

Monsieur Michel LEMASSON
Commissaire-enquêteur
Direction de l'urbanisme
17 boulevard Morland
75004 PARIS

Paris, le 20 décembre 2011

M. le Commissaire-enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de révision simplifiée du PLU du secteur de la porte de Versailles, je tiens à vous faire savoir que je partage les préoccupations exprimées lundi 19 décembre 2011 par Jean-François Lamour, député du XVème et de la circonscription concernée, ancien ministre, à propos du projet de construction de la Tour Triangle.

Je m'interroge par ailleurs à titre personnel sur les conditions extrêmement favorables consenties à Unibail dans le protocole signé avec la mairie de Paris.

Sur le premier point, j'observe que des interrogations nombreuses (notamment capacité du réseau de transport, ombres portées, conduite des travaux, conformité du bâtiment aux exigences du Grenelle de l'Environnement, etc, ...) demeurent à propos de l'intérêt que représente l'opération pour les habitants du XVème en particulier et de Paris en général.

D'autre part, et ce ne sera pas sans conséquences sur le plan juridique pour la suite, vous noterez que le maire de Paris a conclu un accord de gré à gré avec Unibail alors que le conseil de Paris avait adopté un vœu explicite en 2004 stipulant que dans ce genre d'opérations, il devait y avoir appel public à candidatures.

La jurisprudence dit de façon constante qu'une collectivité locale ou publique a pour obligation minimale de respecter les lois et règlements et n'est pas obligée de les durcir, mais que si la collectivité se fixe à elle-même des règles plus exigeantes que ces lois et règlements, ce qui a été le cas en l'espèce, elle est alors tenue de respecter ses propres règles.

Je note par ailleurs qu'il n'y a pas eu en réalité d'expertise indépendante lors des études ayant conduit au protocole: la ville "a missionné un cabinet d'expertises indépendant" et s'appuie sur un avis de France Domaine (ministère du budget).

Mais cet avis s'appuie lui-même sur un coût communiqué par Unibail en 2011 (535 M EUR HT), où de nombreux points restent à éclaircir, comme je l'avais écrit dans une dépêche de l'Agence France-Presse du 26 mars 2011 (document joint).

Je vous sou mets par ailleurs une analyse que j'ai faite du montage juridique et financier du protocole passé entre la ville de Paris et Viparis pour la tour Triangle.

Enfin, je vous invite à lire le chapitre 4 "Du Forum des Halles à la tour Triangle" du livre de Dominique Foing "Comptes et Légendes de Paris, Bilan de la gestion Delanoë" (Editions Denoël), 2011 (couverture de une ci-jointe), qui décrit très bien le montage, très favorable à Unibail.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, M. le Commissaire-enquêteur, en l'expression de ma haute considération.

Eric Bassi
journaliste
riverain
conseiller de quartier
80, rue des Morillons
75015 PARIS
0614720805

Le projet de tour dite « Triangle » a été conçu par Viparis, filiale de la chambre de commerce et d'Unibail, en 2007 avec l'objectif initial de créer dans l'enceinte du parc des expositions de la porte de Versailles un programme comprenant notamment un centre de congrès et un hôtel situés dans un immeuble de grande hauteur.

S'agissant de la tour Triangle, si l'objectif de construire des superficies importantes de bureaux, voire d'accroître les capacités d'hôtellerie de luxe ne sont pas en soi nécessairement critiquables au regard de l'économie de la capitale, la façon dont le dossier a été traité est par contre éminemment contestable, tant pour le cadre de la négociation que ses modalités et, par voie de conséquence, ses résultats.

- **Un cadre de négociation critiquable.**

La mairie de Paris, une fois encore, a considéré comme normal de mener une discussion en gré à gré avec Unibail. Or, **Unibail ne disposait d'aucun droit réel sur le terrain d'assiette de la future tour.** Celui-ci est situé dans l'emprise d'une délégation de service public, ce qui est totalement différent au regard des droits que pouvait faire valoir Unibail. L'exposé des motifs de la délibération 2011 DU 77 est d'ailleurs tout à fait clair : « *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* »

Autrement dit, on est face à un projet privé de construction d'immeubles à vocation de bureaux et d'activités sur un terrain propriété municipale, situé dans l'emprise foncière d'une concession en cours. **Il s'agit purement et simplement pour la ville «une opération de vente de charge foncière,** dans laquelle la question de la relation avec le concessionnaire doit évidemment être traitée mais qui n'impliquait nullement l'obligation de traiter avec lui seul.

