



2014 DU 1117 Déclassement de l'assiette de la Tour Triangle et signature d'une promesse de bail et d'un bail à construction relatif à la réalisation de la Tour Triangle (15e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le site de la Porte de Versailles constitue un point fort du dynamisme économique de la Ville de Paris, principalement en raison de la présence du Parc des Expositions dont elle est propriétaire. Celui-ci se développe sur une superficie construite de 228 000 m², répartis 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 le territoire des Villes de Paris, de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux. Il accueille chaque année près de 7 millions de visiteurs et plus de cent cinquante manifestations.

C'est ce site stratégique qui a été choisi pour accueillir un projet susceptible de lui donner une identité forte et un nouvel emblème architectural de dimension internationale, le projet de la Tour Triangle. Ce dernier, porté par la société Unibail-Rodamco, prévoit la réalisation, le long de l'avenue Ernest Renan et sur une parcelle d'environ 7 400 m², d'un ensemble immobilier totalisant une surface de 92 200 m² environ de surface de plancher, essentiellement à vocation économique, dont environ 79 600 m² de bureaux, 5 000 m² de restaurants d'entreprises et un centre de conférences de 1 900 m². Il comprendra également des équipements d'intérêt collectif et des espaces accessibles au public, totalisant une surface de 5 700 m² se décomposant comme suit :

- 1 600 m² environ de commerces donnant en majorité sur l'avenue Ernest Renan,
- un grand atrium au rez-de-chaussée de 850 m² environ,
- un belvédère (environ 850 m²) et un restaurant panoramique (environ 1 000 m²),
- un équipement dédié à la petite enfance de 780 m²,
- un centre ou une maison de santé de 540 m².

Par délibération des 28, 29 et 30 mars 2011, vous avez autorisé la signature d'un protocole 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 ce projet, appelé Tour Triangle, au sein du Parc des Expositions. Ce protocole, signé le 22 juillet 2011, est valable jusqu'au 31 décembre 2014.

I. Le protocole d'accord signé entre la Ville de Paris et la SCI Tour Triangle relatif aux conditions de réalisation de la Tour Triangle

Le protocole signé le 22 juillet 2011 prévoit les conditions juridiques et financières d'une promesse de bail à construction et du bail lui-même.

a. Le dispositif juridique

Le protocole présente les deux étapes essentielles du dispositif : signature d'une promesse de bail à construction, puis signature du bail à construction lui-même.

Préalablement à la conclusion de cette promesse de bail avant le 31 décembre 2014, quatre conditions doivent être réalisées, dont trois par la Ville et la quatrième par Unibail Rodamco :

- * la révision simplifiée du PLU devenue définitive,
- * le déclassement du terrain d'assiette de la tour devenu définitif,
- * la division foncière devenue définitive,
- * une garantie d'achèvement de l'immeuble donnée par Unibail Rodamco à la Ville de Paris.

Il est prévu par ailleurs que la promesse de bail serait conclue sous les conditions suspensives suivantes :

- * obtention d'un permis de construire définitif,
- * obtention de l'agrément bureaux définitif.

Une fois les conditions suspensives réalisées, le bail à construction pourrait être signé pour une durée fixée à 80 ans. La SCI Tour Triangle bénéficie toutefois d'un délai de trois ans à compter du caractère définitif du permis de construire pour lever l'option de bail à construction, et au plus tard le 31 mars 2018.

b. Le dispositif financier

Le dispositif financier prévu dans le protocole d'accord se compose de trois redevances et d'une garantie financière.

Les redevances sont constituées :

- d'une redevance initiale de 8 M€ HT correspondant au coût des travaux de libération de la parcelle Triangle, exigible à la date de livraison de la Tour,
- d'une redevance fixe de 2 M€ HT par an, à compter, soit de l'achèvement de la Tour Triangle, soit de l'expiration du 36^{ème} mois suivant la signature du bail à construction, des avances d'un montant de 500 000 € par an étant toutefois dues par la SCI Tour Triangle entre la signature du bail et la date d'exigibilité de la part fixe,
- d'une redevance variable due à compter de la livraison de la Tour et calculée en fonction des recettes du preneur au-delà d'un seuil de déclenchement de 36,750 M€ HT, les redevances fixe et variable, en valeur janvier 2010, étant indexées.

