire cohabiter le piéton et le cycliste sur la dalle est réengagé. Une étude a été lancée pour déterminer les conditions tant techniques que réglementaires d'une telle cohabitation.

2.-L'EPAD

2.1- Le plan de renouveau

2.11- Projets de tours

Monsieur CHAIX a fait le point sur le plan de renouveau et les projets de tours par ordre d'avancement et a répondu aux interrogations des membres. Les projets en cours sont :

- First qui devra s'achever fin 2011,
- La salle des marchés de la société générale,
- Praetorium qui devrait être livré sur Courbevoie dans quelques semaines.

Les tours en préparation sont :

- Générali dont le permis de construire est accordé,
- D2, Air 2, Manhattan

Les projets prêts à démarrer :

- Carpe Diem,
- AVA qui attend l'accord des investisseurs,
- La tour Hermitage qui n'aura aucune autorisation tant que le dossier du relogement ne sera pas finalisé,

Les « arlésiennes » :

- La tour Signal,
- La tour Phare,
- La tour Majunga

2.12- Accord financier avec les promoteurs et impact sur le budget de l'EPAD

Les prix de vente des droits à construire sont fondés sur les prix du marché. Sur les communes de Courbevoie, Nanterre, Puteaux et Rueil-Malmaison, ils se situent entre 1 400 € et 2 200 € le m². Par exemple, ceux des terrasses de Nanterre se sont vendus 1 750 € le m².

Monsieur CHAIX estime que la perception de ces droits va permettre à l'EPAD d'envisager l'avenir proche avec sérénité et d'investir dans l'aménagement de la zone. Praetorium, First et la salle des marchés de la société générale sont sur le point de faire l'objet d'un protocole définitif.

Chaque tour fait rentrer de 50 à 80 millions d'euros et pour les moins grandes entre 20 et 30 millions d'euros. L'EPAD ne fait les travaux d'aménagement que si la promesse de vente est définitive.

Préalablement, l'EPAD conclut des protocoles qui sont « non liants », car ils n'engagent ni les investisseurs ni l'EPAD. Il existe aussi des protocoles avec l'engagement de faire les meilleurs efforts, afin d'être prêt à réaliser l'opération, étant précisé qu'ils sont sanctionnables.

Il s'agit de définir les charges réciproques et la date prévisionnelle de la promesse de vente. Le jour de la promesse de vente, soit celle-ci se conclut, soit un avenant de prolongation de 6 mois pour les protocoles est passé, accompagné souvent de renégociation, soit il y a renoncement au protocole.

A l'heure actuelle, les financements sont plus difficiles à obtenir, les banques étant plus exigeantes.

Il y a toujours une demande de m² sur la Défense qui s'élève à 250 000/300 000 m² par an et l'offre est non suffisante ; le taux de remplissage s'élève à 96 % et les tours seront livrées à des périodes différentes. Néanmoins, les projets exposés ci-dessus ne démarrent pas même si ceux-ci sont finalisés. L'EPAD tente de convaincre les investisseurs d'adopter une démarche contracyclique, c'est-à-dire commencer maintenant la construction pour vendre en 2012/2013, années creuses pour l'offre de m² bureaux. L'EPAD a entrepris la promotion du site au niveau international afin d'attirer de nouveaux investisseurs (mission à Abu Dhabi, Singapour).

Il a été demandé des précisions sur la vente de commerces à la société l'Hermitage.

Monsieur CHAIX a répondu que tant que le coût d'aménagement n'a pas été évalué par l'EPAD, la convention ne pourra pas être signée.

L'aménagement, qui comporte la couverture de la D7 et partiellement de la N13, sera réalisé par l'EPAD et financé par le promoteur. L'estimation de son coût devrait être connue à la fin du printemps 2009.

2.13- Transports et énergie

Monsieur CHAIX a défini comme probable :

- le projet Eole (Saint-Lazare, porte Maillot, la Défense, Nanterre, Mantes),
- l'amélioration de la ligne SNCF Saint-Lazare – la Défense (aménagement des accès, opération de marketing, amélioration de la visibilité de la ligne, ...) qui permettrait une augmentation du trafic voyageurs de l'ordre de 5 à 7%,
- 2 étages pour le RER A et l'automatisation de la ligne 1, ce qui permettraient d'augmenter le trafic voyageurs d'environ 20%.

Dans un horizon plus lointain (15ans) : Arc express (Roissy – la Défense), qui doit nécessairement aller à Nanterre

L'EPAD devrait recevoir de l'Etat une lettre de mission commune à la RATP, la SNCF et l'EPGD.

Néanmoins, se pose le problème de Cœur transport qui ne peut absorber Eole et Arc express. Une partie de la dalle devrait être réaménagée, les liaisons et le sous-sol réinventés.

Ces différents projets sont en phase avec la construction des tours et il y a un consensus avec toutes les communes.

