

Les conclusions de ce rapport ont été notamment les suivantes retranscrites par extrait :

«4. CONCLUSION

...

4.2 SYNTHÈSE

La zone d'étude est localisée au Sud de PARIS, entre le boulevard Victor et le boulevard Périphérique. Elle correspond à la moitié Sud-Est de la parcelle cadastrée n° 1 de la section BC du plan cadastral.

Elle est délimitée par :

- au Nord, le Palais des Sports de Paris puis le boulevard Victor ;
- à l'Ouest, la seconde moitié du pavillon 1.1 ;
- au Sud, le boulevard périphérique ;
- à l'Est, l'avenue Ernest Renan.

D'une superficie globale d'environ 13 000 m², la zone d'étude est organisée comme suit :

- ▶ Pavillon 1 : hall principal servant aux différentes expositions se déroulant au cours de l'année ;
- ▶ Rue des sciences ;
- ▶ Parking terrasses situés entre les guichets d'entrée et le pavillon 1.1.

Lors de la visite du site réalisée le 6 août 2010, une cuve à fioul enterrée de contenance inconnue a été identifiée au Nord-Est du site, sur la rue des Sciences.

Le site est clôturé et gardienné en permanence. Il reste inaccessible au public.

Dans le cadre de cette étude, les investigations ont porté sur les milieux « sol » et « eaux souterraines ».

13 sondages descendus entre 2 et 12 mètres de profondeur maximum ont été répartis sur les parties accessibles du site.

Au droit de nos sondages, les formations lithologiques rencontrées ont été des remblais sableux sur des alluvions de la Seine, des argiles plastiques recouvrant des marnes.

Au total, 59 échantillons de sols ont été analysés, soit 2 à 5 échantillons par sondage.

Les résultats des analyses de sol ont mis en évidence :

- la présence de teneurs en métaux globalement assimilables au fond géochimique de zone urbaine sauf pour le Plomb dont on retrouve de fortes teneurs sur une grande partie des échantillons analysés (42%) ;
- la présence d'hydrocarbures totaux (HCT) sur les échantillons T1(2,8-5,6m), T2(3,4-8m), T3 (0- 2,9m), T5(0-1m), T7(0-1,5m), T8(3,8-10,4m) et T9(0-2,7m) à une concentration supérieure à des valeurs de sols ordinaires ;
- la présence d'hydrocarbures aromatiques (HAP) sur les échantillons T1(2,8-5,6m), T2(5,2-8m), T3(1,5-2,3m), T8(3,8-10,4m) et T9(0-1,5m) à une concentration supérieure à des valeurs de sols ordinaires ;
- la présence de traces de COHV en T5(0-1,m) ;
- l'absence de BTEX et PCB à des teneurs supérieures aux valeurs de référence ;
- des essais de lixiviation non conformes pour évacuation en ISDI pour 5 des 7 échantillons analysés.

Les résultats d'analyses menées sur les eaux souterraines montrent :

- la présence de Nickel à une concentration supérieure à la valeur de référence au droit de FP1004 ;
- l'absence de HCT, HAP, BTEX, PCB à des teneurs supérieures aux seuils de détection du laboratoire.

4.3 SCHEMA CONCEPTUEL

Le projet de réaménagement prévoit la réalisation de la Tour TRIANGLE, IGH sur 4 niveaux de sous-sols.

Les investigations montrent que les remblais du site peuvent présenter ponctuellement des impacts en métaux lourds et hydrocarbures.

Au regard des impacts mis en évidence et du projet, le risque sanitaire sera existant si les trois paramètres de l'équation suivante sont existants :

risque = source + transfert + cible

- Cibles

Les cibles sur le site seront les futurs habitants.

- Sources retenues

La source retenue correspond aux terres présentant des métaux lourds et hydrocarbures.

- Voies de transfert

Les voies de transfert retenues sont les suivantes :

- l'inhalation, des composés volatils ayant été détectés dans les sols ;
- l'ingestion ou contact direct, dans la mesure où les terres ne seraient pas recouvertes par du béton, de l'enrobé ou une couche de terre saine.

Le schéma conceptuel présenté ci-dessous permet d'illustrer les voies d'exposition possibles avant et après réalisation du projet. Il s'agit d'un schéma conceptuel établi selon l'état des connaissances actuelles du site. Ce schéma pourra être modifié en fonction de l'acquisition de nouvelles informations.

[les schémas figurent en pages 40 et 41 du rapport annexé]

4.4 DEVENIR DES TERRES DANS LE CADRE DES TERRASSEMENTS

Le projet prévoit la réalisation de 4 niveaux de sous-sol (terrassements prévus jusqu'à la cote 22,5 NGF environ). Une partie des terres sera donc évacuée dans le cadre des terrassements. On estime que la profondeur des terrassements sera comprise entre 10 et 15,5 mètres maximum.

L'arrêté du 28 octobre 2010 fixe la liste « des types de déchets inertes admissibles dans les installations de stockage de déchets inertes et les conditions d'exploitation de ces installations ». Suivant cet arrêté, les valeurs limites sur sol brut d'acceptation des terres en centre de classe 3 sont, pour les composés organiques :

HCT < 500 mg/kg BTEX < 6 mg/kg
HAP < 50 mg/kg PCB < 1 mg/kg

L'arrêté du 28 octobre 2010 se base sur des essais de lixiviation pour les métaux et les paramètres suivants : les fluorures, le COT, l'indice phénols et la fraction soluble.

Les essais de lixiviation effectués dans le cadre du diagnostic initial montrent une non-conformité des terres pour évacuation en ISDI¹ (sans surcoût) pour 5 des 7 échantillons analysés.

Une première estimation des quantités a été établie à partir des résultats de la présente campagne de sondages et d'après le dossier de plans fourni par le client du cabinet HERZOG & DE MEURON du 31 mars 2009. Il s'agit d'une estimation réalisée dans le cadre des terrassements pour la création du sous-sol. Elle est fournie dans le tableau ci-après

ondage	Horizon	Concerné par les terrassements ?	Emprise (m ²)	Volume (m ³)	Polluant	Exutoire
T1	0 - 1,5 m	OUI	525	788	Plomb	ISDI+ ou ISDND
	1,5 - 2,8 m	OUI	525	683	Lixi non conforme extrapolée	ISDI +
	2,8 - 5,6 m	OUI	525	1470	Plomb, HAP	ISDND OU BIOCENTRE
	5,6 - 9,2 m	OUI	525	1470	Lixi non conforme extrapolée	ISDI +
T2	0 - 1,5 m	OUI	525	788	Plomb	ISDI+ ou ISDND
	1,5 - 3,4 m	OUI	525	998	Lixi non conforme	ISDI +
	3,4 - 8 m	OUI	525	2415	Plomb, HAP, lixiviation non conforme	ISDND OU BIOCENTRE
T3	0 - 1,5 m	OUI	525	788	Lixi non conforme extrapolée	ISDI +
	1,5 - 2,3 m	OUI	525	420	Plomb, HCT, HAP	ISDND OU BIOCENTRE
	2,3 - 2,9 m	OUI	525	315	Lixi non conforme	ISDI +
	2,9 - 8,6 m	OUI	525	2993	Plomb, Lixi non conforme extrapolée	ISDI+ ou ISDND
T7	0 - 3,9 m	OUI	525	2048	Lixi non conforme	ISDI +
T8	0 - 3,8 m	OUI	525	1995	Lixi non conforme extrapolée	ISDI +
	3,8 - 10,4 m	OUI	525	3465	Plomb, HAP	ISDND OU BIOCENTRE
T9	0 - 5,4 m	OUI	525	2835	Plomb, HAP, lixiviation non conforme extrapolée	ISDND OU BIOCENTRE
TOTAL DES TERRES NON CONFORMES (M3) :				23468		

¹ ISDI : Installation de Stockage de Déchets Inertes (anciennement classe 3)

Au regard des résultats d'analyses et de nos observations, il existe un risque de surcoût pour mise en décharge spécifique en cas d'évacuation de déblais pour un volume d'environ 23500 m³ à évacuer en filière spécifique (ISDI+², biocentre ou ISDND³) répartis comme suit :

- 11400 m³ en ISDND ou BIOCENTRE ;
- 12100 m³ en ISDI+.