Afin de garantir la bonne exécution du protocole et des actes subséquents, la SCI Tour Triangle a conclu ce contrat en présence de Viparis Holding, actionnaire de la SCI à hauteur de 99% et disposant d'un capital de 180 M€.

Unibail-Rodamco a accepté de fournir également une garantie d'achèvement de l'ensemble immobilier et sa caution solidaire afin de garantir le bon déroulement de l'opération jusqu'à la fin du bail à construction.

II. L'exécution du protocole

a. Les conditions préalables à la signature de la promesse de bail à construction

Depuis la signature du protocole le 22 juillet 2011, les conditions préalables à la signature de la promesse de bail à construction relevant de la Ville de Paris ont été mises en œuvre.

1. La révision simplifiée du PLU :

Par délibération des 14, 15 et 16 décembre 2009, vous avez autorisé l'engagement d'une procédure de révision simplifiée du plan local d'urbanisme sur le secteur de la Porte de Versailles. L'enquête publique a été ouverte par arrêté du 10 octobre 2011. Le commissaire-enquêteur a rendu son rapport d'enquête le 23 mars 2012 qu'il a assorti de trois réserves et d'une recommandation :

- la première réserve tendait à ce « *que la Ville obtienne, avant approbation de la révision simplifiée, un consensus des diverses parties prenantes à l'exploitation du parc des Expositions (gestionnaires et organisateurs des salons les plus emblématiques) démontrant que le projet préserve la force du positionnement concurrentiel du site, en particulier au niveau européen* ».

La Ville de Paris a tenu à réaffirmer publiquement dès le 2 avril 2012 sa volonté de préserver le rôle majeur du Parc des expositions de la Porte de Versailles dans l'organisation des foires et salons, à l'échelle européenne. Le projet Triangle, et c'est son objectif, contribue fortement à ce rôle en lui donnant une meilleure visibilité et en renforçant la mixité urbaine et l'attractivité de ce secteur.

Pour maintenir la compétitivité du Parc des Expositions de la porte de Versailles, une procédure de renouvellement du contrat d'occupation sous forme de concession de travaux et d'un bail emphytéotique administratif a par ailleurs été lancée afin de mener une très importante modernisation fonctionnelle du parc, devenue nécessaire compte tenu de l'ancienneté de certains pavillons, et afin de préserver la force du positionnement concurrentiel du site. Le programme prévoit la création d'un équipement de congrès, d'un programme hôtelier et de commerces destinés à l'animation du site, l'accueil de foires et salons.

La Ville a reçu deux offres finales engageantes d'opérateurs économiques de premier plan, leaders de ce secteur d'activité, en France et dans le monde : la société GL Events et la société Viparis de la Porte de Versailles. Leurs offres tenaient compte de la coexistence avec la Tour Triangle et étaient fondées sur des prévisions d'activité soutenue par rapport à l'existant, permettant de conforter la Ville dans sa démarche de requalification du secteur de la Porte de Versailles. La qualité et l'ambition des offres, notamment s'agissant du programme d'investissement et de développement d'équipements annexes, ont attesté de l'attractivité du Parc des expositions pour ces opérateurs. Ceux-ci ont confirmé non seulement que le hall 1 par ses dimensions toujours exceptionnelles malgré une emprise au sol sensiblement réduite a vocation à rester le fer de lance du Parc, mais aussi que la création d'un centre de congrès, de commerces et d'un programme hôtelier est de nature à créer une synergie entre les différentes activités et contribuera à renforcer le positionnement du Parc des Expositions sur le marché des salons, foires et congrès.

A l'issue de cette procédure, et par délibération des 12 et 13 novembre 2013, le Conseil de Paris a ainsi autorisé la signature d'un ensemble contractuel, composé d'une concession de travaux publics, d'un bail emphytéotique et d'une convention-cadre, et ayant pour objet de confier à la société Viparis la modernisation et l'exploitation du Parc des Expositions pour une durée de cinquante ans. Ce dernier a fourni dans le cadre de son offre plusieurs lettres d'organisateur de salons majeurs, qui indiquent qu'ils pourront organiser leurs salons ou foires dans des conditions satisfaisantes, alors même que le hall 1 sera en partie imputé de sa surface actuelle.