Il a précisé que ces différents points s'inscrivent dans le cadre du projet du Grand Paris qui a été présenté par le Président de la République le 29 avril 2009.

Le plan de renouveau engendre des besoins en énergie frigorifique. Certains projets de construction tendent vers un objectif de production de froid autonome. L'EPAD a introduit dans les cahiers des charges de cession des sanctions financières si l'objectif HQE affiché n'est pas atteint.

Un membre a fait observer qu'il est peut-être préférable de privilégier le raccordement aux réseaux. Monsieur CHAIX a répondu que l'EPAD n'a pas d'influence sur les réseaux. Ceux-ci relèvent du SICUDEF dont la gouvernance s'est normalisée.

2.2-Le logement

2.2.1. Sur Puteaux

L'Etat a donné à l'EPAD instruction de développer le logement. La ZAC des Bergères à Puteaux a été réactivée et va permettre de construire 75 000 m² de logement soit 800 logements environ sur approximativement 7 hectares.

L'EPAD est déjà propriétaire d'une partie des terrains et va en acquérir auprès de la ville de Puteaux. Cette dernière est amenée aussi à acheter quelques lots privés qui seront rétrocédés à l'EPAD.

L'aménagement aura lieu de gré à gré et les rues sont déjà existantes. La ville de Puteaux construit les écoles et demande à l'EPAD de financer un gymnase.

20 % de logements sociaux sont prévus, Puteaux atteignant déjà le chiffre de 35 % sur toute la commune. Le type de logement sera diversifié : résidence étudiante, pour travailleurs âgés, ateliers d'artistes et résidence hôtelière. Sur ce dernier point, l'EPAD a commandé une étude sur l'hôtellerie. L'EPAD a l'intention de mener cette opération rapidement (3/4 ans).

2.2.2. Sur Courbevoie

Par ailleurs, deux équipes travaillent sur la possibilité de transformer des tours de bureaux (ex : Europe et AIG) en logement. A proximité de ces 2 tours qui sont entrain de se vider, la résidence Lorraine, édifiée sur un foncier très grand, est moyennement entretenue, et habitée notamment par une population « très sociale et difficile ». L'EPAD a entamé une réflexion sur cette résidence. Le relogement ne peut se faire que sur place ou à proximité.

Il convient de promouvoir les tours mixtes (logements/bureaux) qui permettent une plus grande urbanité. Les promoteurs et les constructeurs ont tendance à penser que c'est trop compliqué. La France est en retard dans ce domaine sans doute par conservatisme. A la Défense, la tour EVE est un exemple réussi.

Quel modèle économique doit être choisi pour intéresser suffisamment les promoteurs/investisseurs et comment concevoir le pied de la tour sont à la base des études que mène l'EPAD.

Il a été demandé pourquoi la même réflexion n'a pas été menée pour l'Hermitage.

Monsieur CHAIX a précisé que tous les habitants des Damiens devraient être relogés et qu'il convient de laisser du temps pour que chacun puisse mener sa stratégie.

Une réflexion a été initiée sur les zones pavillonnaires autour de la Défense afin de permettre une densification de ces zones. Ainsi, leurs habitants pourraient agrandir plus facilement leur logement.

Par ailleurs, de nombreux projets de logement sont prévus sur Nanterre.

2.3-Réaménagement de la Coupole

L'EPAD a en charge le réaménagement du site de la coupole (9 000 m²) dont les conduits sont amiantés. Il a été décidé de mettre en vente la galerie et le désamiantage sera fait par l'acheteur mais restera sous la responsabilité de l'EPAD. Par protocole, 2 équipes s'engagent à présenter des projets financiers et urbanistiques, avec reprise des commerces et rehaussement possible des bureaux, qui comportent 2 ou 3 niveaux sur 10 000/12 000 m².

Monsieur CHAIX s'est dit favorable à une ouverture sur la ville.

2.4- Périmètre : EPAD/EPASA

Monsieur CHAIX a fait le point sur la fusion EPAD/EPASA et les projets d'extension des périmètres. Le décret de fusion des deux établissements est finalisé, seule une interrogation subsiste relative à la représentation formelle du plan du périmètre d'opération d'intérêt national (POIN)

En effet, à ce décret, doit être annexé le plan du périmètre du futur établissement :

- soit celui-ci renvoie aux 2 plans correspondant aux 2 POIN existant (EPAD/EPASA),
- soit celui-ci se réfère à un seul POIN

La première solution permettrait d'éviter de mettre en conformité une trentaine de décrets et textes qui se réfèrent au périmètre de l'EPAD (ex : SICUDEF).

Le périmètre ne subit aucune modification sur Puteaux. Sur Nanterre, une modification permet d'inclure l'immeuble Carlyle et une extension de l'OIN est prévue sur le territoire « haute pâture » situé entre le vieux Nanterre et la Seine afin que l'Etat maîtrise les projets de développement contre l'avis du maire de Nanterre.

