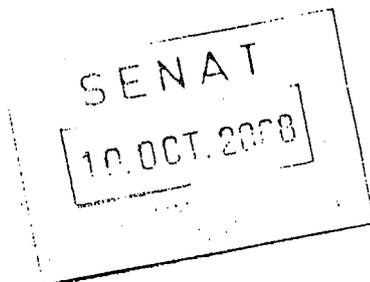

Bernard BLED
Directeur Général

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

La Défense, le 8 octobre 2008
VW/BC/081008-2
Affaire Suivie par Bertrand COROUGE



SENAT
Monsieur Jean ARTHUIS
Président de la commission des finances
Palais du Luxembourg
15 rue de Vaugirard
75006 PARIS

Objet : Contrôle budgétaire de l'EPAD
Pièce(s) jointe(s) : Rapport de présentation et ses annexes
Délibération du 18 septembre 2008



epad

Monsieur le Président,

Conformément à l'engagement pris lors de l'audition du mardi 15 juillet 2008, j'ai l'honneur de vous transmettre les documents suivants :

- le rapport de présentation et ses annexes,
- la délibération validée par le Conseil d'Administration de l'EPAD du 18 septembre 2008,

relatifs aux transferts des personnes et des biens, ainsi que de la remise en état des ouvrages transférés.

Je vous en souhaite bonne réception et,

Vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma haute considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' and 'L' followed by a horizontal line.

**Transferts de patrimoine
de l'Établissement public d'aménagement
de la Défense (EPAD)
à l'Établissement public de gestion
de la Défense (EPGD)**

**DELIBERATION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU JEUDI 18 SEPTEMBRE 2008**



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Vu le Décret N°58-815 du 9 septembre 1958 portant création de l'Établissement Public pour l'Aménagement de la Région dite de la Défense, publié au Journal Officiel du 10 septembre 1958 ; Vu les décrets modificatifs N° 69-193 du 27 février 1969, n° 69-379 du 24 avril 1969, n° 88-186 du 24 février 1988, n° 92-1365 du 29 décembre 1992 et n° 2006-1317 du 27 octobre 2006,

Vu 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 (EPGD),

Vu le Décret N°2007-1684 du 29 novembre 2007 relatif à l'établissement public du quartier d'affaires de La Défense et modifiant le code de l'urbanisme,

Et sur le rapport du Directeur Général,

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré,

DECIDE

d'autoriser le Directeur Général à :

1/ notifier à l'EPGD les transferts de biens dont la liste est jointe en Annexes en pleine propriété avec effet au 1er janvier 2009 ; Les transferts entre l'EPAD et l'EPGD se font à titre gratuit. Les transferts entre l'EPGD et l'EPAD correspondant aux volumes cessibles par l'EPAD s'opèrent à titre gratuit : cette dernière disposition sera inscrite dans les actes de transfert de l'EPAD à l'EPGD. Les transferts en retour s'opèrent sur demande motivée de l'EPAD à l'EPGD, dans un délai de 3 mois.

Pour les opérations déjà identifiées et largement engagées, l'EPAD garde la propriété des seuls volumes cessibles à des tiers, les autres espaces concernés par ces opérations seront remis à disposition de l'EPAD à sa demande. Cette mesure concerne les opérations suivantes : CB31, CB21, Generali, Manhattan D2, Air 2, Carpe diem, AVA, tour Phare, Majunga, tour Signal.

Le quartier des Bergères fera l'objet d'un examen particulier en Conseil d'administration.

2/ effectuer et procéder à toutes diligences nécessaires à l'effet de transférer régulièrement à l'EPGD tant ces biens que l'ensemble des personnes, moyens matériels et contrats attachés à ces biens ;

3/ signer les procès-verbaux avec l'EPGD pour formaliser ces transferts en conséquence, étant entendu que les formalités de publicité ou d'enregistrement pourront être réalisées postérieurement à la signature de ces procès-verbaux à charge pour l'EPAD de rester responsable de toutes conséquences en résultant ;

4/ et plus généralement élire domicile, effectuer toutes les opérations et formalités nécessaires consécutives à la signature des opérations visées dans les documents figurant ci-dessus et notamment à cet effet faire toute déclaration, obtenir, établir, remplir, enregistrer et signer tous documents et procès-verbaux nécessaires auprès de toute autorité ou administration.