Accessoirement, le maire a foulé aux pieds une règle qui avait été durcie en 2004 sur l'initiative conjointe de J-F Legaret, maire du 1^{er} arrondissement et spécialiste des questions financières au groupe UMP et J. Bravo, maire du 8^{eme} arrondissement, alors président P.S. de la commission des finances. En juin 2004, le Conseil de Paris avait ainsi décidé « que toute attribution ou renouvellement d'une concession d'occupation domaniale fasse l'objet d'un appel public à candidature sauf exception dûment motivée ». M. Sautter, adjoint de B.D. alors chargé des finances avait émis un avis favorable expliquant : « Sur le fait qu'il y ait appel public à candidature - je dois dire que M. LEGARET a bien raison d'insister sur ce point -, nous serons évidemment irréprochables en la matière. Et enfin, que le choix des concessionnaires ainsi que les analyses des dossiers soient jointes au projet de délibération. Nous partageons et nous pratiquons cette volonté de transparence ».

En d'autres termes, **à partir du moment où l'opération tour Triangle était conduite en dehors de la concession du parc des expositions, une mise en concurrence s'imposait en tout état de cause** pour cette opération, que l'on se place sous le régime de la consultation pour vente de charges foncières ou sous le régime de l'occupation domaniale.

- **Des modalités de négociation critiquables.**

Le projet de délibération fait mention d'une « expertise privée diligentée par la ville », qui n'était d'ailleurs pas jointe audit projet. La principale conclusion de cette expertise semble avoir été que « les conditions économiques de réalisation de cette tour (3 500€ le m² pour le seul coût de construction) réduisent de manière significative la charge foncière qui peut être payée » (sic). Le caractère très sommaire de ce résumé n'aide guère pour apprécier la pertinence et le caractère approfondi de cette analyse (comment le coût de construction annoncé a-t-il été validé par exemple ?). De même « le cabinet d'expertise indépendant (sic : on peut en effet espérer qu'il était indépendant d'Unibail !) missionné par la ville a estimé à 74 M€ la valeur vénale en loyer capitalisé dans le cadre d'un bail de 80 ans ». Sur quelles hypothèses économiques ? Sur quel programme opérationnel ? Là encore grand mystère.

La seule certitude que l'on puisse avoir est que cette mission d'expertise n'a pas pu être excessivement approfondie : en effet, le cabinet en question n'a pas été désigné à la suite d'un appel d'offres. Cela signifie donc qu'il a été désigné dans le cadre d'un marché à procédure adaptée, lesquels ne peuvent coûter plus de 90 000€ H.T. Or, vu la spécificité de ce type de prestation, ce montant ne représente que quelques journées de consultant. Autant dire que l'analyse n'a pu être bien poussée...

Et en plus, pour une affaire de ce type, le bon sens commandait de mettre en face des équipes d'Unibail des professionnels de la négociation. C'est la même problématique que pour le forum : les enjeux juridiques, sur les engagements réciproques, les clauses de sortie et les déclenchements de responsabilité, par exemple, les discussions financières, sur les hypothèses de coût de construction, de rentabilité anticipée de l'investissement, de taux d'actualisation, par exemple auraient à l'évidence justifié que des spécialistes de l'immobilier privé et commercial assistent les fonctionnaires de la direction de l'urbanisme.

▪ **Un résultat juridico- financier critiquable.**

- La Ville assume des obligations sur le droit de l'urbanisme en totale contradiction avec la doctrine municipale des dix dernières années.

Tout d'abord, c'est le plus évident, pour la première fois depuis la tour Montparnasse, un immeuble de très grande hauteur va être construit à Paris. Pourquoi pas: cela fait des lustres que B.D. évoque cela dans la presse. Certes, sauf que, jusqu'à présent, ce n'était pas pour de telles hauteurs et, surtout, c'était pour dégager du foncier pour le logement. Là c'est pour de l'hôtelier et du bureau. Surtout, la modification du PLU va être express : l'article 4 1.1 du protocole avec la SCI Tour triangle prévoit en effet une procédure accélérée de révision simplifiée du PLU : c'est une condition préalable qui devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2011.

Donc, par ce texte, B.D. s'oblige à faire évoluer de façon majeure, et par le biais d'une procédure simplifiée, une règle fondamentale de l'urbanisme parisien depuis Chirac : la construction de tours. Ca relativise pas mal les cris d'orfraie de la mairie quand le ministère de la défense veut faire à Balard, le futur « Pentagone à la française » deux installations techniques qui dépassent de 7 mètres la limite actuelle du PLU !!!

Autre dogme qui vole gentiment en éclat : le refus du tout bureau. Au demeurant, l'Etat lui-même est assez rétif au développement des surfaces tertiaires au détriment du logement. Mais, là aussi, ce n'est pas à Unibail de s'occuper des contacts avec les services compétents de l'Etat : l'agrément bureaux devra être obtenu et définitif au plus tard le 31 décembre 2011 (dans le cadre de la convention d'équilibre avec l'Etat (article 5 1.5.1.) et « La SCI tour triangle rappelle à ce titre que le projet Triangle devra être pris en compte dans le cadre de la convention d'équilibre conclue entre la ville de Paris et l'Etat, ce dont la ville de Paris prend acte ».

- Unibail peut se retirer « à son seul choix » jusqu'à une date très tardive.

Dans cette affaire, les risques de portage pour Unibail sont minimisés autant que possible et la société a repoussé très tard le moment où elle devra vraiment se déterminer à lancer l'opération.

La principale condition suspensive est l'obtention d'un permis de construire définitif, c'est-à-dire purgé de tout recours (article 5 1.5.2.). En d'autres termes, Unibail n'est obligé à rien tant qu'il y a un risque contentieux. Quand on sait que c'est aujourd'hui le risque majeur pour un promoteur, cette seule clause marquerait l'ampleur des succès obtenus par Unibail dans la négociation.

Une fois le permis devenu définitif, la société a encore 36 mois pour décider ou non de lancer l'opération ! (article 5 1.6.1.)... mais pour que la plaisanterie ne dure pas trop longtemps, elle devra en tout état de cause se décider avant le 31 décembre 2017 ! Cela étant, si jamais le permis n'était pas définitif, l'option ne donnera pas lieu à versement d'un prix (article 5 1.6.4.)...

Une fois la levée d'option réalisée, la signature du bail à construction, c'est-à-dire l'engagement réel pourra encore être décalé jusqu'au 31 décembre 2019 (article 5 1.6.3.)... D'ailleurs, l'exercice de l'option sera sans paiement un an encore après que le permis de construire sera devenu définitif.

Vu le prix de l'option, son paiement hypothétique n'est pas excessivement grave pour Unibail : il est de 500 000€ (article 5 1.6.4.2) : le premier engagement financier à l'égard de la Ville ne devrait pas intervenir avant une période comprise entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2020... et on concèdera que celui-ci est des plus symboliques !!!

Et là, deux possibilités : soit Unibail ne va pas jusqu'au bout et les 500 000€ sont acquis à la ville, soit l'affaire est conduite à son terme et le prix de l'option... minore les redevances dues à la ville ! D'ailleurs, si l'affaire n'est pas conduite à terme, je serais curieux d'obtenir le relevé des dépenses que la ville aura engagé pour rien dans cette affaire. Une fois la tour construite, du moins peut-on considérer que la Ville sera, de façon certaine, propriétaire à terme d'un ensemble intéressant et dont elle pourra faire ce qu'elle veut, y compris le revendre, comme le font un certain nombre de promoteurs. Elle pourrait même de façon très rapide vendre le terrain d'assiette et le valoriser au mieux (ce qui, par parenthèse, ne serait pas idiot vu la faiblesse des recettes de redevance acceptées!).

En fait, la ville ne pourra même pas disposer librement du terrain d'assiette de l'opération.

En effet, les négociateurs d'Unibail ont réussi à bénéficier d'une clause d'achat préférentiel à leur bénéfice : l'article 6 1.7.2 du protocole prévoit que « Entre la 3ème et la 12ème année à compter de la livraison de l'immeuble, la SCI tour Triangle pourra faire une offre d'achat du terrain à la ville de Paris », offre que la ville pourra accepter au vu de l'avis de France Domaine.

Si jamais, la ville n'acceptait pas ce prix, elle peut essayer de faire monter les enchères par la désignation d'un expert judiciaire. Elle peut aussi refuser la vente... Mais ne se trouvera-t-il pas alors un bon esprit pour faire valoir que « Le commerce est une activité privée, la Ville de Paris n'a nullement vocation à y investir et ne saurait se rendre propriétaire de centres commerciaux, aux Halles pas plus qu'aux Grands Magasins ou sur les Champs-Élysées. ». Ah non : ça, c'était la déclaration de Mme Hidalgo pour justifier la vente du Forum à Unibail... Remarquez, il suffit de changer quelques mots : « Les immeubles de bureau et l'hôtellerie sont une activité privée, la Ville de Paris n'a nullement vocation à y investir et ne saurait se rendre propriétaire d'immeubles abritant ces activités, au parc des expositions pas plus que dans le quartier Haussmann ou sur les Champs-Élysées. ».

Bon, me direz-vous : au bout de douze ans, la Ville redevient maîtresse de son foncier. Eh bien même pas ! La ville a même accepté que durant les 80 ans du bail à construction, la SCI tour Triangle (c'est-à-dire Unibail ou l'investisseur qui en sera l'actionnaire majoritaire le moment venu) ait un droit de préférence systématique sur tout acquéreur potentiel (article 6.1.7.3 du protocole). Et comme les partenaires privés ne voulaient vraiment laisser aucune marge de manœuvre à la ville, le protocole prévoit même que, si par hasard la SCI Tour Triangle ne faisait pas jouer son droit de préférence, la vente devrait se faire dans un délai de six mois suivant sa renonciation... faute de quoi l'aliénation ne pourrait se faire !

Au vu de ces diverses contraintes, si jamais le maire de Paris de l'époque veut et réussit à vendre ce terrain un bon prix) à quelqu'un d'autre qu'Unibail, il méritera qu'on lui offre une médaille en chocolat

- Les calculs économiques fondant la redevance due par Unibail sont assez surprenants.

On a déjà évoqué les conditions et le montant du prix de l'option, n'y revenons pas.

La redevance initiale, que l'on peut assimiler au prix du terrain s'élève à 8 M€ H.T., ce qui peut apparaître assez modeste au regard de la surface constructible. Mais le plus beau n'est pas là : l'article 6.1.7.1.1 mérite d'être cité intégralement tant tous les mots y ont un sens : « Une redevance initiale capitalisée d'un montant forfaitaire et définitif, non sujet à révision des redevances, de huit

millions d'euros (8.000.000) hors taxes sera due par la SCI tour Triangle à la ville de Paris au titre de la signature du BAC. Cette redevance initiale ne sera toutefois exigible qu'à la date de livraison ».

Vous avez bien lu : le montant déjà modique vu la constructibilité est censé être la contrevaletur d'une redevance capitalisée mais n'est exigible que lors de la livraison, c'est-à-dire, compte tenu de tous les paramètres de blocage dont bénéficie Unibail certainement pas avant 2020 au mieux. Et en plus, ce montant est ferme et définitif : ce sera 8 M€ et pas un kopeck de plus. Et d'ailleurs, si jamais les superficies construites étaient plus importantes que prévu, les redevances annuelles augmenteraient à due proportion (article 6.1.7.1.5) mais pas la redevance initiale.

Traduit en français courant, cela signifie que soit l'affaire ne paraît pas suffisamment rentable à Unibail et la société ne la fera pas ; soit l'affaire est rentable, et on verra dans quelques lignes qu'elle peut l'être et toute la valorisation potentielle du terrain durant dix ans aura été figée définitivement par cet accord.

Mais, une fois encore, c'est pas tout.

Car outre la redevance initiale, Unibail va payer une redevance annuelle, que l'on pourrait assimiler en quelque sorte à un loyer.

Et les conditions financières ne sont pas particulièrement féroces : il y a une redevance fixe de 2M€ à laquelle pourra s'adjoindre une part variable qui ne pourra toutefois dépasser 4,365M€ H.T., le total de redevance annuelle ne pouvant dépasser 6,365M€ H.T.

Pour le calcul des sommes prises en compte dans les loyers perçus, assiette de la redevance, notons que les revenus liés aux espaces accessibles au public visés à l'annexe 5 de la convention sont exclus (article 6.1.7.1.3). Comme ladite annexe n'a pas été distribuée aux conseillers de Paris, il est difficile d'apprécier la portée de cette exclusion d'assiette même si, dans son principe, elle peut sembler étrange.

De même, seront exclus de l'assiette les éventuels honoraires de commercialisation liés à la conclusion des baux (et peut-être certains seront-ils perçus par... Unibail...)

Le déclenchement de la redevance variable interviendra quand la moyenne des surfaces de bureau louées dépassera 397€/m² (36 750 000€/92 500m² SHON): compte tenu de la localisation et du fait que l'immeuble sera aux normes de qualité les plus récentes, ce seuil est tout à fait crédible.