

## PLAN FINANCIER

### RAPPORT DE PRESENTATION

---

#### Sommaire

<i>Liminaire</i>	2
1 OPERATIONS	2
2 DEPENSES FINANCEES PAR LES OPERATIONS	3
2.1. Charges et Produits structurels	3
2.2. Activites non stockées	3
2.3. Remise en état des biens transférés à l'EPGD	3
2.4. Mise en sécurité des espaces publics - Tunnels	4
2.5. Eole	4
3 SOLDE FONCTIONNEL	4
4 ANNEXE : CALENDRIER DES RECETTES	5

---

## LIMINAIRE

La nouvelle présentation du plan financier a pour objectif de présenter dans un plan triennal (de 2009 à 2011) les charges et produits générés au cours de cette période, puis en cumul les charges et produits générés pour la période 2012 à 2016.

Les opérations sont présentées par affaires mais aussi par probabilité de réalisation en fonction de l'avancement actuel des négociations (opérations certaines – probables et hypothétiques). Les UFR (centre de coûts sans recette propre) ont été isolés.

Aux opérations ont été ajoutés les éléments nécessaires à la réalisation des projets tels que les dépenses de fonctionnement, les études ainsi que les éléments aux charges de l'EPAD comme la participation à l'EPGD.

L'ensemble de ces éléments constitue le « solde de l'activité »

Les autres coûts que l'EPAD doit financer tels que EOLE ou la remise aux normes des tunnels, viennent se retrancher du « solde activité » ; en ajoutant le résultat financier, on détermine le « solde fonctionnel ».

## 1 OPERATIONS

L'évolution des bilans d'opérations des Affaires est décrite dans le rapport de présentation des Prévisions à Fin d'Affaires (PFA)

Au final, la marge des opérations atteint **300,8 M€** et se décompose en :

- 77,6 M€ d'opérations certaines
- 363,2 M€ d'opérations probables
- 124,4 M€ d'opération hypothétiques
- -264,3 M€ d'UFR

### LE PLAN TRIENNAL – 2009 à 2011

Au terme du plan triennal, antérieurs inclus, la marge sera réalisée à hauteur de **93,3 M€** dont **15,7 M€** de marge sur les antérieurs

#### A - 1 : Les dépenses

Fin 2011, antérieurs inclus, **417,9 M€** auront été engagés dont **238,4 M€** seront réglés

- **opérations certaines** : dépenses réalisées en totalité à l'issue du plan triennal (**38,7 M€**)
- **opérations probables** : **189,6 M€** auront été engagés et **113,6 M€** seront réglés
- **opérations hypothétiques** : **7,2 M€** auront été engagés et **7,0 M€** seront réglés
- **UFR** : **182,5 M€** auront été engagés et **79,0 M€** seront réglés

#### A - 2 : Les recettes

Fin 2011, antérieurs inclus, **645,0 M€** (dont **108,6 M€** d'antérieurs) auront fait l'objet d'engagements fermes de la part d'investisseurs. Sur ces engagements, l'EPAD aura encaissé **331,7 M€**.

- \* **opérations certaines** : recettes réalisées en totalité à l'issue du plan triennal (116,3 M€)
- **opérations probables** : 478,5 M€ auront fait l'objet d'engagements fermes et 215,2 M€ auront été encaissés. A noter que comme prévu dans le « Schéma Directeur de Renouveau », il est prévu la construction de 105 000 m<sup>2</sup> de nouveaux logements environ (1400 logements de 75m<sup>2</sup>) . La marge nette sur ces logements estimée à 53 M€ a été maintenue.
- **opérations hypothétiques** : 50,2 M€ auront fait l'objet d'engagements fermes et 0,2 M€ auront été encaissés.

Le calendrier des signatures des engagements juridiques des recettes est présenté en annexe.

## 2 DEPENSES FINANCEES PAR LES OPERATIONS

### 2.1. Charges et Produits structurels

Ils comprennent les coûts de fonctionnement de l'Établissement (masse salariale, loyers, informatique, assurances, honoraires, matériels, amortissements...), les études (urbanisme, développement durable, transports...) et les diverses recettes de fonctionnement (participations des partenaires aux salons)

Par hypothèse, il a été retenu une évolution de 3% par an.

Ce coût de structure net s'élève à 54,2 M€ à l'issue de la période triennale. Il est estimé à 117,4 M€ à la fin de l'opération (2016).

### 2.2. Activités non stockées

Elles comprennent les dépenses et recettes des opérations en cours hors affaires (participation tramway T2, Coupole défense, solde ZAC B1...) ainsi que les dépenses d'études générales hors affaires.

A noter que ces dépenses seront réalisées dans la période 2009 à 2012

L'enveloppe de 8.5 M€ relative aux dépenses de désamiantage de la Coupole a été maintenue. L'hypothèse d'une cession à un opérateur assurant la prise en charges des dépenses devient probable. L'EPAD serait alors en mesure de ne pas mettre en œuvre cette dépense.

Par hypothèse, les dépenses d'études générales non affectées aux affaires se réduisent de moitié dès 2010.

Le coût de ces activités s'élève à 30,7 M€ à l'issue de la période triennale et à 57,7 M€ à la fin de l'opération.

### 2.3. Remise en état des biens transférés à l'EPGD

Le montant que devrait supporter l'EPAD est de l'ordre de 100 M€ (valeur 2008) soit environ 116,2 M€ valeur courante (actualisée à 5%/an) échelonnée entre 2009 et 2015.