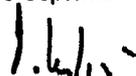
DECIDE

De demander au le Directeur Général de présenter un rapport ayant pour objet de :

1/ parfaire et actualiser la provision de 70 M€ pour remise en état des ouvrages à transférer pour garantir la prise en charge des coûts de remise en état à l'Etablissement Public de Gestion de la Défense, et ce avant le 31 décembre 2008 ;

2/ accorder une garantie supplémentaire sur les ouvrages transférés par l'EPAD à l'EPGD visant à couvrir les coûts de remise en état résultant de la découverte de vices apparents et/ou cachés dans un délai maximum de 30 ans à compter du transfert.

Adoptée par le
Conseil d'Administration dans sa séance
du 18 Septembre 2008


Patrick DEVEDJIAN

RAPPORT DU DIRECTEUR GENERAL

LE DIRECTEUR GENERAL

1. Transferts de biens

La loi N°2007-254 du 27 février 2007, en créant l'Établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense, a défini ses missions :

- d'une part, la gestion des ouvrages, espaces publics, et services d'intérêt général,
- et d'autre part, la mise en valeur et l'animation du quartier d'affaires.

La loi a en outre précisé que pour l'exercice des missions énoncées ci-dessus, les ouvrages, espaces et services cités lui sont transférés par l'EPAD en pleine propriété ou mis à disposition.

La loi dispose que les transferts sont réalisés à titre gratuit. Ils sont soumis à l'accord des deux établissements constaté dans un « procès-verbal » établi contradictoirement et précisant :

- la consistance, la situation juridique et, le cas échéant, l'évaluation et les modalités de remise en état des biens,
- les produits et charges afférents.

Dès lors l'EPAD, en liaison avec l'EPGD et l'appui du groupement DELOITTE/EVERSHEDS missionné conjointement par les deux établissements selon les stipulations de l'article R328-11 du Code de l'Urbanisme, a établi une liste des ouvrages et espaces publics à transférer à l'EPGD afin de permettre à ce dernier d'exercer ses compétences légales. Cette liste comprend en outre les biens mobiliers nécessaires à l'exécution des services d'intérêt général.

Il est proposé au conseil d'Administration que le transfert s'opère en pleine propriété. Pour la conduite par l'EPAD de sa mission d'aménageur, il lui sera, rétrocedé à titre gratuit les ouvrages et/ou espaces publics correspondant aux volumes cessibles par lui à des tiers pour des projets définis. Ces rétrocessions seront opérées à simple demande de l'EPAD dans un délai maximum de trois mois suivant la demande de mise en œuvre.

Les modalités juridiques et opérationnelles permettant une telle rétrocession en pleine propriété à l'EPAD seront précisées avant le transfert effectif à l'EPGD.

Tout autre transfert rendu nécessaire pour la réalisation de travaux d'aménagement sera réalisé sous le régime de la remise à disposition.

En conséquence, le Président propose au Conseil d'Administration d'adopter une délibération visant à autoriser le Directeur Général à :

1/ notifier à l'EPGD les transferts de biens dont la liste est jointe en Annexes en pleine propriété avec effet au 1er janvier 2009 ;

2/ effectuer et procéder à toutes diligences nécessaires à l'effet de transférer régulièrement à l'EPGD tant ces biens que l'ensemble des personnes, moyens matériels et contrats attachés à ces biens ;

3/ signer les procès-verbaux avec l'EPGD pour formaliser ces transferts en conséquence, étant entendu que les formalités de publicité ou d'enregistrement pourront être réalisées postérieurement à la signature de ces procès-verbaux ;

4/ et plus généralement élire domicile, effectuer toutes les opérations et formalités nécessaires consécutives à la signature des opérations visées dans les documents figurant ci-dessus et notamment à cet effet faire toute déclaration, obtenir, établir, remplir, enregistrer et signer tous documents et procès-verbaux nécessaires auprès de toute autorité ou administration.