Sur Courbevoie, il va être procédé à des rectifications mineures au niveau notamment de la rue d'Essling

La Garenne-Colombes a demandé à ce que la ZAC « champs Philippe » soit incluse dans le nouveau périmètre.

Les conseils municipaux des villes concernées seront sollicités pour avis sur le projet de décret et devront se prononcer dans les 3 mois qui suivent sa transmission.

La signature du décret devrait intervenir avant le 31 décembre 2009.

2.5 -L'aménagement urbain

Il a été demandé si L'EPAD définit une stratégie sur le remodelage de l'espace urbain par quartier.

Monsieur CHAIX a précisé que la réflexion sur la globalité de l'espace public n'a pas, par quartier, été entreprise et s'est demandé si cela relève du rôle de l'EPAD. De plus, avec quel argent l'EPAD pourrait renouveler l'espace public ?

Une fois la vente des droits à construire terminée, l'EPAD devrait disparaître et laisser sa place aux collectivités.

Monsieur CHAIX précise que la Défense a été gérée « hors sol » et « hors droit » et la construction sur dalle est maintenant perçue comme une aberration urbanistique.

Par exemple, la mise à plat du boulevard circulaire de Puteaux est évaluée à 140 millions d'euros.

Malgré l'optimisation des recettes évoquées en 2.12, l'aménagement urbain coûte très cher et l'EPAD et l'EPASA risquent d'être déficitaires en 2016.

Groupe de travail pour la mission d'information et d'évaluation relative aux conséquences pour Courbevoie de l'opération d'intérêt national de la Défense.

Compte-rendu de la réunion du 29 janvier 2009 à 18h.

Etaient présents :

Mme SERMADIRAS, Adjoint au Maire, suppléante de Monsieur le Maire
Mme LIMOGE, Adjoint au Maire
M. JEAN, Adjoint au Maire
M. CHAMBERS, Adjoint au Maire
Mme MOISSON, Conseiller Municipal
M. KLEIN, Conseiller Municipal
Mme VOLARD, Conseiller Municipal

M. CHAIX, Directeur Général de l'EPAD et de l'EPASA
M. ROMAIN, Directeur Général de l'EPGD
M. DELMAS, Directeur de l'exploitation de l'EPGD

Mme GUERINEAU, Directeur Général des Services
Mme DELEGLISE, Directeur des Affaires Juridiques

Etaient excusés :

M. CESARI, Conseiller Municipal

Monsieur ROMAIN propose une présentation de l'EPGD qui est annexée au présent compte-rendu. Sur le budget de l'EPGD, il précise que contrairement à l'EPAD, l'EPGD ne peut récupérer la TVA. Cela constitue une charge supplémentaire d'environ 3 millions €. Des discussions sur ce point ont lieu avec la direction générale des finances publiques.

La dotation d'équilibre des collectivités territoriales s'élève à 13 millions € dont 3 millions € pour la ville.

L'EPAD doit assurer la remise en état des ouvrages, ce qui se traduit par une participation de fonctionnement de 2,2 millions € et d'investissement de 12,9 millions €. Cette remise en état a été évaluée à 82 millions € valeur 2008, hors centre commercial de la coupole. Se rajoutent 26 millions € pour l'accessibilité PMR, le désamiantage, les honoraires de maîtrise d'œuvre et des études relatives à l'inspection détaillées des structures porteuses.

La voirie a été exclue de la dotation aux amortissements. La remise des équipements à l'EPGD a pris effet le 1^{er} janvier 2009 et a été constatée par procès-verbal. L'EPGD a obtenu une garantie trentenaire sur les structures. D'ailleurs, une étude sur les structures porteuses nécessitant des investigations importantes va être lancée.

Madame VOLARD souhaite communication du compte rendu du CA du 18 décembre 2008 et du procès-verbal ; elle demande comment ont été évaluées les dépenses 2009 et si elles comprennent des dépenses particulières.

Les dépenses de la direction de l'exploitation qui bénéficie d'une grande antériorité ont permis de prévoir ces dépenses sur 2009. Les crédits de nettoyage et de gardiennage, par rapport à 2008, ont été augmentés et les frais de personnel des services communs avec l'EPAD ont été diminués.

Les dépenses de communication ont été maintenues mais il reste à définir quel type d'actions culturelles et événementielles souhaitent les collectivités territoriales. Monsieur ROMAIN a reçu comme mission d'améliorer les recettes dans ce domaine.

Madame VOLARD demande les effectifs de l'EPGD.

Monsieur ROMAIN précise qu'ils sont 72 salariés dont 63 issus du transfert. La direction de l'exploitation comprend 40 à 45 salariés.

Monsieur KLEIN fait remarquer que des projets de tours vont supprimer certains parkings publics.

