MAIRIE DE PARIS

Direction de l'Urbanisme
Sous Direction de l'Action Foncière
Bureau des Opérations immobilières

2011 DU 77 : Autorisation de signer un protocole d'accord entre la Ville de Paris et la SCI Tour Triangle relatif à la conclusion d'une promesse unilatérale de bail à construction permettant la réalisation de la Tour Triangle dans le Parc des Expositions (15e). Autorisation donnée à la SCI Tour Triangle de déposer les permis de construire nécessaires à la réalisation de la Tour Triangle.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le site de la porte de Versailles dans le 15ème arrondissement constitue un point fort de l'économie parisienne, principalement du fait de la présence du Parc des Expositions qui se développe sur une emprise de plus de 36 hectares dont la Ville de Paris est propriétaire et s'étend de part et d'autre du boulevard périphérique, de la porte d'Issy, à l'ouest, à la porte de la Plaine à l'est et sur les territoires de la Ville de Paris, de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux. Il développe une superficie construite de 228 000 m2, répartis en huit halls d'expositions et accueillant chaque année près de 7 millions de visiteurs et plus de cent cinquante manifestations.

La Ville de Paris, propriétaire du Parc, a concédé l'exploitation de ce dernier par convention du 23 juin 1987, modifiée par 6 avenants, dont le concessionnaire actuel est la société Viparis (regroupant la Chambre de Commerce et d'industrie de Paris et le groupe Unibail/Rodamco), et qui vient à expiration le 31 décembre 2026.

La Ville de Paris souhaite développer l'activité de ce fleuron de l'économie parisienne et du rayonnement de la capitale, avec pour objectif une meilleure insertion dans le quartier environnant, ainsi que le stipule le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de Paris. C'est dans ce contexte que le site de la porte de Versailles a été désigné par le Conseil de Paris, lors de sa délibération de juillet 2008 sur l'évolution du paysage parisien sur sa couronne, comme étant l'un des six sites situés aux portes de Paris se prêtant à la réalisation d'un projet d'urbanisme ambitieux.

La société Viparis, gestionnaire du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, a ainsi conçu un projet dont le but est de dynamiser le Parc par la réalisation, dans son enceinte, d'un programme, comportant notamment des bureaux et des commerces, situé pour une partie importante dans un immeuble de grande hauteur emblématique imaginé en collaboration avec l'agence d'architectes Herzog et de Meuron.

La Ville de Paris a fait savoir que ce projet architectural trouvait pleinement sa place dans les développements urbains souhaités par la Municipalité mais qu'il ne pouvait pas s'inscrire dans le cadre de la concession du Parc des Expositions. La SCI Tour Triangle, contrôlée indirectement par Unibail-Rodamco et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, a donc été conduite à reprendre à son compte ce projet de création de cet immeuble emblématique.

I . Présentation du projet Triangle

a.Le programme

Le Projet Triangle est destiné à permettre la réalisation, à PARIS (15ème) le long de l'avenue Ernest Renan, sur une parcelle d'environ 7 500 m² à extraire de l'emprise du Parc, d'un immeuble de forme triangulaire d'une hauteur d'environ 180 m, dont la base développe environ 150 m de façade sur l'avenue Ernest Renan.

Cet ensemble totalisera une surface prévisionnelle de 92 500 m² de SHON, essentiellement à vocation économique, dont environ 88 000 m² de surfaces de bureaux de dernière génération pour les entreprises performantes d'envergure internationale. La partie hôtelière est abandonnée, sa réalisation étant apparue trop onéreuse dans un immeuble dont la hauteur ainsi que la typologie sont déjà génératrices de coûts importants. Un ensemble de commerces se développera par contre sur le rez-de-chaussée, totalisant environ 1 500 m^2, en lien avec les besoins du quartier et ceux du Parc des Expositions.

Il comportera également un équipement d'intérêt collectif ainsi que des espaces accessibles au public, et notamment :
- en rez-de-chaussée, un atrium accessible au public, ouvrant sur l'équipement d'intérêt collectif et les commerces ;
- un premier belvédère accessible au public en étage intermédiaire offrant une vue sur les toits parisiens ;
- en partie haute de l'immeuble, un second belvédère accessible au public et animé par des restaurants et cafés ouverts sur l'ensemble du paysage métropolitain ;
- un ascenseur panoramique sur l'arête Nord du bâtiment pour desservir l'ensemble de ces espaces et offrir un parcours vertical spectaculaire au promeneur.

A l'occasion de ce projet, un jardin public d'environ 8 000 m^2 situé le long du boulevard Victor sera aménagé par la Ville en utilisant, pour une partie, des emprises logistiques extraites de l'assiette du Parc et, pour une autre partie, des emprises situées actuellement sur le domaine public de voirie.