2. Remise en état

Sur la base d'un audit effectué en 2005 par Scetauroute, l'EPAD a provisionné dans ses comptes au 31/12/2007 un montant de 70 M€ au titre de provisions pour remise en état des ouvrages à transférer à l'EPGD.

A l'occasion des travaux préparatoires au transfert des biens de l'EPAD à l'EPGD, une revue des coûts de remise en état est en cours de réalisation par le groupement DELOITTE/EVERSHEDS. A ce stade, les travaux ne sont pas achevés mais des éléments de coûts supplémentaires ont été identifiés. Ils concernent l'indexation du budget Scetauroute en valeur avril 2008, la revalorisation par comparaison de marchés similaires passés en 2008, des études supplémentaires à mener, les coûts de mise en conformité pour les personnes à mobilité réduite, les coûts de désamiantage... qui n'avaient pas été pris en compte lors de l'audit.

En l'état actuel des travaux, ces coûts pourraient dépasser la somme de 100 millions d'euros (valeur avril 2008-dernier indice connu-), avant déduction des travaux et études déjà réalisés par l'EPAD, et des travaux à venir intégrés au Plan de Renouveau. De plus, cette provision ne prend en compte que les risques identifiés à ce jour. Elle ne prend pas en compte le coût de la mise en conformité des tunnels et voies de desserte intérieure. Elle ne prend pas en compte l'ensemble des vices cachés ou apparents qui pourraient affecter ces ouvrages. Des études ont été préconisées pour identifier de la façon la plus fine possible tous défauts, vices apparents et/ou cachés.

En conséquence, le Président de l'EPAD demande au Conseil d'Administration d'adopter une résolution visant à demander au Directeur Général de présenter un rapport ayant pour objet de :

1/ parfaire et actualiser la provision de 70 M€ pour remise en état des ouvrages à transférer pour garantir la prise en charge des coûts de remise en état à l'Etablissement Public de Gestion de la Défense, et ce avant le 31 décembre 2008 (hors tunnel);

2/ accorder une garantie supplémentaire sur les ouvrages transférés par l'EPAD à l'EPGD visant à couvrir les coûts de remise en état résultant de la découverte de tous défauts, vices apparents et/ou cachés et qui ne seraient donc pas couverts par la provision actuelle. Cette garantie pouvant être mise en oeuvre dans un délai qui ne pourra être inférieur à 30 ans

PATRIMOINE TRANSFERABLE A L'EPGD

COMPTE	LIBELLE	valeur brute en M€
213121/22	Parkings Gros Œuvre et Second Œuvre	131,4
21311	Ensembles Immobiliers Administratifs et Commerciaux	21,3
2132	Voirie	27,4
2133	Ouvrages d'infrastructure	158,7
213	CONSTRUCTIONS	338,8
2151	Arrosage	0,2
2151	Accès Passerelle, ventilation, appareil de levage, GTC, vidéosurveillance...	5,3
2151	Sécurité Incendie	1,4
2151	Bassins et Fontaines, Pompes de relevage	0,5
2151	Equipement et Mobilier Urbain	1,9
2151	Usine de ventilation	0,1
2151	Electricité	4,1
2151	Autres - Installations Techniques Complexes (divers)	3,5
2151	Vigne : Eclairage, Panneaux, relais automatique...	0,3
2152	Equipement et Mobilier voirie	0,3
2155	Gros outillages	0,1
215	INSTALLATIONS TECHNIQUES COMPLEXES	17,6
2162	Œuvres d'Art	11,8
2162	Maquettes	0,8
216	ŒUVRES D'ART et MAQUETTES	12,6
2181	Agencements divers	3,4
2182	Matériels de Transport	0,5
2183	Matériels de Bureau	0,0
2183	Matériels Informatique	0,0
2184	Mobiliers de Bureau	0,2
218	AUTRES IMMOS CORPORELLES	4,1
220	Immobilisations Mises en Concession	59,8
220	IMMOS MISES EN CONCESSION	59,8
23133	Ouvrages d'infrastructures en cours	0,1
23151	Immobilisations Corporelles en cours	0,5
231	IMMOBILISATIONS EN COURS	0,6
TOTAL		433,5