Le reste des terres restera en place ou pourra partir en ISDI d'après les esquisses fournies par le client.

Nous rappelons que les critères retenus pour l'acceptation des terres en décharge, toutes catégories confondues, sont différents d'un centre de stockage à l'autre et que, de ce fait, l'acceptation des terres reste spécifique à chaque décharge.

Il conviendra donc de consulter plusieurs décharges au moment des évacuations afin de valider le coût et le choix de la filière.

4.5 RECOMMANDATIONS

Le projet de réaménagement du site prévoit la construction d'un IGH sur quatre niveaux de sous-sol.

Les analyses ont montré la présence généralisée de Plomb dans les remblais au droit des futurs sous-sols. Il ne devrait pas subsister d'impact après terrassements.

Les analyses ont montré la présence d'un impact par les hydrocarbures dont il ne devrait pas subsister de reliquat après terrassement (impact retrouvé jusqu'à 10,4 mètres de profondeur maximum alors que les terrassements sont censés s'arrêter entre 11 et 15,5 mètres de profondeur).

Dans le cas où des expositions résiduelles subsisteraient en fond de fouille, l'acceptabilité des risques au plan de la santé humaine devra alors être démontrée par la réalisation d'une Analyse des Risques Résiduels (ARR).

Par ailleurs, étant donnée la superficie importante du site, le nombre de sondages et la différence entre la nature des terrains retrouvés en partie Sud du site et ceux retrouvés en partie Nord du terrain (beaucoup plus saines), nous vous recommandons de lancer une campagne de sondages complémentaires afin de resserrer le maillage actuel de 30 x 17,5 m. Cela permettra notamment d'optimiser les volumes de terres non conformes à évacuer en filière spécifique.

4.6 COMMENTAIRES

La présente étude a montré que les terres au droit du site sont compatibles avec le projet envisagé d'IGH sur quatre niveaux de sous-sol sous réserve de purger dans le cadre des terrassements les impacts en hydrocarbures retrouvés. »

La VILLE DE PARIS déclare ne pas avoir connaissance d'une quelconque autre pollution que ce qui résulte de ce rapport.

La SCI Tour Triangle déclare en tout état de cause faire son affaire personnelle de toute pollution, et notamment de celle révélée dans le rapport précité et de tout surcoût lié au terrassement et à la gestion des terres qui seront excavées, qui ne serait pas compatible avec l'usage envisagé du Projet Triangle et qui nécessiterait en conséquence un traitement ou un suivi des risques sanitaires.

1.8.4. DESTINATION DU BATIMENT

Afin de maintenir l'équilibre économique de l'opération, la SCI Tour Triangle s'engagera à maintenir la destination du bâtiment (telle que définie dans le permis de construire délivré à la SCI Tour Triangle) pendant la durée du Bail à Construction, sauf accord écrit de la VILLE DE PARIS et obtention le cas échéant des autorisations administratives requises.

1.8.5. DETERMINATION DE LA LIVRAISON

La SCI Tour Triangle proposera à la VILLE DE PARIS plusieurs dates de visites contradictoires, avec un préavis d'au moins quinze (15) jours afin d'effectuer la visite de constatation contradictoire de la Livraison de l'Immeuble.

Si la VILLE DE PARIS ne se présente pas à la date retenue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec demande d'acquiescement de réception, pour que la constatation de la Livraison puisse avoir lieu au plus tard quinze (15) jours calendaires après ladite date. Si, au jour et heure fixés, la VILLE DE PARIS est d'accord pour constater la réalité de l'Achèvement (avec ou sans réserves), cet accord vaudra Livraison à compter de la date de constatation de l'Achèvement figurant dans la première convocation qui lui aura été faite. Si la VILLE DE PARIS ne se présente pas, ou ne se fait pas valablement représenter à

² ISDI + : filière spécifique type comblement de carrière

³ ISDND : Installation de Stockage de Déchets non dangereux (anciennement classe 2)

cette nouvelle convocation et à la date fixée, l'Immeuble sera réputé avoir été livré rétroactivement à la date de la première convocation, et ce sans réserve.

La SCI Tour Triangle devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves émises lors de la Livraison dans un délai maximum de quatre-vingt-dix (90) jours à compter du procès-verbal de Livraison.

Passé ce délai et après mise en demeure adressée à la SCI Tour Triangle restée infructueuse pendant un délai de trente (30) jours, cette dernière sera redevable de plein droit envers la Ville de Paris d'une pénalité de retard forfaitaire de [●] par jour calendaire.

L'obligation d'achever et de livrer l'Immeuble qui incombera à la SCI Tour Triangle comportera, pour cette dernière, celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par les articles R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La constatation de la Livraison dans les conditions ci-dessus visées n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation au droit de la VILLE DE PARIS d'exiger cette conformité contractuelle.

1.8.6.CONFORMITE REGLEMENTAIRE

La SCI Tour Triangle s'obligera à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais l'attestation de non contestation de la conformité prévue par la réglementation relative au permis de construire.

1.8.7.DETERMINATION DE LA CONFORMITE CONTRACTUELLE

Pour vérifier la conformité contractuelle de l'Immeuble prévu au Bail à Construction avec les permis de construire définitif délivré à la SCI Tour Triangle, la VILLE DE PARIS disposera d'un délai de cinq (5) mois à compter de la constatation de la Livraison de l'Immeuble dans les conditions ci-dessus exposées.

Au cours de ce délai, la VILLE DE PARIS pourra notifier à la SCI Tour Triangle, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'elle aura constatés. Cette notification conservera, au profit de la VILLE DE PARIS, tous recours et actions contre la SCI Tour Triangle. Mais, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, la VILLE DE PARIS ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Il est expressément précisé par les Parties que le présent article s'applique à la conformité contractuelle et non pas à la conformité réglementaire pour laquelle la VILLE DE PARIS, en sa qualité d'autorité administrative ayant délivré le permis de construire, conserve ses prérogatives légales.

1.8.8.MISE EN JEU DE LA GARANTIE DES CONSTRUCTEURS

La SCI Tour Triangle, maître de l'ouvrage et propriétaire des constructions jusqu'à l'expiration du Bail à Construction devra, chaque fois que cela sera nécessaire et notamment lorsque les constructions feront apparaître des défauts de conception ou d'exécution compromettant leur valeur propre, mettre en œuvre la garantie des constructeurs due par tout locateur d'ouvrages dans les termes des articles 1792-1 et suivants du Code civil.