Monsieur ROMAIN explique que la loi a prévu des remises à disposition par l'EPGD à l'EPAD pour permettre la réalisation d'aménagements. L'EPAD s'oblige alors à compenser la perte de recettes. Il est prévu prochainement une remise à disposition de 135 m².

Monsieur CHAMBERS a noté que la presse indiquait plusieurs montants dont celui de 17 millions € pour la participation des collectivités.

Monsieur ROMAIN explique que le montant de la participation a été revu à la baisse notamment grâce au montant des amortissements qui a été diminué. L'EPGD a obtenu qu'il n'y ait aucun amortissement pour la voirie.

Monsieur KLEIN demande la date d'effet de la garantie trentenaire et souhaite des précisions sur les études sur les structures porteuses.

Monsieur ROMAIN indique que la garantie trentenaire prend effet le 1^{er} janvier 2009. Il est budgété 1,5 million € pour les études et il sera procédé à des diagnostics par gammagraphie.

Monsieur CHAIX précise que, sous la dalle, il y a de multiples sous-sol et que l'EPAD a assuré régulièrement le suivi des structures. Les tours sont construites sur le sol et non sur la dalle.

Monsieur DELMAS indique que des investigations lourdes ont déjà été effectuées et que des traitements ont eu lieu. Une étude sur la vibration de la dalle a été réalisée. L'EPGD a mis en place un dispositif d'observation et de prévention des risques.

Madame VOLARD fait remarquer que les habitants payent des redevances à l'EPGD et demande à quoi elles correspondent.

Monsieur ROMAIN explique que cela correspond à l'usage des « entreponts » (zone au pied des tours qui sont utilisés comme zone de livraison, dépôt des bacs à ordures ménagères etc.).

Les propriétaires sont réunis au sein d'associations syndicales autorisés (ASA).

L'EPAD aurait dû transférer ces « entreponts » mais les propriétaires ont refusé. Les dépenses d'entretien sont ainsi partagées entre les différents propriétaires ; l'EPGD après l'EPAD assure une fonction de syndic alors que ce n'est pas son rôle. Il serait souhaitable que les ASA utilisent un syndic professionnel.

Monsieur KLEIN souligne que les tours d'habitations sont soumises à une répartition des tantièmes obsolètes et que, peut-être, les investisseurs de tours de bureaux seraient avantagés par rapport aux habitants.

Monsieur DELMAS précise que, contrairement aux tours de bureaux, les immeubles d'habitations génèrent de nombreux objets encombrants. Néanmoins, le système de répartition sera examiné.

Monsieur JEAN fait état de la taxe télévision.

Monsieur ROMAIN annonce qu'elle doit disparaître en 2011, le système étant obsolète.

Monsieur CHAMBERS demande si l'EPAD a évalué les besoins en énergie frigorifique engendrés par le plan de renouveau et quelle est la position de l'EPAD.

Monsieur CHAIX précise que certains projets de construction tendent vers un objectif de production de froid autonome. L'EPAD a introduit dans les cahiers des charges de cession des sanctions financières si l'objectif HQE affiché n'est pas atteint.

Monsieur CHAMBERS fait observer qu'il est peut-être préférable de privilégier le raccordement aux réseaux.

Monsieur CHAIX répond que l'EPAD n'a pas d'influence sur les réseaux. Ceux-ci relèvent du SICUDEF dont la gouvernance s'est normalisée.

Par ailleurs, il explique que l'EPAD a en charge le réaménagement du site de la coupole (9 000 m²) dont les conduits sont amiantés. Il a été décidé de mettre en vente en l'état la galerie et quatre groupes internationaux doivent faire des propositions. Le désamiantage se ferait par l'acheteur mais resterait sous la responsabilité de l'EPAD.

Les participants souhaitent organiser les réunions par thèmes. Le plan de renouveau et l'aménagement de la zone de la Défense devra faire l'objet de la prochaine réunion.

* * *

La date du 5 mars 2009 fixée par les participants ne pouvant être maintenue, une autre date sera proposée.

P.J. : - Power point de présentation de la réunion du 29 janvier 2009,
- CA du 18 décembre 2008,
- procès-verbal de transfert.

Groupe de travail pour la mission d'information et d'évaluation relative aux
conséquences pour Courbevoie de l'opération d'intérêt national de la Défense

Compte-rendu de la réunion du 27 avril 2009

Présents :

- Madame SERMADIRAS, Adjoint au Maire, suppléante de Monsieur le Maire,
- Monsieur CHAMBERS, Adjoint au Maire,
- Madame MOISSON, Conseiller Municipal,
- Monsieur KLEIN, Conseiller Municipal,
- Madame VOLARD, Conseiller Municipal,

- Monsieur CHAIX, Directeur de l'EPAD et de l'EPASA,
- Monsieur ROMAIN, Directeur de l'EPGD,

- Madame GUERINEAU, Directeur Général des Services,
- Madame DELEGLISE, Directeur des Affaires Juridiques.