- les deux autres réserves portaient d'une part, sur l'impact sur les transports en raison du cumul de projets sur ce secteur (Balard et à moyen terme Paris Sud Ouest/Issy Nord) et, d'autre part, sur les impacts jugés négatifs du projet sur l'environnement, et notamment les incidences des ombres portées sur les immeubles environnants.

Ces deux réserves ont été levées. D'une part, le projet Triangle engendre des flux très minoritaires par rapport à ceux provenant des projets sus évoqués. D'autre part, une étude réalisée par la SCI Triangle

démontre que la volumétrie et l'implantation de la Tour ont été prises en compte pour limiter son impact en termes d'ensoleillement sur son environnement.

- la recommandation du commissaire-enquêteur, qui propose que « *la Ville clarifie, dans le rapport de présentation, les notions de projet, opération et secteur* » a été prise en compte par l'ajout d'un argumentaire dans le rapport de présentation venant clarifier ces notions.

Par délibération des 8, 9 et 10 juillet 2013, le Conseil de Paris a ainsi approuvé, à l'issue de cette enquête publique, la révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles.

Toutefois, cette révision simplifiée du PLU n'est seulement qu'exécutoire à ce jour et non définitive, la délibération approuvant cette révision ayant fait l'objet d'un recours en septembre 2013, et le tribunal administratif ne s'étant pas encore prononcé.

2. La division foncière devenue définitive

La déclaration préalable à la division foncière a été déposée le 30 avril 2013.

Par arrêté du 10 juin 2013, le Maire de Paris a décidé de ne pas faire opposition à la déclaration préalable nécessaire pour cette division.

Un huissier a attesté, par trois constats des 16 juillet, 16 août et 8 octobre 2013, l'affichage de l'autorisation obtenue, suite à la déclaration, sur le terrain d'assiette de la futur Tour Triangle.

La division est devenue définitive et l'emprise Triangle est désormais cadastrée BC 22 et 23. Elle est composée de deux parcelles cadastrales en raison de la constitution d'un Etat Descriptif de Division en Volume (EDDV) sur sa pointe ouest (parcelle BC 22). Cette division en volumes a été rendue nécessaire par la présence en sous-sol d'un déversoir d'orage appartenant au SIAPP ainsi que du tunnel Renan débouchant sur l'emprise de la future Tour et restant affecté au Parc des Expositions.

3. Le déclassement du terrain d'assiette de la Tour

Les travaux de démolition et de dévoiement se sont achevés cet été, ce qui a permis de libérer l'emprise de la Tour. Cette emprise a été par la suite clôturée, mettant un terme définitif à son utilisation par le Parc des Expositions. Par constat du 29 octobre 2014, un huissier a attesté que l'emprise n'était plus affectée au service public des parcs et expositions.

Le déclassement ne pourra pas devenir définitif avant la date de fin du protocole, soit le 31 décembre 2014, compte tenu des délais de recours et de retrait.

Par lettre du 23 septembre 2013, la SCI Tour Triangle avait cependant fait connaître son accord pour signer une promesse de bail dès le caractère exécutoire du déclassement, sans attendre son caractère définitif.

4. La garantie d'achèvement de l'immeuble

S'agissant de la garantie d'achèvement de l'immeuble à donner par Unibail, elle sera délivrée, comme convenu dans le protocole initial, au moment de la signature de la promesse de bail à construction.

b. Les conditions suspensives de la promesse de bail à construction

En ce qui concerne les conditions suspensives :

- L'agrément bureaux définitif a été obtenu le 1^{er} août 2013 : il n'a pas fait l'objet de recours et est à ce jour définitif ;
- La demande de permis de construire a été déposée le 30 avril 2014. L'instruction du permis de construire nécessite de mettre en œuvre une enquête publique, qui interviendra prévisionnellement au 1^{er} semestre 2015.

La promesse de bail à construction serait donc conclue sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire devenu définitif ainsi que des deux conditions préalables qui ne sont pas encore devenues définitives, la révision simplifiée du PLU et le déclassement.

Dans son avis du 18 février 2011, France Domaine considèrait 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 pouvait qu'être approuvé et procédait d'une approche raisonnable et prudentielle au regard des perspectives économiques, préservant ainsi les intérêts de la Ville.

Par avis du 17 octobre 2014, France Domaine confirme que le dispositif financier issu du protocole et repris dans la promesse de bail à construction préserve les intérêts de la Ville.