Ce projet est de nature à donner une identité forte à la Porte de Versailles. Il contribuera en effet à façonner une image modernisée du Parc des Expositions qui sera ainsi accompagné d'une nouvelle icône architecturale de dimension internationale, tout en participant au développement de l'économie parisienne, dont le Parc est un point fort, par la création d'environ 5 000 emplois concentrés sur ce site et générateurs en outre d'emplois indirects.

Du fait de sa situation géographique, cette émergence aura également pour fonction de constituer le centre symbolique d'un quartier commun avec les communes voisines d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves, au cœur de la Métropole. La localisation de la Tour Triangle est d'autant plus adaptée qu'elle est à l'intersection d'un nœud de transports en commun (métro, bus et deux lignes de tramway).

b.Les impacts du projet sur le Parc des Expositions

Afin de réaliser cette Tour Triangle, il sera nécessaire de libérer une emprise de 7 500 m^2, située le long de l'avenue Ernest Renan, actuellement incluse dans le périmètre de la convention du Parc des Expositions, qu'il conviendra de modifier en conséquence. C'est ainsi que le hall 1 du Parc (environ 51 000 m^2 de surface) devra être très partiellement réduit pour offrir l'emprise nécessaire à ce projet. Il faut en outre signaler qu'une emprise actuellement utilisée par le Parc en tant qu'espace logistique en sera par ailleurs distraite pour réaliser à côté de ce programme un espace vert public de 8 000 m^2 le long du boulevard Victor.

Les travaux de libération de ces emprises de l'actuelle concession du Parc des Expositions en vue de permettre l'édification de la Tour n'auront cependant pas à être pris en charge par le titulaire de ladite concession. De ce fait, la SCI Tour Triangle sera amenée à financer les coûts de libération et de dévoiement des réseaux. Ces travaux seront, certes, effectués pour les besoins de l'opération mais permettront également d'engager un programme de reconfiguration du hall 1 et de ses abords.
De ce fait, après devis réalisé pour le compte de la Ville par un Bureau d'études techniques, le montant à verser par la SCI Triangle à ce titre et pour les différents préjudices résultant du projet Triangle, comme les pertes de recettes liées au déroulement des travaux ou à la réduction du hall, a été estimé d'un commun accord entre la Ville, la SCI Tour Triangle et Viparis à 8 M€.

II. Cadre juridique et financier du projet Triangle

Il est rapidement apparu, dans le cadre des discussions menées avec la SCI Tour Triangle, que les coûts de construction inhérents à la réalisation d'un immeuble de grande hauteur de cette nature ne permettaient pas d'envisager la cession du terrain d'assiette dans des conditions financières satisfaisantes.
Ces surcoûts sont générés en particulier par :
- la très grande hauteur de cette tour,
- son ambition très forte en matière de développement durable,
- sa conception architecturale très originale et emblématique, mais liée à la configuration du site, ne permettant pas un processus constructif répétitif.

Comme c'est également le cas à la Défense ou à Lyon-la Part-Dieu, les conditions économiques de réalisation de cette tour (3 500 € environ le m2 pour le seul coût de construction) dont l'investissement initial est chiffré à plus de 500 M€ réduisent de manière significative la charge foncière qui peut être payée. Cette analyse a été confirmée par l'expertise privée diligentée par la Ville.

Ainsi, il est apparu préférable pour la Ville de conclure un bail à construction d'une durée de 80 ans, qui lui permettra ainsi de conserver la propriété de ce terrain et de retrouver la propriété de ce bâtiment au terme du contrat, plutôt que de céder cette emprise à un prix très minoré par rapport à sa valeur vénale intrinsèque.
Il convient dans ce contexte et dans un premier temps de conclure avec la SCI un protocole, et c'est ce protocole d'accord préalable à la conclusion d'une promesse de bail à construction qui vous est soumis aujourd'hui, qui prévoit les différentes modalités juridiques et financières préalables et nécessaires à la conclusion de ce bail à construction et à la réalisation du projet Triangle.

En effet, le projet de la Tour ne sera rendu possible qu'après :
- une révision simplifiée du PLU dont l'engagement du processus a été autorisé par une délibération du Conseil de Paris du 16 décembre 2009 et dont vous serez de nouveau saisis au terme de la procédure
- la réduction de l'assiette actuelle du Parc des Expositions dont le processus sera prochainement engagé par la Ville. La distraction de l'emprise nécessaire à la réalisation du projet Triangle permettra en effet sa désaffectation et son déclassement du domaine public municipal avant d'être cédée à bail.