Elle devra, en particulier, dans le mois de la demande que lui en aura faite la VILLE DE PARIS par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, exiger une telle garantie de la part des locateurs d'ouvrages qui en sont tenus, et tenir informé la VILLE DE PARIS de la procédure amiable ou contentieuse qu'elle aura engagée.

A défaut par la SCI Tour Triangle d'avoir donné suite à cette demande dans le délai ci-dessus fixé, comme au cas où il estimerait ses intérêts insuffisamment défendus, la VILLE DE PARIS pourra, conformément aux dispositions de l'article 1166 du Code civil, se substituer à elle dans l'exercice de l'action à entreprendre, mais aux frais et risques de la SCI Tour Triangle elle-même.

1.8.9.ASSURANCES CONSTRUCTION

La SCI Tour Triangle s'obligera à souscrire une assurance dommages ouvrage et responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs conformément aux dispositions des articles L 242-1 et 241-2 du Code des assurances.

1.8.10.CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

La SCI Tour Triangle pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au Bail à Construction et l'Immeuble.

Elle pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation de l'Immeuble ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement de la VILLE DE PARIS.

De son côté, la VILLE DE PARIS (i) s'interdit de consentir à des tiers toute servitude qui pourrait contrevenir à la construction de l'Immeuble et (ii) s'oblige à consentir sur les terrains voisins lui appartenant les servitudes nécessaires à la réalisation du Projet Triangle, telles que visées ci-dessus.

La VILLE DE PARIS donnera également tous pouvoirs à la SCI Tour Triangle à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation de l'Immeuble. Ces pouvoirs seront conférés à la SCI Tour Triangle dans l'intérêt commun de la VILLE DE PARIS et de la SCI Tour Triangle et en contrepartie des engagements contractés par la SCI Tour Triangle envers la VILLE DE PARIS. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des constructions autorisées par le permis de construire. La SCI Tour Triangle devra, dans le délai de six (6) mois à compter de la délivrance de cette attestation, rendre compte à la VILLE DE PARIS conformément à l'article 1993 du Code civil.

Il sera convenu au surplus :

- que les sommes qui pourraient être payées à des tiers au présent Protocole au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par la SCI Tour Triangle seront supportées exclusivement par cette dernière qui s'y obligera ;
- que les servitudes que devraient être consenties par la VILLE DE PARIS sur son domaine pour permettre la réalisation du Projet Triangle sont d'ores et déjà incluses dans les redevances et ne donneront donc lieu à aucune indemnité de la part de la SCI Tour Triangle au profit de la VILLE DE PARIS.

A l'expiration du Bail à Construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation de l'Immeuble et celles à la constitution desquelles la VILLE DE PARIS aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par la SCI Tour Triangle, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le Bail à Construction prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

1.8.11.ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

La SCI Tour Triangle devra, pendant tout le cours du Bail à Construction, conserver en bon état d'entretien l'Immeuble et tous les aménagements qu'elle y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

La SCI Tour Triangle devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement et de mise en conformité prescrits de manière impérative par l'autorité publique, aux époques et dans le temps imparti à cet effet. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, elle supportera toutes amendes et pénalités de manière que la VILLE DE PARIS ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

La VILLE DE PARIS aura droit de faire visiter l'Immeuble par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement, sous réserve d'en avoir averti par écrit la SCI Tour Triangle avec un préavis d'au moins trente (30) jours ouvrés.

La SCI Tour Triangle s'obligera par ailleurs à maintenir en bon état d'entretien les espaces plantés et les espaces libres aménagés sur les parties du Terrain occupées par l'Immeuble.

1.8.12.CESSION ET APPORT EN SOCIETE

La SCI Tour Triangle pourra céder librement tout ou partie de ses droits au Bail à Construction ou les apporter en société à des tiers de son choix.

Avant l'Achèvement, elle devra néanmoins en aviser au moins trois (3) mois à l'avance le représentant de la VILLE DE PARIS.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers la VILLE DE PARIS à l'exécution de toutes les conditions du Bail à Construction ; étant précisé que la SCI Tour Triangle sera garant des cessionnaires ou des sociétés bénéficiaires jusqu'à l'Achèvement de l'Immeuble qu'elle se sera engagée à édifier.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du Bail à Construction. La VILLE DE PARIS, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie visée au paragraphe précédent ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal, conformément à l'article L. 145-15 du Code de commerce à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être établi par acte notarié et notifié par exploit d'huissier à la VILLE DE PARIS qui conservera tout droit vis-à-vis tant de la SCI Tour Triangle que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux jusqu'à l'Achèvement de l'Immeuble.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, du Terrain sera interdit même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation expresse par la VILLE DE PARIS.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée à la VILLE DE PARIS aux frais du cessionnaire.

Les actes de cession ou de partage qui seraient consentis par la SCI Tour Triangle en méconnaissance des dispositions du présent article seront nuls et de nul effet.

1.8.13.LOCATIONS

La SCI Tour Triangle pourra louer librement l'Immeuble par elle pour une durée ne pouvant excéder celle du Bail à Construction.

1.8.14.CONTRIBUTIONS

A partir de la mise à disposition du terrain, la SCI Tour Triangle acquittera pendant toute la durée du Bail à Construction, les impôts y compris l'impôt foncier (qui sera réparti au *pro rata temporis* en ce qui concerne l'année de la mise à disposition), contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le Terrain loué et l'Immeuble qui y sera édifié pourra être assujéti, même ceux qui sont normalement à la charge du propriétaire du sol.

De son côté, la VILLE DE PARIS fera son affaire de la résiliation à compter du jour de la remise du Terrain, de tous contrats, abonnements, traités et engagements y relatifs de manière que la SCI Tour Triangle ne puisse jamais être inquiétée ni recherchée.

1.8.15.ASSURANCES INCENDIE – RESPONSABILITE CIVILE

La SCI Tour Triangle sera tenue d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, l'Immeuble qu'elle se propose d'édifier. Elle devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'Immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. La SCI Tour Triangle justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande de la VILLE DE PARIS.

La VILLE DE PARIS aura toujours le droit de se substituer à la SCI Tour Triangle pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si la SCI Tour Triangle ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, la SCI Tour Triangle devra rembourser à la VILLE DE PARIS le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'Immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.

1.8.16.DEMOLITION – RECONSTRUCTION

En aucun cas les bâtiments ne pourront être démolis en cours de bail sans l'autorisation écrite du propriétaire du Terrain.

Pour toute reconstruction en cours de bail, même par suite d'un sinistre, la SCI Tour Triangle devra obtenir l'accord du propriétaire du Terrain, sur la base d'un dossier complet qui devra recevoir son agrément délivré par écrit.

Si l'Immeuble est détruit par cas fortuit, ou force majeure, il sera fait application des articles L. 251-4 et L. 251-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.8.17.RESILIATION DU BAIL et EXPIRATION DU BAIL A CONSTRUCTION

1.8.17.1. Résiliation

Le Bail à Construction pourra être résilié par défaut d'exécution des obligations et charges qu'il contient, si bon semble à la VILLE DE PARIS, six (6) mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter notifiée à la SCI Tour Triangle ou, en cas de cession de bail, aux cessionnaires successifs, demeurée infructueuse.