Monsieur ROMAIN apporte une précision sur le budget de l'EPGD. La direction de la législation fiscale a admis l'assujettissement à la TVA sur la totalité des dépenses de l'EPGD. Cela entraîne 3 millions et demi d'euros d'économie au titre de la TVA et 300 000 € au titre de la taxe sur les salaires que l'EPGD n'aura pas à verser. Ainsi Courbevoie voit sa contribution prévisionnelle baisser d'environ 876 000 €.

Monsieur CHAIX fait le point sur le plan de renouveau et les projets de tours par ordre d'avancement. Les projets en cours sont :

- First qui devra s'achever fin 2011,
- La salle des marchés de la société générale,
- Le Praetorium qui devrait être livré sur Courbevoie dans quelques semaines.

Les tours en préparation sont :

- Générali dont le permis de construire est accordé,
- D2, Air 2, Manhattan dont les permis de construire sont déposés ou prêts à être déposés

Les projets prêts à démarrer :

- Carpe Diem,
- AVA qui attend l'accord des investisseurs,
- La tour Hermitage qui n'aura aucune autorisation tant que le dossier du relogement ne sera pas finalisé,

Les « arlésiennes » :

- La tour Signal,
- La tour Phare,
- La tour Majunga.

Madame VOLARD demande comment sont fixés les prix de vente des droits à construire et quel est l'impact de ces ventes sur le budget de l'EPAD.

Monsieur CHAIX répond qu'ils sont fondés sur les prix du marché.

Sur les communes de Courbevoie, Nanterre, Puteaux et Rueil-Malmaison, ils se situent entre 1 400 € et 2 200 € le m². Par exemple, ceux des terrasses de Nanterre se sont vendus 1 750 € le m².

La perception de ces droits va permettre à l'EPAD d'envisager l'avenir avec sérénité et d'investir dans l'aménagement de la zone.

Monsieur KLEIN demande quelles tours font l'objet d'un acte définitif ou sur le point de l'être.

Monsieur CHAIX répond : Praetorium, First et la salle des marchés de la société générale.

Monsieur CHAMBERS souhaite savoir comment avance le dossier de la coupole.

Monsieur CHAIX précise que 2 protocoles ont été signés par lesquels 2 équipes s'engagent à présenter des projets financiers et urbanistiques, avec reprise des commerces et rehaussement possible des bureaux, qui comportent 2 ou 3 niveaux sur 10 000/12 000 m². Il leur a été demandé de réfléchir à un accès direct par l'esplanade.

Monsieur CHAMBERS demande si l'accès sera facilité du côté Courbevoie.

Monsieur CHAIX répond que rien n'est encore arrêté ; néanmoins, il est favorable à une ouverture sur la ville.

Madame SERMADIRAS fait part de la demande de certains groupes installés dans les tours de mieux intégrer les salariés à la ville.

Monsieur KLEIN demande l'impact des recettes dues au titre des droits à construire sur le budget de l'EPAD.

Monsieur CHAIX souligne que chaque tour fait rentrer de 50 à 80 millions d'euros et pour les moins grandes entre 20 et 30 millions d'euros. L'EPAD ne fait les travaux d'aménagement que si la promesse de vente est définitive.

Préalablement, l'EPAD conclut des protocoles qui sont « non liants », car ils n'engagent ni les investisseurs ni l'EPAD. Il existe aussi des protocoles avec l'engagement de faire les meilleurs efforts, afin d'être prêt à réaliser l'opération, étant précisé qu'ils sont sanctionnables.

Il s'agit de définir les charges réciproques et la date prévisionnelle de la promesse de vente. Le jour de la promesse de vente, soit celle-ci se conclut, soit un avenant de prolongation de 6 mois pour les protocoles est passé, accompagné souvent de renégociation, soit il y a renoncement au protocole, ce qu'aucun n'a fait à ce jour.

Néanmoins, à l'heure actuelle, les financements sont plus difficiles à obtenir, les banques étant plus exigeantes.

Madame VOLARD fait observer que Monsieur CHAIX semble très optimiste.

Celui-ci précise qu'il y a toujours une demande de m² sur la Défense qui s'élève à 250 000/300 000 m² par an et l'offre est non suffisante ; le taux de remplissage s'élève à 96 % et les tours seront livrées à des périodes différentes.

Monsieur KLEIN s'interroge sur la vente de commerces à la société l'Hermitage.

Monsieur CHAIX répond que tant que le coût d'aménagement n'a pas été évalué par l'EPAD, la convention ne pourra pas être signée.

L'aménagement, qui compte la couverture de la D7 et partiellement de la N13, sera réalisé par l'EPAD et financé par le promoteur. L'estimation de son coût devrait être connue à la fin du printemps.

Madame VOLARD souhaite connaître le nombre de logements.

Monsieur CHAIX précise que 75 000 m², ce qui correspond à environ 800 logements, seront construits dans la zone du Rond Point des Bergères dont 20 % de logements sociaux. La Mairie de Puteaux cède la partie droite à l'EPAD.

De plus, une réflexion est en cours sur une rénovation lourde de la résidence Lorraine ; les 2 tours AIG et EUROPE, qui la jouxtent, sont en train de se vider.

Une réflexion est menée également pour avoir des tours de logements.

Madame VOLARD demande pourquoi la même réflexion n'a pas été menée pour l'Hermitage.

Monsieur CHAIX précise que tous les habitants des Damiers devront être relogés et qu'il convient de laisser du temps pour que chacun puisse mener sa stratégie.

Monsieur CHAMBERS souhaite revenir sur le problème des flux et plus particulièrement des transports en commun.

Monsieur CHAIX définit comme probable :

- le projet Eole (Saint-Lazare, porte Maillot, la Défense, Nanterre, Mantes),
- l'amélioration de la ligne SNCF Saint-Lazare – la Défense (aménagement des accès, ...) qui permettrait une augmentation du trafic voyageurs de l'ordre de 5 à 7%,
- 2 étages pour le RER A et l'automatisation de la ligne 1, ce qui permettraient d'augmenter le trafic voyageurs d'environ 20%

Dans un horizon plus lointain (15ans) : Arc express (Roissy – la Défense), qui doit nécessairement aller à Nanterre.

L'EPAD doit recevoir une lettre de mission commune à la RATP, la SNCF et l'EPGD

Néanmoins, se pose le problème de Cœur transport qui ne peut absorber Eole et Arc express. Une partie de la dalle devrait être réaménagée, les liaisons et le sous-sol réinventés.

Ces différents projets sont en phase avec la construction des tours et il y a un consensus avec toutes les communes.

Il convient de préciser que ces différents points s'inscrivent dans le cadre du projet du Grand Paris qui sera présenté par le Président de la République le 29 avril 2009

Madame MOISSON souhaite évoquer le classement de la Défense en zone touristique

Monsieur CHAIX répond que les touristes représentent 20 % des clients pour les « 4 Temps » et que le dynamisme du tourisme est important dans ce secteur.

Madame VOLARD demande l'avancement du projet d'aménagement de la N 13 sur Neuilly.

Monsieur CHAIX fait état d'un projet de passage « doux » entre Neuilly et la Défense

Le projet présenté par le Maire de Neuilly pour la couverture de la N 13 semble intéressé les partenaires concernés.

Monsieur KLEIN souhaite faire le point sur les recettes hors parking de l'EPGD.

Monsieur ROMAIN expose qu'une réflexion est menée sur les volumes en infrastructure. Certains espaces sont à valoriser comme celui que la SERAP a libéré (1 200 à 1 500 m²).

Il informe qu'il y aura le 4 mai 2009 à 18 H 00 – salle UGC – une réunion sur la signalétique et le jalonnement.

Madame SERMADIRAS conclut et demande aux membres de la commission s'ils souhaitent une 3^{ème} réunion.

Il est décidé que dans ce cas, ils doivent soumettre les points à l'ordre du jour avant le 15 mai pour une réunion début juin.

Groupe de travail pour la mission d'information et d'évaluation relative aux conséquences pour Courbevoie de l'opération d'intérêt national de la Défense.

Compte-rendu de la réunion du 24 juin 2009 à 19h

Etaient présents :

Mme SERMADIRAS, Adjoint au Maire, suppléante de Monsieur le Maire
M. JEAN, Adjoint au Maire
M. CHAMBERS, Adjoint au Maire
M. KLEIN, Conseiller Municipal
Mme VOLARD, Conseillère Municipale

M. CHAIX, Directeur Général de l'EPAD et de l'EPASA
M. ROMAIN, Directeur Général de l'EPGD

Mme GUERINEAU, Directeur Général des Services
Mme DELEGLISE, Directeur des Affaires Juridiques

Etaient excusés :

Mme LIMOGES, Adjoint au Maire
M. CESARI, Conseiller Municipal
Mme MOISSON, Conseiller Municipal

Madame SERMADIRAS remercie Messieurs CHAIX et ROMAIN d'avoir bien voulu assister à toutes les séances de la commission de travail et de répondre si efficacement aux interrogations.

1) Périmètre : EPAD/EPASA

Répondant à une demande de Monsieur KLEIN, Monsieur CHAIX fait le point sur la fusion EPAD/EPASA et les projets d'extension des périmètres. Le décret de fusion des deux établissements est finalisé, seule une interrogation subsiste relative à la représentation formelle du plan du périmètre d'opération d'intérêt national (POIN).