Lorsque les conditions préalables de révision simplifiée du PLU et de libération, de désaffectation et de déclassement du terrain d'assiette du projet Triangle seront intervenues, la Ville et la SCI Tour Triangle pourront alors passer une promesse de bail à construction reprenant les conditions juridiques et financières du protocole. Sur la base de cette promesse, la SCI Tour Triangle déposera (ou réitérera) les différentes demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, notamment les demandes de permis de construire et d'agrément bureaux, dont les obtentions seront autant de conditions suspensives à la signature du contrat final.

A. les conditions juridiques

Le protocole présente ainsi les deux étapes principales à accomplir jusqu'à la signature d'une promesse de bail à construction puis du bail à construction lui-même.
Préalablement à la conclusion de la promesse de bail à construction, quatre conditions préalables devront être réalisées, dont trois par la Ville et la quatrième par Unibail Rodamco :
- la révision simplifiée du PLU : le bilan de la concertation, les conclusions de l'enquête et l'approbation des dispositions nouvelles vous seront présentés fin 2011.
- le déclassement des terrains : les constatations de leur désaffectation et de leur déclassement vous seront présentées au plus tôt au cours du quatrième trimestre 2012 et au plus tard au cours du quatrième trimestre 2014. Les travaux de démolition et de dévoiement devront être engagés prochainement et notamment pendant les périodes d'été pour nuire le moins possible au fonctionnement du Parc et de ses manifestations.
- la division foncière devenue définitive.
- la quatrième condition consistera en une garantie d'achèvement de l'immeuble donnée par Unibail Rodamco à la Ville de Paris,

La promesse de bail pourra être ainsi signée au plut tôt au quatrième trimestre 2012 et au plus tard au quatrième trimestre 2014.

Par ailleurs, elle sera conclue sous les conditions suspensives suivantes : l'obtention d'un permis de construire et de l'agrément bureaux tous deux définitifs. Sans levée de ces conditions, la Ville de Paris est libérée de ses obligations au 31 décembre 2019.

Lorsque ces conditions suspensives auront été réalisées, le bail à construction pourra être passé. La SCI Triangle bénéficie d'un délai de trois ans à compter du caractère définitif du permis de construire pour signer le bail. Faute de quoi et si la SCI Triangle ne lève pas son option, celle-ci perdra le bénéfice de ses études, de ses autorisations d'urbanisme et de son indemnité d'immobilisation, qui reviendront à la Ville à titre gratuit. Toutefois, et pour limiter là encore les engagements de la Ville, la décision de la SCI Triangle devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2017, même dans l'hypothèse où le permis de construire ne serait pas encore définitif à cette date.

B. les conditions financières

1°) Les redevances

La charge financière, qui incombe au preneur pendant toute la durée du bail fixée à 80 ans, se compose de trois parties. Elle comporte notamment une redevance locative constituée d'une part fixe et d'une part variable. Ce mécanisme permet ainsi à la Ville de conclure un accord dans une conjoncture immobilière de bureaux délicate, où le preneur aurait conditionné son accord à une redevance forfaitaire à la prise en compte d'une forte prime de risque, et d'être également intéressée aux performances locatives futures.

a. La redevance initiale

Fixée à 8 M€ H.T., elle prend en compte le montant des travaux d'extraction et les dépenses liées à la libération de l'emprise de 7 500 m2 qui sert de terrain d'assiette à la Tour Triangle. En effet, ces travaux seront réalisés par l'exploitant du Parc des Expositions puisque ce terrain est compris dans l'emprise de sa délégation et que les travaux de libération de l'emprise de la tour seront exécutés concomitamment avec ceux de la rénovation/reconfiguration du hall 1. Ce montant, incluant également les différents

préjudices résultant de l'opération et supportés par le délégataire, correspond aux accords conclus entre la Ville de Paris, la SCI Tour Triangle et Viparis. Il convient de noter par ailleurs que la SCI Tour Triangle prend entièrement à sa charge toute pollution de quelque nature que ce soit qui serait mise en évidence par l'étude des sols ou ultérieurement découverte à l'occasion des terrassements et du traitement des terres.

b. La redevance fixe

Cette redevance est fixée à 2 M € H.T. par an et sera due à compter, soit de l'achèvement de la Tour Triangle, soit de l'expiration du 36ème mois suivant la signature du bail à construction. Toutefois, des avances sur cette redevance d'un montant de 500 000 € seront effectuées annuellement par la SCI Tour Triangle entre la signature du bail et la date d'exigibilité de la part fixe.