Cette résiliation entraînera l'accession de l'Immeuble au profit du propriétaire du Terrain, la VILLE DE PARIS faisant son affaire de la poursuite ou non des baux et conventions d'occupation dont l'Immeuble serait l'objet.

La VILLE DE PARIS devra verser à la SCI Tour Triangle une indemnité égale à :

- la valeur vénale de l'Immeuble,
- diminuée des amortissements pratiqués par la SCI Tour Triangle,
- diminuée des dommages-intérêts alloués à la VILLE DE PARIS qui seront réputés ne pas être supérieurs à dix (10) % des redevances fixes annuelles restant dues pour la durée restant à courir du Bail à Construction.

En cas de contestation de la valeur vénale, celle-ci sera déterminée par expert désigné en dernier ressort à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS. L'expert statuera lui-même en dernier ressort, son avis s'imposant aux parties.

En toute hypothèse, et dans le cas où la SCI Tour Triangle aura conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du Bail à Construction, tant amiable ou judiciaire, ne pourra sous peine d'inopposabilité à ces derniers intervenir à la requête de la VILLE DE PARIS avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés au titulaire de ces droits réels.

Si dans les trois (3) mois de cette dénonciation ces derniers n'ont pas signifié à la VILLE DE PARIS leur substitution pure et simple dans les obligations de la SCI Tour Triangle, la résiliation pourra intervenir.

1.8.17.2.Expiration du Bail à Construction

A l'expiration du Bail à Construction, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par la SCI Tour Triangle, tous les aménagements ainsi que toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété de la VILLE DE PARIS sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

L'accession de l'Immeuble au profit de la VILLE DE PARIS se fera sans aucune indemnité au profit de la SCI Tour Triangle. La VILLE DE PARIS pourra imposer que l'Immeuble objet de l'accession soit libre de toute occupation à l'expiration du Bail à Construction en notifiant une telle demande six (6) ans avant la date d'expiration. A défaut d'une telle notification, la VILLE DE PARIS fera son affaire de la poursuite ou non des baux et conventions d'occupation dont l'Immeuble serait l'objet.

Il est rappelé que conformément à l'article 266 du CGI et de l'instruction fiscale 3 A-9-10 du 30 décembre 2010, la TVA sur la valeur du droit de reprise sera due à la signature du BAC par la SCI Tour Triangle à la VILLE DE PARIS.

1.8.18.PROPRIETE DE L'IMMEUBLE

L'Immeuble édifié et tous travaux et aménagements effectués par la SCI Tour Triangle resteront sa propriété pendant toute la durée du Bail à Construction.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, l'Immeuble et toutes les constructions édifiées par la SCI Tour Triangle sur le Terrain, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété de la VILLE DE PARIS, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Le tout sans indemnité et sous réserve de la législation en vigueur.

1.8.19.RISQUES MAJEURS

Le Bail à Construction comprendra les déclarations de la VILLE DE PARIS requises par les articles L. 125-5 I et IV du Code de l'environnement en matière de risques majeurs et de sinistres.

6.CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Une garantie financière de l'exécution par le bénéficiaire du BAC des engagements résultant dudit BAC postérieurement à l'achèvement de l'Immeuble sera délivrée simultanément à la signature de la Promesse de BAC au profit de la VILLE DE PARIS sous forme d'un engagement de cautionnement solidaire émanant de la société UNIBAIL RODAMCO SE, RCS PARIS [●] dont le modèle est ci-annexé (Annexe **MODÈLE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE UR**).

7.CALENDRIER PREVISIONNEL ET ENGAGEMENTS DES PARTIES

Les parties rappellent que le Projet Triangle s'inscrit dans un calendrier prévisionnel figurant en annexe. (Annexe **CALENDRIER PRÉVISIONNEL**)

La SCI Tour Triangle aura la faculté de renoncer aux droits qui lui sont conférés par le Protocole pendant toute la durée de ce dernier à condition d'en avoir prévenu la VILLE DE PARIS au moins six (6) mois à l'avance.

8.CHANGEMENT DE CONTROLE

Outre la faculté de substitution intra-groupe (c'est-à-dire au profit d'une société placée sous le même contrôle au sens du Code de Commerce que la SCI Tour Triangle) qui bénéficie et bénéficiera à la SCI Tour Triangle aux termes tant du Protocole que de la Promesse de BAC et du Bail à Construction, il est entendu qu'en cas de changement d'associés de la SCI Tour Triangle pouvant conduire à un changement du contrôle de celle-ci, la Promesse de BAC et le Bail à Construction exclusivement se poursuivront sans novation ni possibilité pour la VILLE DE PARIS de les remettre en cause. En revanche, pendant la durée du Protocole, la SCI Tour Triangle devra rester contrôlée directement ou indirectement au sens du Code de commerce par Unibail-Rodamco et/ou la Chambre de commerce et d'industrie de Paris.

9.TERME DU PRESENT PROTOCOLE

Le Protocole est valable jusqu'à la signature de la Promesse de BAC et au plus tard le 31 décembre 2014. A défaut d'une telle signature à telle date, le Protocole n'aura plus d'objet et s'éteindra, sauf nouvel accord des Parties.

10.ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

La VILLE DE PARIS :

A PARIS (4ème) 17, Boulevard Morland

A l'attention de Monsieur le Sous-Directeur de l'Action Foncière

Tél. :

Fax :

Email :

La SCI Tour Triangle :

A PARIS (16ème) 7, Place du Chancelier Adenauer

A l'attention de

Tél. :

Fax :

Email :

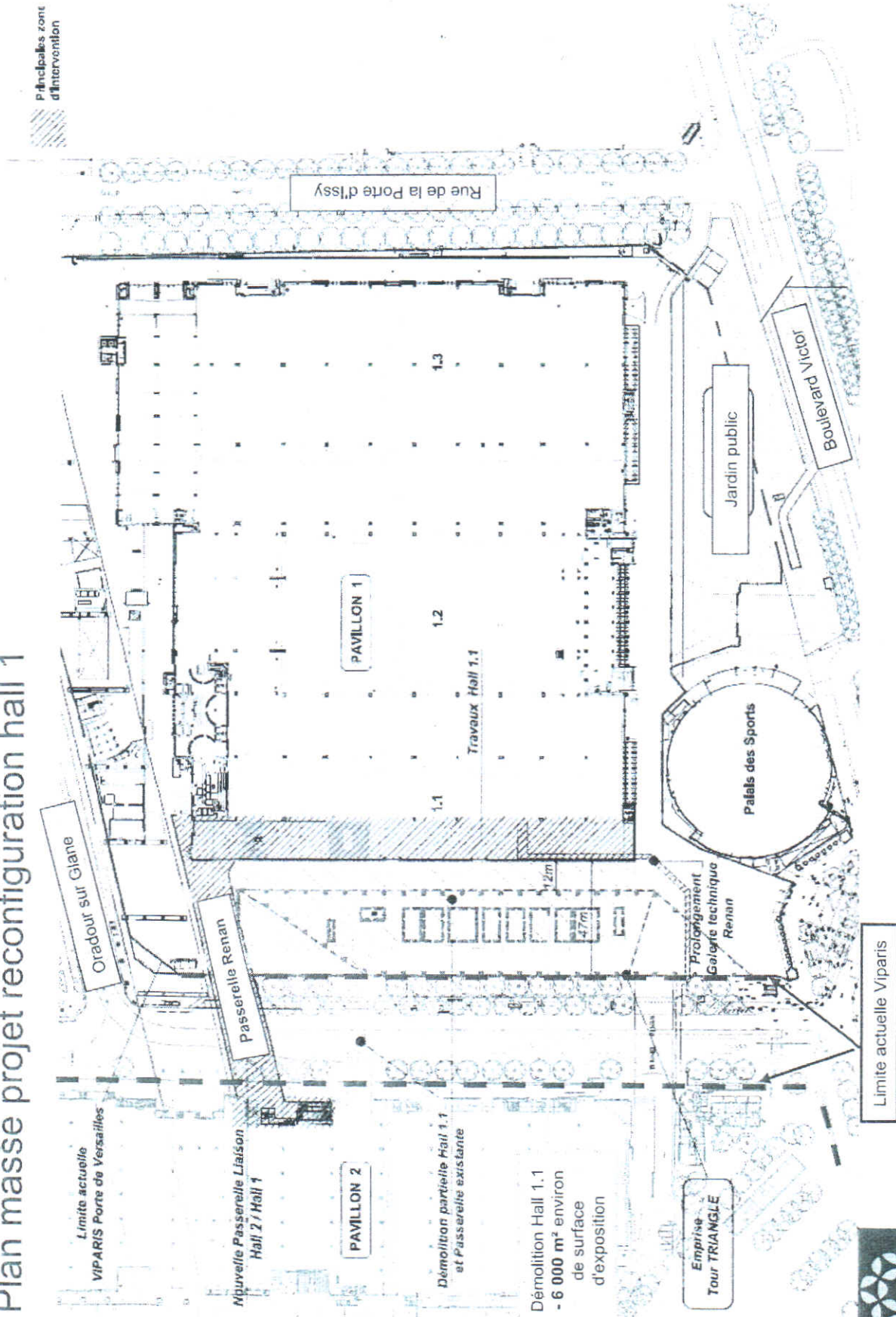
Fait à [•]

Le [•]

Liste des annexes

- ANNEXE POUVOIRS VILLE DE PARIS
- ANNEXE POUVOIRS SCI TOUR TRIANGLE
- ANNEXE SCHÉMA GÉNÉRAL DU PROJET TRIANGLE
- ANNEXE DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE PARIS DU 16 DECEMBRE 2009
- ANNEXE COURRIER VIPARIS PORTE DE VERSAILLES
- ANNEXE TABLEAU DES SURFACES UTILES PRÉVISIONNELLES
- ANNEXE DÉFINITION DE LA SURFACE UTILE
- ANNEXE CAUSES LÉGITIMES DE SUSPENSION DU DÉLAI D'ACHEVEMENT
- ANNEXE PLANS DE PRINCIPE DES SERVITUDES
- ANNEXE ÉTUDE DU SOL ET DU SOUS-SOL
- ANNEXE MODÈLE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE UR
- ANNEXE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Plan masse projet reconfiguration hall 1

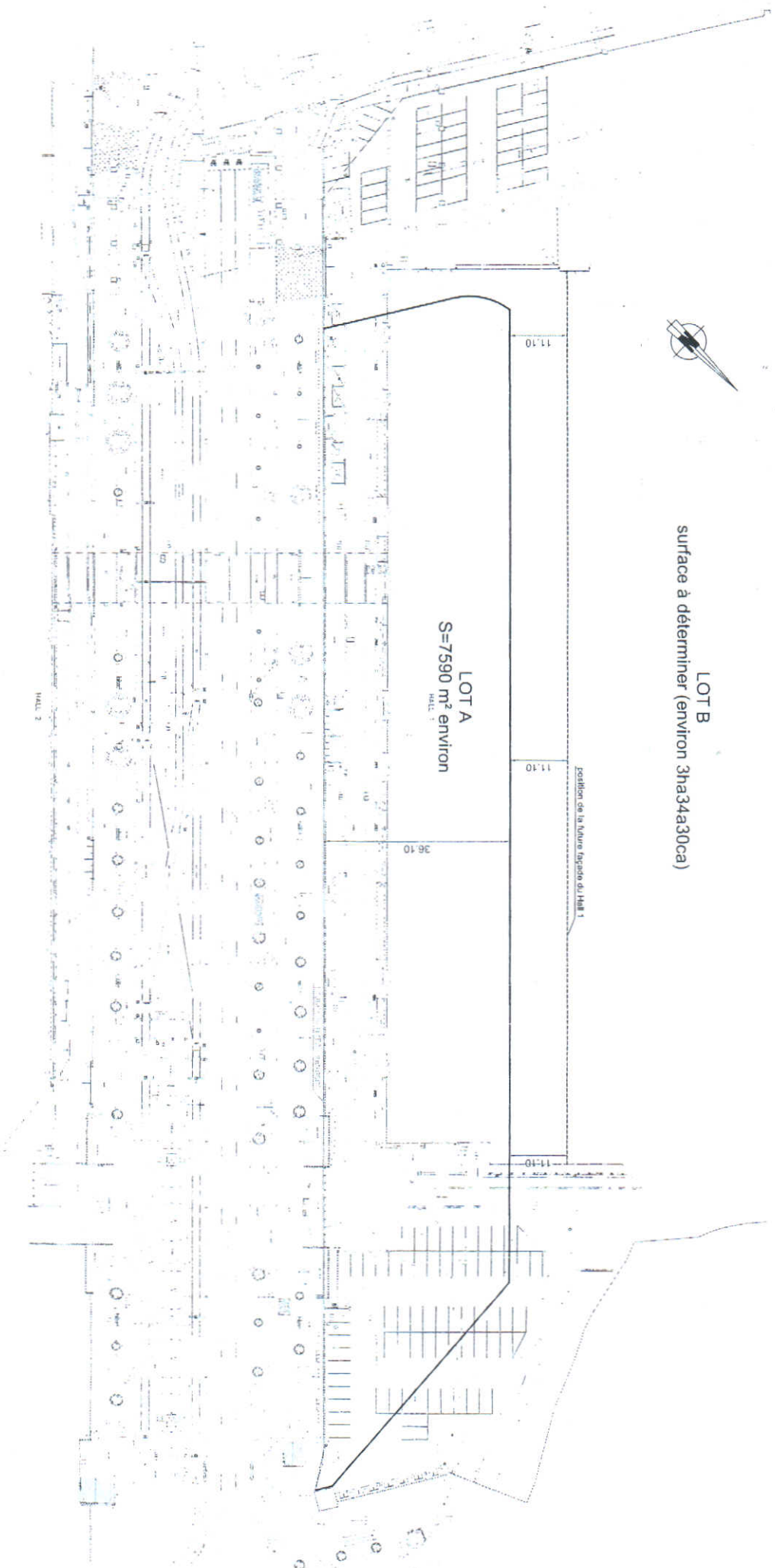


This project has been prepared by the architect on the basis of the information provided by the client. The architect is not responsible for the accuracy of the information provided by the client. The architect is not responsible for the accuracy of the information provided by the client. The architect is not responsible for the accuracy of the information provided by the client.



LOT B
surface à déterminer (environ 3ha34a30ca)

LOT A
S=7590 m² environ



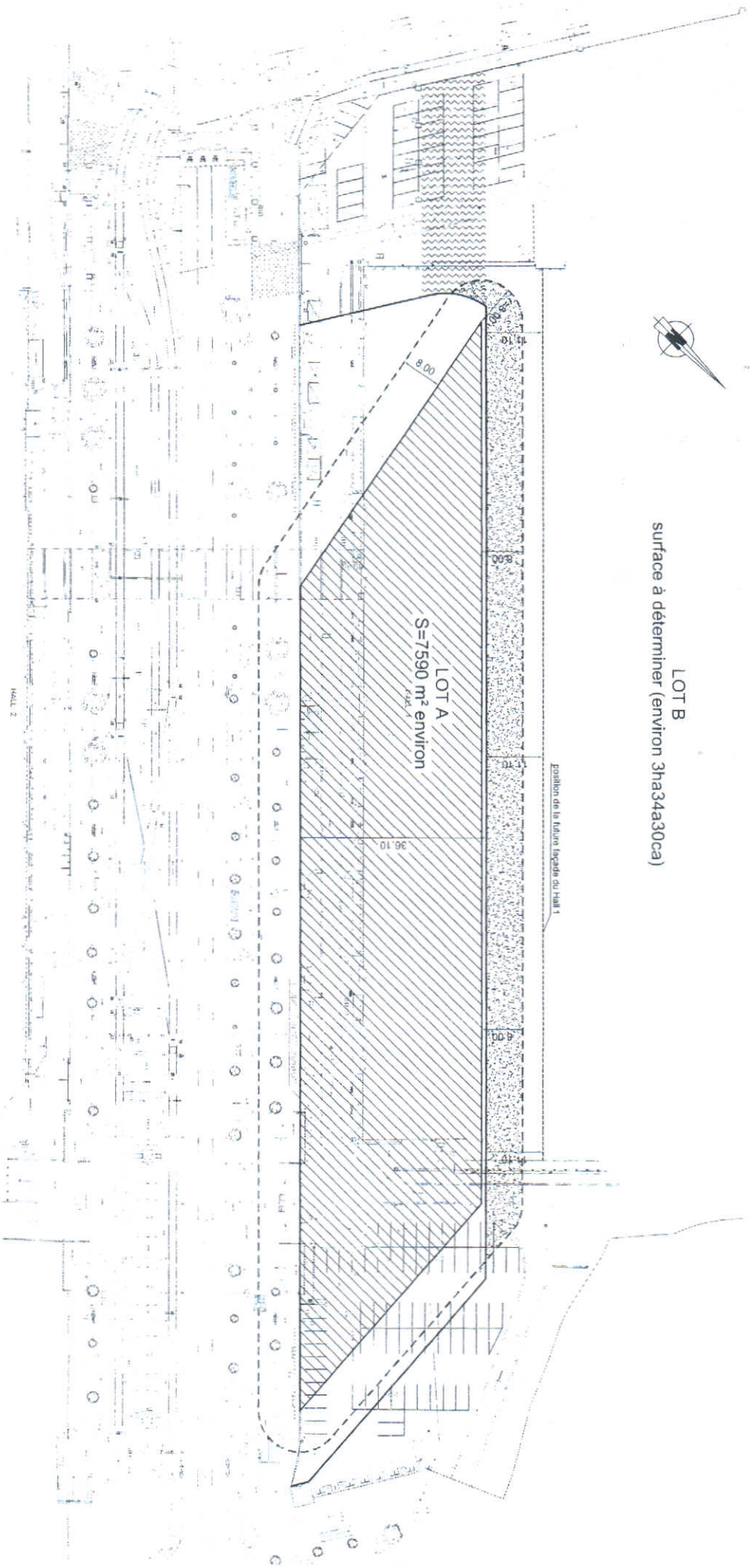
1:1000









- application du parcelaire cadastre
- proposition de division
- proposition d'alignement à valider par la personne publique
- par le biais d'un arrêté individuel d'alignement

24/04/2014



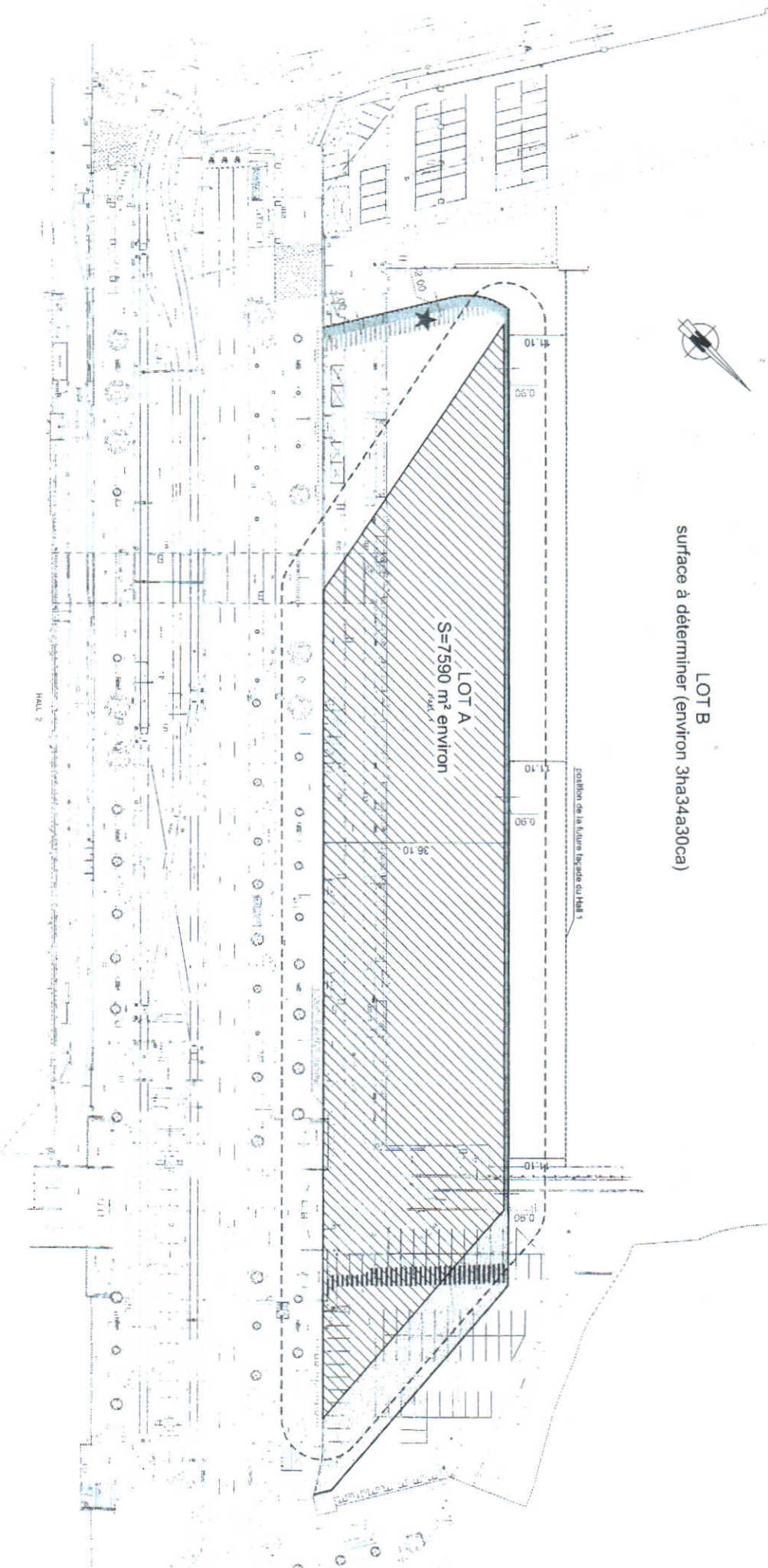
LOT B
 surface à déterminer (environ 3ha34a30ca)














-  Emprise de la Tour niveau environ 35.00 MGF orho
-  application du parcellaire cadastral
-  proposition de division
-  proposition d'alignement
-  Volume de protection
-  Servitude de passage avec implantation d'une rampe à accès ou 500s-50l
-  Servitude de passage
-  Servitude de volume de protection

2014

LOT B
 surface à déterminer (environ 3ha34a30ca)

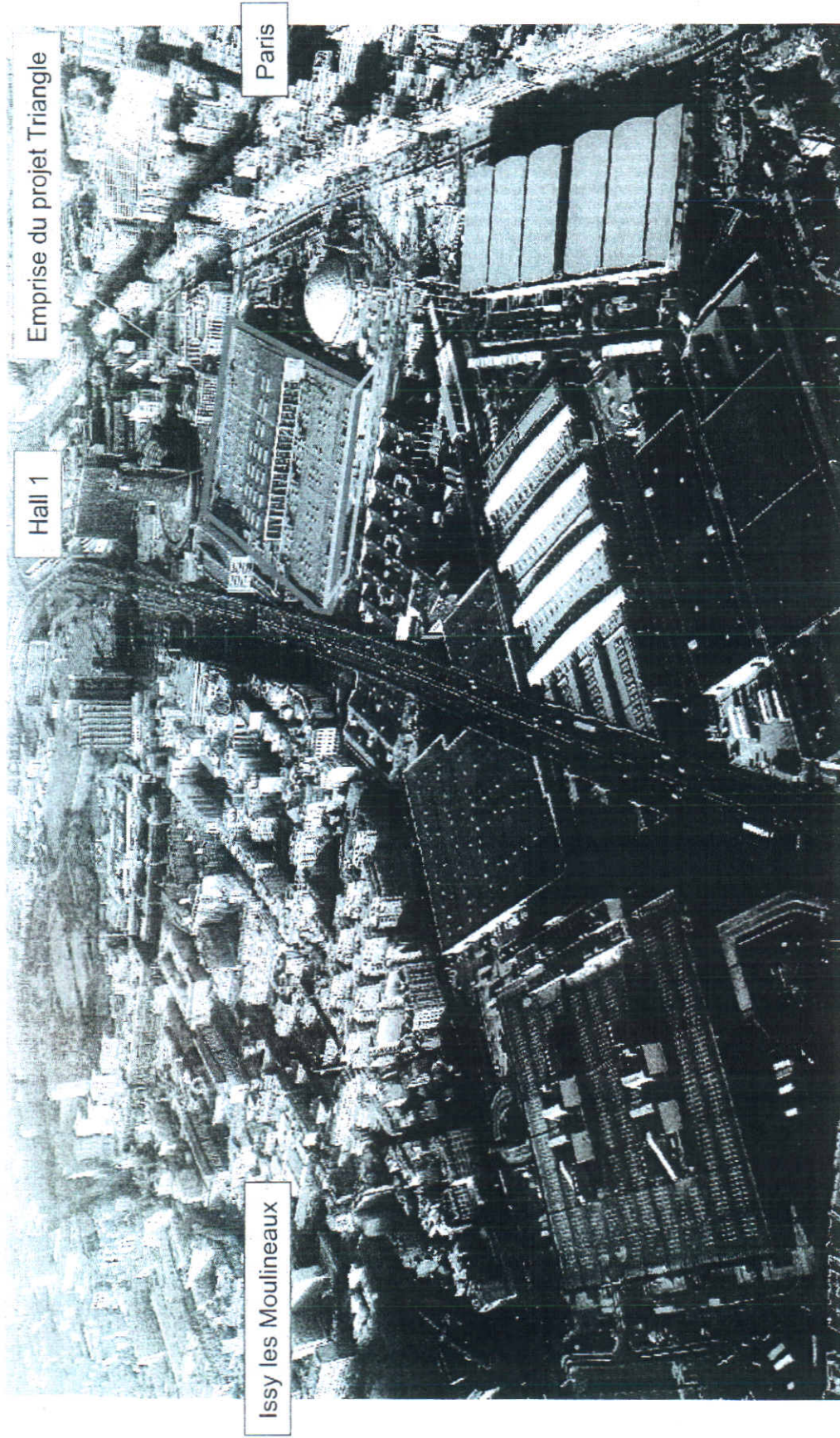


-  Emprise de la Tour aéroportuaire environ 35.000 NGF ortho
-  application du parcelaire cadastral
-  proposition de division
-  proposition d'alignement
-  Volume de protection
-  Servitude de passage + servitude de non affectation à porter d'une coté comprise entre 34,50 et 35,00 (NGF orthométrique)
-  Servitude de passage + servitude de non affectation
-  Servitude de passage ou niveau 35,00 NGF orthométrique environ
-  Servitude de passage de réseau et d'implantation d'une galerie technique
-  Servitude de surplomb d'une passerelle + servitude de passage sur cette passerelle
-  Servitude d'appui d'une passerelle

Plan de zonage de zonage à destination devant le lot A au profit de lot B

21/01/2011

Insertion du projet Triangle sur le site de la Porte de Versailles



The illustration and text are provided as a guide only. The actual design and construction of the project is subject to the final design and construction documents. The illustration is not intended to be used as a reference for any other project. The illustration is not intended to be used as a reference for any other project.

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
D'ILE-DE-FRANCE ET DU DEPARTEMENT DE PARIS
Site Paganini
6 rue Paganini - 75972 PARIS CEDEX 20
Accueil personnalisé sur rendez-vous

POUR NOUS JOINDRE

FRANCE DOMAINE PARIS
Affaire suivie par Michèle Courtial et Annie Cauvet
☎ : 01 53 27 42 23 - ☎ : 01 53 27 41 96
E-mail : anne.cauvet@drdpp.finances.paris.fr

Paris, le 18 février 2011

Le Directeur Régional des Finances Publiques
d'Ile-de-France et du Département de Paris

à

Monsieur le Maire de Paris
Direction de l'Urbanisme
Sous-direction de l'Action Foncière
75181 PARIS cedex 04

A l'attention de M. Jean-Claude Boisseau

OBJET : Avis domanial portant sur le loyer devant assortir le bail à construction à consentir par la Ville de Paris à UNIBAIL-RODAMCO en vue de la réalisation de la Tour Triangle.

V/REF : demande du 31/12/2009 modifiée le 30/04/2010 et le 06/01/2011 et complétée le 21/01/2011 (affaire suivie par Francine Trésy).

N/REF : Dossier G9320 – 10/018.

Comme suite à votre demande, je vous communique les éléments suivants.

Localisation du bien concerné

Dans le Parc des Expositions, place de la porte de Versailles et avenue Ernest Renan, à Paris 15^{ème}, secteur où les activités tertiaires sont appelées à se développer.

Caractéristiques sommaires du bien cédé à bail à construction

En bordure de l'avenue Ernest Renan, terrain en forme de parallélogramme d'une superficie d'environ 6 500 m² (190m x 35m) encombré de constructions à démolir.

A cet endroit, le sous-sol est constitué d'une zone alluvionnaire non consolidée sur laquelle le niveau de la nappe phréatique est proche de la surface (- de 5 m).

Au PLU, zone UGSU où la hauteur des constructions est limitée à 37 m. La poursuite du projet nécessitera la révision partielle du PLU pour autoriser la hauteur prévue.

Projet de construction

L'emprise cédée supportera, après démolition et reconstitution des réseaux aux frais du preneur (coût estimé à 8 000 000 € HT), une construction prenant la forme d'un grand triangle d'une hauteur de 180 m, à usage de bureaux, commerces, espaces publics (belvédère haut, belvédère bas, atrium), restaurant panoramique au sommet.

La Tour Triangle sera équipée de capteurs solaires pour une consommation énergétique plus adaptée aux exigences actuelles ainsi que d'une ventilation naturelle. Elle devra être conforme au plan climat de Paris.

Autres caractéristiques techniques :

- Elévation : 50 niveaux en superstructure sur 3 ou 4 niveaux de sous-sols ;
- Façades : façade ouest verticale, autres façades inclinées par retraits successifs de 1,80 m par niveau ;
- Structure : noyau (noyau central et 2 noyaux latéraux) de colonnes inclinées en façade et de colonnes intérieures verticales. Le noyau en béton pourra s'arrêter au 40^{ème} étage et être prolongé par un pinacle en acier ;
- Fondations : 25 pieux de 2 m de diamètre enfoncés à plus de 35 m – parois moulées ;

- Liaisons verticales : escalators jusqu'au R+2 pour accéder aux bureaux, ces derniers étant desservis par 3 batteries d'ascenseurs -- monte-charges à tous les niveaux ;
- ascenseur incliné le long de la façade nord pour desservir les espaces publics.

Programme prévisionnel

DESTINATION		SHON		SUB louable	
Destination	détail	SHON par nature	SHON par destination	détail	
Bureaux	bureaux	81389	88350	74064	80 190
	RIE en R+1	5000		4400	
	Archives en R-2	1961		1726	
Commerces	commerces	1500	2600	1350	2160
	Restaurant panoramique	900		810	
Espaces ouverts au public	Belvédère		1700	1537	1537
			92 450	83 887	83 887

Coût HT communiqué par Unibail-Rodanco en 2011

	Coût total €/HT	€/m² SHON 92 450	€/m² SUB 83 887
Travaux hors honoraires :	349 550 000	3 781	
Honoraires et frais	117 170 000	1 267	
Taxes	23 820 000	258	
Construction four	490 540 000	5306	
Coût démolition et réseaux	8 000 000		
Total coût construction	498 540 000	5392	5943
Fiscalité bail à construction	2 000 000		
Honoraires de commercialisation	6 000 000		
Mesures d'accompagnement	28 500 000		
Total coût (arrondi)	535 000 000 €		

Conditions du bail à construction

Durée : 80 ans

Frais de libération et d'aménagement du terrain supportés par le preneur

Obligation de construire environ 92 450 m² HON selon le projet architectural retenu et d'entretenir les constructions édifiées

Retour au bailleur en fin de bail des constructions édifiées par le preneur

Loyer : composé de 2 parties

- Part fixe : 2 000 000 € indexée sur ICC INSEE auquel se substituera l'ILAT ;

- Part variable : calculée en fonction d'un seuil de déclenchement de 36 750 000 € (indexé comme la part fixe) sur la base de 30% du différentiel entre cette somme et les loyers nets économiques de la partie bureaux effectivement perçus par le preneur.

Le tout limité à un montant maximum de 6 365 000 € dont l'indexation sera plafonnée à 50% de l'évolution de l'ICC INSEE auquel se substituera l'ILAT.

Observations et avis

Après étude, dans l'hypothèse d'un loyer fixe versé sur une durée de 80 ans, le loyer du bail à construction est estimé à une valeur plancher de 2 500 000 €, le montant optimal étant apprécié à 3 200 000 €.

Le parti a été pris, dans le cadre des négociations menées par la Ville de Paris, de décomposer la redevance en une part fixe et une part variable. Dans la conjoncture économique actuelle, le principe de lier le loyer du bail aux performances locatives du bâtiment achevé ne peut qu'être approuvé.

Dès lors, il convient de s'interroger sur la pertinence des seuils ou limites proposés.

Il est précisé que les seuils sont appréciés sur la base de loyers économiques et non de loyers faciaux, dès lors que les mesures d'accompagnement (exemple : franchise de loyers, travaux) susceptibles d'être accordées par un bailleur et le taux de vacance sont nécessairement fluctuants.

Si on retient la part fixe de 2 000 000 €, le dispositif envisagé, dans le cadre d'un bail à construction de 80 ans, situe le seuil de déclenchement de la part variable autour d'un loyer économique de bureaux de 447 €/m². Les perspectives économiques permettent de penser que ce niveau pourrait être atteint dès 2011

Au regard du loyer fixe plancher de 2 500 000 € HT déterminé ci-avant, celui-ci est atteint avec le dispositif variable lorsque le loyer économique unitaire des bureaux (hors commerces) avoisine 465 €/m². Ce niveau paraît possible à partir des projections actuelles du marché immobilier de bureaux.

Quant au loyer fixe optimal de 3 200 000 €, il n'est atteint avec le dispositif variable, que lorsque le loyer économique dépasse 495 €/m². Ce seuil paraît atteignable dans les périodes de conjoncture économique favorable.

Le plafonnement du loyer du bail à construction prévu à 6 365 000 € s'appliquera lorsque le loyer facial des bureaux dépassera 725 €/m². Ce plafonnement apparaît cependant de nature assez théorique, si on examine l'évolution des loyers depuis 15 ans. En effet, hors Quartier Central des Affaires (le plus cher de Paris), les loyers franchissent rarement la barre des 750 €/m². A supposer que ce niveau de loyer soit atteint, l'incidence de la limitation de l'indexation à 50 % de ce plafond est soumise à des incertitudes difficiles à apprécier.

Par ailleurs, on observera que la valeur vénale du terrain d'assiette de 6 500 m² appréciée au COS habituel de 3 (donc indépendamment de l'opération envisagée) pourrait être estimée autour de 48 000 000 € ce qui équivaut à la valeur actualisée à 4 % (47 830 783,69 €) de la redevance annuelle de 2 000 000 € (part fixe) versée pendant 80 ans.

Dans une approche prudentielle fondée sur des perspectives économiques raisonnables et prenant en compte les difficultés à se projeter sur le très long terme, le dispositif consistant à prévoir une part fixe de 2 000 000 € et une part variable paraît de nature à préserver les intérêts de la Ville.

En tout état de cause, la Ville devra veiller à s'assurer que les seuils ou limites appréciés à partir de surfaces prévisionnelles soient clairement corrélés aux surfaces exactes qui ressortiront des mesurages effectués à l'achèvement des travaux. Ainsi le seuil de 36 750 000 € ou la limite de 6 635 000 € s'entendent pour une surface utile brute considérée de 82 350 m².

Par délégation
L'Adjointe du Chef du Service France Domaine Paris


Christine PAILLON