En effet, à ce décret, doit être annexé le plan du périmètre du futur établissement :

- soit celui-ci renvoie aux 2 plans correspondant aux 2 POIN existant (EPAD/EPASA),
- soit celui-ci se réfère à un seul POIN.

La première solution permettrait d'éviter de mettre en conformité une trentaine de décrets et textes qui se réfèrent au périmètre de l'EPAD (ex : SICUDEF).

Le périmètre ne subit aucune modification sur Puteaux. Sur Nanterre, une modification permet d'inclure l'immeuble Carlyle et une extension de l'OIN est prévue sur le territoire « haute pâture » situé entre le vieux Nanterre et la Seine afin que l'Etat maîtrise les projets de développement.

Sur Courbevoie, il va être procédé à des rectifications mineurs au niveau notamment de la rue d'Essling.

La Garenne-Colombes a demandé à ce que la ZAC « champs Philippe » soit incluse dans le nouveau périmètre.

Les conseils municipaux des villes concernées seront sollicités pour avis sur le projet de décret et devront se prononcer dans les 3 mois qui suivent sa transmission.

La signature du décret devrait intervenir avant le 31 décembre 2009.

2) Le logement

Monsieur CHAIX précise, à la demande de Madame VOLARD, que l'Etat a donné à l'EPAD instruction de développer le logement

- La ZAC des Bergères à Puteaux a été réactivée et va permettre de construire 75 000 m² de logement soit 800 logements environ sur approximativement 7 hectares.

L'EPAD est déjà propriétaire d'une partie des terrains et va en acquérir auprès de la ville de Puteaux. Cette dernière est amenée aussi à acheter quelques lots privés qui seront retrocedés à l'EPAD.

L'aménagement aura lieu de gré à gré et les rues sont déjà existantes. La ville de Puteaux construit les écoles et demande à l'EPAD de financer un gymnase.

20 % de logements sociaux sont prévus, Puteaux atteignant déjà le chiffre de 35 % sur toute la commune. Le type de logement sera diversifié : résidence étudiante, pour travailleurs âgés, ateliers d'artistes et résidence hôtelière. Sur ce dernier point, l'EPAD a commandé une étude sur l'hôtellerie.

L'EPAD a l'intention de mener cette opération rapidement (3/4 ans).

De nombreux projets de logement sont prévus sur Nanterre

- Par ailleurs, deux équipes travaillent sur la possibilité de transformer des tours de bureaux (ex : Europe et AIG) en logement.

Quel modèle économique doit être choisi pour intéresser suffisamment les promoteurs/investisseurs ? Comment concevoir le pied de la tour ?

L'EPAD attend le résultat de ces études.

- Monsieur CHAIX fait part d'une réflexion sur la résidence Lorraine. Celle-ci, édifée sur un foncier très grand, est moyennement entretenue, et habitée notamment par une population « très sociale et difficile ».

Le relogement ne peut se faire que sur place ou à proximité.

L'EPAD commence à réfléchir sur cette situation compliquée mais n'est pas encore en phase d'études.

Madame VOLARD fait observer que cette situation ne doit pas faire obstacle à la réhabilitation.

- Il convient de promouvoir les tours mixtes (logement/bureaux) qui permettent une plus grande urbanité. Les promoteurs et les constructeurs ont tendance à penser que c'est trop compliqué. La France est en retard dans ce domaine sans doute par conservatisme.

A la Défense, la tour EVE est un exemple réussi.

- Une réflexion est initiée sur les zones pavillonnaires autour de la Défense afin de permettre une densification de ces zones. Ainsi, leurs habitants pourraient agrandir plus facilement leur logement.

3) Questions diverses

3.1- L'EPAD a-t-il défini une stratégie sur le remodelage de l'espace urbain par quartier ?

Monsieur CHAIX précise que la réflexion sur la globalité de l'espace public n'a pas, par quartier, été entreprise et se demande si cela relève du rôle de l'EPAD. De plus, avec quel argent l'EPAD pourrait renouveler l'espace public ?

Une fois la vente des droits à construire terminée, l'EPAD devrait disparaître et laisser sa place aux collectivités.

3.2- Les circulations douces

Madame VOLARD fait observer que, d'une part, les promoteurs construisent moins de parking en raison des circulations douces, et d'autre part, la pratique du vélo est interdite sur la dalle.

Monsieur ROMAIN confirme la contradiction et précise que le processus de faire cohabiter le piéton et le cycliste sur la dalle est réengagé. Une étude est lancée pour déterminer les conditions tant techniques que réglementaires d'une telle cohabitation.

3.3- La sécurité

Monsieur ROMAIN est aussi interrogé sur le problème de la sécurité dans le périmètre stratégique de la Défense. Monsieur ROMAIN précise que ce sujet mobilise de nombreux acteurs et qu'il renvoie aussi à un problème de continuité de l'activité des entreprises et des concessionnaires de réseaux.