c. La redevance variable

Cette redevance est due à compter de la livraison de la Tour et est calculée en fonction des recettes du preneur au-delà d'un seuil de déclenchement de 36, 750 M€ H.T.. Ce montant est basé sur le niveau bas des valeurs locatives pratiquées pour les immeubles neufs ou restructurés du secteur Ouest parisien (valeur locative pour les bureaux de 450 €/m2). La Ville est ainsi intéressée à hauteur de 30% du différentiel entre les loyers nets effectivement perçus par le preneur et cette somme. Ce seuil de déclenchement est indexé dans les mêmes conditions que la redevance fixe.

d. La révision et le plafonnement des redevances fixe et variable

Les redevances fixe et variable, en valeur janvier 2010, seront indexées, dans un premier temps sur l'indice INSEE du coût de la construction, puis dans un second temps, sur l'indice pour les loyers des activités tertiaires (ILAT), dès son entrée en vigueur.

En parallèle du plancher garanti de 2 M € pour la Ville, le montant total des redevances fixe et variable est plafonné à 6,365 M€. Ce plafond est également indexé de la même manière que les redevances mais son indexation est limitée à 50% de l'évolution de l'indice de référence et uniquement à la hausse. Cette clause ne devrait pas léser la Ville, ainsi que le souligne France Domaine.

2°) Les garanties financières

Au regard de l'importance économique du projet Triangle, il apparaissait important que la SCI Tour Triangle présente des garanties financières pour la bonne exécution du protocole et des actes subséquents. Ce point fait l'objet d'une attention particulière du Conseil du Patrimoine de la Ville, régulièrement rappelée sur d'autres contrats que la Ville est amenée à conclure avec des tiers. Aussi, il a été convenu que la SCI Tour Triangle conclut ce contrat en présence de Viparis Holding qui sera ainsi partie au protocole. Avec un capital social de plus de 180 M€, cette société, actionnaire de la SCI Tour Triangle à hauteur de 99,9%, donne une garantie suffisante à la Ville pour la bonne exécution du protocole jusqu'à l'expiration de cet acte au 31 décembre 2014.

Il a été convenu également que Viparis Porte de Versailles donne son accord de principe, par un courrier qui sera annexé au protocole, à la mise en œuvre des différentes actions à entreprendre et, tout particulièrement, à la libération de la parcelle permettant la réalisation du projet Triangle, ainsi que son accord pour ne demander au total qu'une somme comprenant à la fois toutes les dépenses imputables au projet et les différents préjudices subis du fait du projet Triangle (pertes de recettes et gênes diverses).

Par ailleurs, Unibail-Rodamco a accepté de fournir tout à la fois une garantie d'achèvement de cet imposant ensemble immobilier ainsi que sa caution solidaire afin de garantir le bon déroulement de l'opération jusqu'à la fin du bail à construction.

3°) Estimation

Par avis du 18 février 2011, France Domaine considère d'une manière générale que le dispositif mis en place dans le bail à construction se décomposant d'une partie fixe et d'une partie variable ne peut qu'être approuvé et procède d'une approche raisonnable et prudentielle au regard des perspectives économiques, préservant ainsi les intérêts de la Ville. Le lien établi entre le loyer du bail, dans sa partie variable, et les performances locatives de l'immeuble a reçu son adhésion.

En retenant une valeur locative évaluée prudentiellement à 525 €/m^2 (loyer facial) pour cet immeuble de haute facture de bureaux, ceux-ci constituant la très grande majorité des recettes, le cabinet d'expertises indépendant missionné par la Ville a estimé à 74M€ la valeur vénale en loyer capitalisé dans le cadre d'un bail de 80 ans. Ainsi traduite en termes de redevance annuelle, la redevance initiale devrait être de 2,2 M€, dans l'hypothèse d'une indexation du loyer de 2,5 % en moyenne sur 80 ans, et de 2,5 M€, dans celui d'un loyer indexé à 2%.

France Domaine considère que le loyer minimal pour le projet Triangle serait de 2,5 M€, montant atteint avec un loyer économique d'environ 465 €/ m^2, et que le loyer optimal de 3,2 M€, le sera avec un loyer économique dépassant les 495 €/ m^2, celui-ci paraissant réaliste au regard de l'amélioration de la conjoncture économique.

Les services de France Domaine estiment ainsi que le seuil de déclenchement de la redevance permet non seulement sans difficulté d'obtenir le prix minimal mais aussi d'espérer obtenir le prix optimal en conjoncture économique favorable.

Lors de ses séances des 12 janvier et 23 février 2011, le Conseil du Patrimoine a été ainsi amené à donner un avis favorable au projet qui vous est soumis et à l'ensemble de son dispositif.

Je vous propose donc d'autoriser la signature du protocole d'accord annexé au présent projet de délibération, ainsi que le dépôt des permis de construire et des autres autorisations nécessaires à la réalisation de ce projet.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris