



2015 DU 141 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 (15e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération des 28, 29 et 30 mars 2011, le Conseil de Paris avait 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 du projet appelé Tour Triangle. Ce protocole, signé le 22 juillet 2011, était valable jusqu'au 31 décembre 2014. Il prévoyait la réalisation, le long de l'avenue Ernest Renan, sur une parcelle d'environ 7.400 m² prélevée sur les 220.000 m² du Parc des Expositions, d'un ensemble immobilier totalisant prévisionnellement 92.500 m² SHON, essentiellement à vocation économique, dont environ 80.000 m² de bureaux, un équipement d'intérêt collectif, non précisé alors, des commerces et des espaces accessibles au public. Le dispositif financier fixant des redevances, initiales, fixe et variable, prévoyait des compléments de rémunération pour la Ville, notamment si des surfaces supplémentaires étaient autorisées et construites.

En sa séance des 8/9/10 juillet 2013 le Conseil de Paris a approuvé la révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles pour permettre la réalisation du projet, et l'agrément bureaux a été obtenu le 1^{er} août 2013. Une demande de permis de construire a été déposée le 30 avril 2014 portant sur un projet de 92 200 m² de surface de plancher. En matière d'espaces accessibles au public elle comportait, outre le belvédère et le restaurant panoramique initialement prévus, un centre de conférences, ainsi que deux équipements, un centre de santé et une crèche, d'intérêt collectif.

Après réalisation des opérations nécessaires à la désaffectation de l'emprise, a été présenté à votre assemblée, le 17 novembre dernier, un projet de délibération relatif au déclassement de l'emprise du projet Triangle et à la signature d'une promesse de bail à construction en application du protocole du 22 juillet 2011. Ce projet visait l'avis du Conseil du Patrimoine du 22 octobre 2014, lequel notait que les intérêts de la Ville étaient préservés, car l'économie générale initiale du projet n'avait pas été modifiée ainsi que l'actait France Domaine dans son avis du 17 octobre 2014. Le protocole de 2011 est désormais caduc.

Le 22 avril 2015, le recours contre la révision simplifiée du PLU sur ce secteur a été rejeté par le Tribunal administratif.

Lors de la présentation du projet de délibération au dernier trimestre 2014, des suggestions visant à modifier partiellement le projet ont été émises portant notamment sur l'intégration d'un hôtel et d'autres surfaces ouvertes au public.

La SCI Tour Triangle propose aujourd'hui un projet retravaillé. Les caractéristiques essentielles du bâtiment ne sont pas remises en cause, à savoir un immeuble de grande hauteur de forme triangulaire

d'une hauteur d'environ 180 mètres. La localisation et l'assiette de la tour ne sont pas modifiées, à proximité immédiate du Parc des expositions et du futur jardin boulevard Victor. La SCI Tour Triangle prévoit désormais que soit inclus dans la Tour un hôtel de catégorie 4 étoiles d'environ 120 chambres qui bénéficierait de la clientèle d'une partie des 7 millions de visiteurs annuels du Parc et en faciliterait le séjour. Sa surface de 7.000 m² environ de SUBL (surface utile brute locative) serait compensée par une diminution à due concurrence des surfaces de bureaux. En complémentarité avec le Parc des Expositions, cet hôtel participerait ainsi au développement de l'activité économique du secteur de la Porte de Versailles.

Le nouveau projet Triangle totaliserait toujours une surface prévisionnelle de 92.200m² environ de surface de plancher (SDP), avec la nouvelle répartition suivante :

- environ 77.080 m² SDP de surfaces de bureaux de dernière génération (y compris archives et restaurant administratif) pour des entreprises performantes d'envergure mondiale, dont 2.200 m² utilisés en co-working ;
- des commerces en pied d'immeuble, d'une surface prévisionnelle de 1.430 m² SDP environ ;
- un atrium, librement accessible, d'une surface prévisionnelle de 840 m² SDP environ;
- un centre de conférences d'une surface prévisionnelle de 1.380 m² SDP environ;
- un équipement culturel de 540 m² de SDP environ;
- un équipement de la petite enfance, d'une surface prévisionnelle de 780 m² SDP environ;
- un centre de santé d'une surface prévisionnelle de 540 m² SDP environ;
- un hôtel 4 étoiles de 120 chambres d'une surface prévisionnelle de 7.715 m² SDP environ;
- un restaurant panoramique d'une surface prévisionnelle de 1.045 m² SDP environ;
- un belvédère accessible au public d'une surface prévisionnelle de 850 m² SDP environ;
- un parking de 250 places environ pour voitures et 140 places pour les 2-roues motorisées.

*
* *

Les conséquences financières de la modification du programme ont été débattues pour parvenir à un nouvel accord avec la société UNIBAIL RODAMCO qui le porte. En effet, la construction de 7.000 m² SUBL d'hôtel en lieu et place de bureaux génère pour la société des dépenses supérieures et des recettes moindres. Le protocole signé en juillet 2011, désormais caduc, mais dont le dispositif avait à nouveau été validé en octobre 2014 par France Domaine et par le Conseil du patrimoine, a servi d'élément de référence et ses principales dispositions sont prévues être reprises.

A) Impact de l'intégration d'un hôtel en lieu et place de bureaux

L'intégration d'un hôtel génèrerait :

- un surcoût de 5.163 K€ HT composé d'une augmentation des coûts de construction (+ 8.395 K€ HT) et d'une diminution des mesures d'accompagnement à consentir aux preneurs à bail des surfaces de bureau (- 3.232 K€ HT) ;
- une perte de revenu annuel de 1.543 K€ HT.

A noter que, selon le preneur potentiel, doit par ailleurs s'ajouter un surcoût de taxes de 9,2 M€ HT depuis 2011, hors évolution du programme, portant le coût total du projet à 549,6 M€ environ.

1. Surcoûts de construction (+ 8.395 K€ HT)

a) Impact sur le coût des travaux

L'intégration de l'hôtel génèrerait des surcoûts de travaux de 8.500 K€ HT :

- l'impact sur le lot Structure est un surcoût de 497 K€ HT
- l'impact sur les lots Fluides est un surcoût de 2.730 K€ HT
- l'impact sur le lot Ascenseurs est une baisse du coût de 1 M€ HT
- l'impact sur les lots Corps d'Etat Architecturaux (aménagement de l'hôtel) est un surcoût de 3.273 K€ HT
- le surcoût engendré par les FFE (furniture, fixtures & equipments) de l'hôtel est de 3 M€ HT

Total Δ = + 8.500 K€ HT

b) Honoraires

L'intégration de l'hôtel génèrerait un surcoût d'honoraires complémentaires de 1.682 K€ HT liés :

- aux modifications du projet (reprise des études de niveau APS / PC) : + 700 K€ HT
- à l'augmentation des travaux (surcoût proportionnel à l'augmentation des coûts de travaux) : + 982 K€ HT

Total Δ = + 1.682 K€ HT

c) Taxes

L'intégration de l'hôtel génèrerait une baisse du coût de la redevance pour création de bureaux ou de commerces en Ile-de-France de - 1.787 K€ HT : la surface de plancher de bureaux diminue de 7.505 m² au profit de l'hôtel (SDP de l'hôtel créée de 7.715 m²).

Le tarif 2014 dans la 1ère circonscription pour la création de bureaux est de 371,22 €/m², et celui pour les locaux commerciaux est de 129,50 €/m².

Total Δ = - 1.787 K€ HT

2. Diminution des mesures d'accompagnement à consentir aux preneurs et des honoraires de commercialisation (- 3.232 K€ HT)

La suppression de 7.505 m² SDP de bureaux génèrerait la disparition des mesures d'accompagnement et des honoraires de commercialisation relatifs à ces surfaces, à savoir :

- participation pour travaux preneur : - 984 K€
- franchise de loyer : - 1.782 K€ (6 mois de loyers sur un loyer facial à 500 €/m² SU)
- honoraires de commercialisation : - 446 K€

Total Δ = - 3.232 K€ HT

3. Impact sur les revenus (- 1.543 K€ HT)

L'impact sur les revenus est une perte chiffrée par le preneur potentiel à 1.543 K€ HT/an.