Le dispositif conforme à la nouvelle réglementation notamment par la création de PC de crise sera arrêté à la fin de l'année et les premiers investissements seront effectués fin 2010.

Néanmoins, le coût des investissements est très lourd et la création de tous les PC de crise demandera de 5 à 10 ans.

Monsieur CHAIX précise que la Défense a été gérée « hors sol » et « hors droit » et la construction sur dalle est maintenant perçue comme une aberration.

La réglementation en matière de sécurité n'est pas adaptée aux problèmes spécifiques du site. L'EPAD a été longtemps pour l'Etat une machine « à faire du cash » mais actuellement ce type de modèle économique est fini. Par exemple, la mise à plat du boulevard circulaire de Puteaux est évaluée à 140 millions d'euros.

* * *

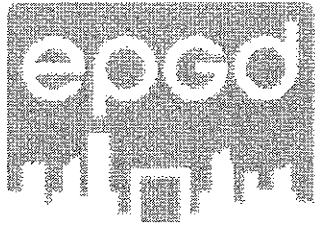
L'aménagement urbain coûte très cher et l'EPAD et l'EPASA seront déficitaires en 2016.

Monsieur ROMAIN précise que pour l'EPGD, il convient d'améliorer la gestion et de renforcer la qualité du service ce qui risque d'être plus coûteux. Monsieur CHAIX fait remarquer que la réforme de la taxe professionnelle risque d'handicaper les communes.

Monsieur CHAIX confirme à Monsieur JEAN qu'il n'y a aucun projet sur la Défense 2.

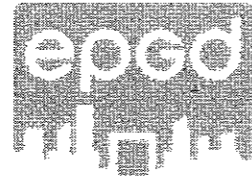
Il précise aussi qu'aucun projet exposé à la dernière réunion ne démarre même si ceux-ci sont finalisés. D'une part, L'EPAD tente de convaincre les investisseurs d'adopter une démarche contracyclique, c'est-à-dire commencer maintenant la construction pour vendre en 2012/2013, années creuses pour l'offre de m² bureaux.

D'autre part, l'EPAD a entrepris la promotion du site au niveau international afin d'attirer de nouveaux investisseurs (mission Abu Dhabi, Singapour, ...).



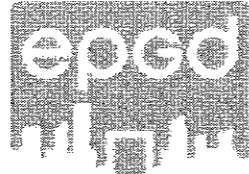
**Etablissement Public de Gestion
du Quartier d'Affaires de La Défense**

1. Le cadre institutionnel
2. Les missions
3. Le budget 2009
4. La remise en état des ouvrages



LE CADRE INSTITUTIONNEL

- La 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 (le titre II du livre III du Code de l'Urbanisme est complété par un chapitre VIII).
- Le décret N° 2007-1684 du 29 novembre 2007 relatif à l'Etablissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense et modifiant le code de l'urbanisme.



LES MISSIONS DE L'EPGD
Article L. 328-2 du Code de l'urbanisme

« 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.



LES MISSIONS DE L'EPGD (suite)

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.

Par voie de conséquence, l'EPAD se recentre sur son activité d'aménagement.



LE BUDGET 2009

Le budget a été établi selon les règles de l'instruction codificatrice M4 applicable aux EPIC locaux.

SECTION D'EXPLOITATION

<u>DEPENSES</u>		<u>RECETTES</u>	
- charges à caractère général	: 23,8 M€	- ventes de service	: 17,4 M€
- charges de personnel	: 5,1 M€	- subvention d'exploitation	
- dotation aux amortissements et provisions	: 3,7 M€	* EPAD	: 2,2 M€
		* collectivités	: 13 M€
TOTAL	32,6 (*) M€	TOTAL	32,6 M€

SECTION D'INVESTISSEMENT

<u>DEPENSES</u>		<u>RECETTES</u>	
- travaux de remise en état	: 15,1 M€	- opération d'ordre	: 2,2 M€
		- subvention d'investissement	: 12,9 M€
TOTAL	15,1 M€	TOTAL:	15,1 M€

(*) dont T V A perdue : 3,2 M€



LA REMISE EN ETAT DES OUVRAGES

1	Evaluation des remises en état	valeur 2005	:	(71 M€)
	Actualisation	valeur 2008		82 M€
2	Accessibilité P.M.R.		:	10 M€
3	Désamiantage (hors Centre Commercial Coupole)		:	2 M€
4	Honoraires (Maîtrise d'œuvre, contrôles techniques.....)		:	13 M€
5	Etudes relatives à l'inspection détaillée des structures porteuses		:	1 M€
				<hr/>
				108 M€
		dont réalisés par l'EPAD au 31/12/08	:	6 M€
		et projetés en 2009		15 M€

L'EPGD bénéficie d'une garantie trentenaire sur les ouvrages de structure.