A noter que ce montant n'intègre pas les dépenses antérieures (2007-2008) assurées par l'EPad soit 4,1 M€

Au total, sur la période 2007/2015, le coût de remise en état sera de 120,3 M€.

#### 2.4. Mise en sécurité des espaces publics - Tunnels

Les hypothèses retenues dans le plan financier 2008 ont été maintenues, à savoir un budget de 5 M€ par voirie (au nombre de 14), soit un total de 70 M€ réparti entre 2011 et 2015.

#### 2.5. Eole

Il a été annoncé que le plan de renouveau participerait à un projet de transport (arrivée d'EOLE à la Défense) à hauteur de 100 M€. Cette dépense a donc été également maintenue dans le plan financier pour la période 2012/2015

### 3 SOLDE FONCTIONNEL

Le solde fonctionnel de l'opération à l'horizon 2017 s'établit à **-164,2 M€**

## 4 ANNEXE : CALENDRIER DES RECETTES

Affaires	Opérations	SHON (m²)		Agrément m²	Protocole	Promesse de vente (PV)	P. C délégué le (PC)	Acte de vente (AV)	Livraison	Montant (hors convention travaux et aléas)	complément de charges ou intéressement	pour ménage convention travaux	Échéancier					
		créée	Démolie										Échéance %	Montant M€	Année			
PRAETORIUM						23-janv-04	02-janv-06	26-jan-07	2009	11,78		1,68	15% AV	1,77	2007			
													15% AV+6m	1,77	2007			
													25% AV+12m	2,94	2008			
													25% AV+18m	2,94	2008			
													20% achèvement (juillet 2009)	2,38	2009			
COURBEOISE	CARPE DIEM	47 106	6 263	47 223 m² accordés 43 322 m² bureaux 3 901 m² annexes	26-jul-07	16/12/2008 VALABLE JUSQU'AU 16/12/2010	13/02/2009	Nov. 2009	fin 2011	42,13	18,85		5% PV (dépôt garantie le 16/12/2008)	1,50	2008			
	Veritas D2	54 000	11 000		12-mars-08	sept-09		2010	2013	64,80		8,00	40% de 42,13 M€ à AV + TVA	15,35	2009			
	Aurore AIR²	82 000	34 000		30/07/2007 (dénoncé)	début 2010		2011	2014	44,00	5,00		60% de 42,13 M€ à AV +18 mois	25,28	2011			
													Intéressement	16,80	2012			
													30% AV + TVA	19,44	2010			
													35% AV+12m	22,68	2011			
													35% AV+24m	22,68	2012			
													30% AV + TVA	19,20	2011			
													35% AV+12m	15,40	2012			
													35% AV+24m	15,40	2013			
													Intéressement	5,00	2014			
													AV	4,46	2008			
													25% AV + 8m	8,03	2011			
													30% AV+24m	5,34	2012			
	GENERALI	92 000	11 300	92 000 m² accordés 86 136 m² bureaux 5 864 m² annexes		1 <sup>re</sup> oct-07	31/12/2008	40210	2014	2014	37,00 (hors DPU: 12,3)	57,00	3,50	13,86% de 85 M€ à AV + TVA	9,00	2010		
AAK	80 000				12-jul-06	27-jul-06	22 Dec. 2008	03-jan-05		3,47		3,20	AV	3,47	2008			
MANHATTAN	16 000				18-jul-06	2009	déposé	2010	2013	4,87	2,00	0,00	AV	1,95	2010			
													en 2013	2,92	2013			
													Intéressement	2,00	2013			
													20% AV	18,85	2008			
PUTEAUX OUEST	NEUTY Salle des marchés	42 000		48 000 m² accordés 34 000 m² bureaux		04-sept-07	29-oct-08	19-jul-08	2010	84,27		0,33	50% AV+12m	47,14	2009			
	PHARE	147 000		147 000 m² accordés 141 500 m² bureaux	15-janv-08	2010		2012	2016	79,00			20% AV+24m	18,85	2010			
													10% Tx aménage <sup>nt</sup>	9,43	2011			
													20% AV	15,80	2012			
													20% AV+12m	15,80	2013			
													20% AV+24m	15,80	2014			
													20% AV+36m	15,80	2015			
													20% AV+48m	15,80	2016			
	AVA	64 000	20 755	64 000 m² accordés 58 850 m² bureaux 5 150 m² annexes	30-jul-08	juin/juillet 2009	30-avr-09	juil-10	2013	12,70		2,50	promesse	1,20	2009			
													acte de vente	2,80	2010			
												AV + 24m	8,00	2012				
												AV + 36m	0,70	2013				
													25% AV	25,00	2012			
													25% AV+12m	25,00	2013			
													25% AV+24m	25,00	2014			
													25% AV+36m	25,00	2015			
													5% à la Promesse	3,15	2010			
													15% à facts	8,45	2011			
													20% - AV + 12m	12,60	2012			
													20% - AV + 24m	12,60	2013			
													20% - AV + 36m	12,60	2014			
													20% - AV + 48m	12,60	2015			
													complément charges foncières	15,27	2011			
													complément charges foncières	14,46	2012			
													complément charges foncières	6,27	2013			
													10% PV - Indemnité d'usage	3,30	2009			
													20% AV	3,30	2010			
													20% AV +12m	5,60	2011			
													30% AV + 24m	9,90	2012			
													30% AV+36m	9,90	2013			
													complément charges foncières	16,00	2014			
													100% à facts de vente	1,30	2010			
													TOTAL	809,15	132,80	102,89	31,74	est à déduire de la garantie
													TOTAL	109,52			À verser	77,77

Actes signés Versements à percevoir en 2009 Actes à signer en 2009