Cet impact est la résultante de :

- la perte de revenu générée par la suppression de 7.505 m² SP de bureaux sur la base d'un loyer facial de 500 € HT/m² SU, soit 3.565 K€ HT, compte tenu d'un coefficient de 0,95 entre SDP et SU ;

- et son remplacement par le revenu généré par l'hôtel sur ses 7.715 m² SDP / 120 chambres (276 € HT/m² SU), soit 2.022 K€ HT.

La détermination de ce revenu hôtelier a été réalisée en considération du niveau de gamme de l'hôtel (4*), sur la base d'une étude de marché du secteur et de Paris en prenant en compte le caractère exceptionnel de l'emplacement, sur la base d'une ADR (average daily rate) de croisière de 176 € TTC (supérieure à la moyenne parisienne qui est de 145 € TTC et à la moyenne de la zone d'étude qui est de 134,50 € TTC, gamme d'hôtels comparable).

B) Mesures compensatoires proposées

1. Indexation des redevances à partir de la promesse de BAC

Dans le Protocole d'accord signé le 22 juillet 2011 entre la Ville de Paris et la SCI Tour Triangle, aujourd'hui caduc, les redevances étaient indexées à partir de janvier 2010. Dans la nouvelle Promesse, il est proposé de les indexer à partir de la date de signature de la Promesse de BAC.

Il faut d'ailleurs rappeler que, dans le neuf et le restructuré, les niveaux de loyers moyens (secteur Paris Rive gauche) n'ont pas suivi l'indexation depuis 2009 mais ont, au contraire, baissé d'environ 4 %.

2. Prise d'effet du BAC à compter de l'achèvement de la tour et non à compter de la purge du permis de construire

Dans le Protocole, le BAC avait une durée de 80 ans à compter de la purge du permis de construire. Il est proposé de faire courir le délai de 80 ans à compter de la première des deux dates suivantes :

- l'achèvement des travaux;
- l'expiration du trente sixième (36ème) mois écoulé depuis la signature du Bail à Construction.

*
* *

Tel est le détail du nouveau dispositif envisagé.

En résumé, les conditions financières de la promesse de bail à construction seraient les suivantes :

- redevance initiale capitalisée d'un montant forfaitaire et définitif, non sujet à révision, de 8 M€ HT (correspondant au coût des travaux de libération de la parcelle supporté par la ville), exigible à la date de livraison de la tour ;
- redevance fixe de 2 M€ HT par an à compter, soit de l'achèvement de la tour Triangle, soit de l'expiration du 36ème 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 ;
- redevance variable, due à compter de la livraison de la tour, égale à 30 % de la différence entre le loyer économique contractuel et un seuil de déclenchement fixé à un montant minimum de 36,75 M€ HT, ce montant étant indexé comme les redevances fixe et variable. Etant précisé que la somme des redevances fixe et variable est plafonnée à 6,365 M€ HT, indexé sur la base de la moitié de la variation de l'indice ILAT, mais uniquement à la hausse.

Par courrier du 13 mai 2015, France Domaine a indiqué que les conditions financières envisagées pour le projet recueillaient son avis favorable.

Le Conseil du Patrimoine, lors de sa séance du 20 mai dernier, a également donné un avis favorable au projet de promesse de bail à construction qui vous est soumis.

*
* *

Au vu de l'attestation de désaffectation jointe au présent projet, je vous propose de constater la désaffectation et de prononcer le déclassement de l'emprise du projet Tour Triangle ainsi que 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 sur les bases qui viennent de vous être exposées. Le projet de promesse joint à la présente délibération en reprend les conditions principales.

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

La Maire de Paris