Lors de sa séance du 22 octobre 2014, le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable au projet de promesse de bail à construction qui vous est soumis.

Je vous propose donc de constater la désaffectation et de prononcer le déclassement de l'emprise Triangle et d'autoriser la signature d'une promesse de bail à construction et du bail à construction entre la Ville de Paris et la SCI Tour Triangle. Vous trouverez annexées à la présente délibération les caractéristiques principales de cette promesse de bail à construction.

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

La Maire de Paris

2014 DU 1117 Déclassement de l'assiette de la Tour Triangle et signature d'une promesse de bail et d'un bail à construction relatif à la réalisation de la Tour Triangle (15e).

Le Conseil de Paris,
siégeant en formation de Conseil Municipal

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire d'une emprise d'environ 228 000 m² accueillant le Parc des Expositions ;

Considérant que la SCI Tour Triangle souhaite réaliser un projet emblématique à travers la construction d'un immeuble de grande hauteur dit « Tour Triangle » sur le site de la Porte de Versailles, sur une parcelle de 7400 m² environ à extraire de l'assiette du Parc des Expositions ;

Considérant que la Ville de Paris entend renforcer l'identité et favoriser le développement du Parc des Expositions et de son quartier avec la réalisation du projet de la Tour Triangle, qui comportera deux équipements d'intérêt collectif et sera ouvert au public ;

Considérant que la délibération 2009 DU 196 des 14, 15 et 16 décembre 2009 a autorisé l'engagement d'une procédure de révision simplifiée du plan local d'urbanisme sur le secteur de la Porte de Versailles ;

Vu les avis de France Domaine en date du 18 février 2011 et du 17 octobre 2014 ;

Vu l'avis favorable du Conseil du Patrimoine du 22 octobre 2014 relatif au projet de promesse de bail à construction ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2011 DU 77 des 28, 29 et 30 mars 2011, autorisant la signature d'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 et vu le protocole signé le 22 juillet 2011 ;

Vu l'état descriptif de division en volume établi le 6 décembre 2013 ;

Considérant que les conditions préalables à la conclusion d'une promesse de bail à construction ont été mises en œuvre mais ne sont pas toutes définitives ;

Vu le courrier de la SCI Tour Triangle en date du 23 octobre 2014 ;

Vu le constat d'huissier du octobre 2014 attestant de la désaffectation de l'assiette foncière du projet de la Tour Triangle ;

Vu le projet en délibération en date du par lequel Mme la Maire de Paris propose de constater la désaffectation et de prononcer le déclassement de l'assiette foncière du projet de la Tour Triangle ainsi que d'autoriser la signature d'une promesse de bail à construction et du bail à construction ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du ;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est constatée la désaffectation et est prononcé le déclassement de la parcelle BC 23 ainsi que du lot de volume n° 104 assis sur la parcelle BC 22, constitutifs de l'assiette de la future Tour Triangle.

Article 2 : Est autorisée la signature de la promesse de bail à construction et du bail à construction entre la Ville de Paris et la SCI Tour Triangle ou tout organisme se substituant à elle avec l'accord de la Maire de Paris, dont les caractéristiques générales sont prévues dans le projet ci-annexé.

Article 3 : Les avances sur redevance fixe, d'un montant de 500 000 €, prévues au protocole entre la prise d'effet du bail à construction et soit l'achèvement de la Tour Triangle, soit à l'expiration du 36^{ème} mois écoulé depuis la signature du bail, seront inscrites sur le compte 758 fonction 70, centre financier 65-04, du budget municipal de fonctionnement pour les exercices 2014 et suivants.

Ces avances seront ultérieurement déduites du montant annuel de la redevance fixe sans que le montant de celle-ci ne soit inférieur à 1 M€.

La redevance initiale de 8 M€ H.T., les redevances annuelles composées de la redevance fixe de 2 M€ H.T. et de la redevance variable correspondant à 30 % du différentiel entre les loyers nets effectivement perçus par le preneur et le seuil de déclenchement de 36,750 M€ H.T. dans une limite plafonnée à 6,365 M€ H.T., sont inscrites sur le compte 758 fonction 70, centre financier 65-04, du budget municipal de fonctionnement pour les exercices 2014 et suivants.