



2010 DU 49 - SG 95 Réaménagement du quartier des Halles (1^{er}). Approbation et signature d'un protocole foncier entre la Ville de Paris et la Société Civile du Forum des Halles de Paris, des actes subséquents et avenants aux conventions de gestion actuelle du site.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

A plusieurs reprises, vous avez été amenés à débattre du projet de réaménagement du quartier des Halles (1^{er}) et, en tout dernier lieu, lors des séances des 29 et 30 mars 2010 et des 18 et 19 octobre 2010, au cours desquelles vous avez respectivement déclaré l'intérêt général du volet urbain ainsi que du pôle transport, et donné un avis favorable à la poursuite des deux volets du projet.

Pour sa part, le préfet de Paris, préfet de la Région Ile-de-France a déclaré le volet urbain du projet d'utilité publique, par arrêté du 8 juillet 2010.

Parallèlement aux procédures administratives, la Ville de Paris a poursuivi ses discussions avec la SCFHP, filiale de Unibail-Rodamco et d'Axa, qui a construit et financé le centre commercial et les parkings Rambuteau et Berger en exécution de baux à construction consentis à l'origine par la SEMAH et qui est, à ce titre, gestionnaire du centre commercial et des parkings Rambuteau et Berger et titulaire des droits réels qui y sont attachés jusqu'en 2055.

Le projet de protocole auquel ont abouti les deux parties, et dont je m'étais engagé en avril 2009 à vous soumettre le contenu, s'inscrit dans la démarche partenariale entreprise par la Ville depuis le début de la réflexion menée sur le devenir du complexe des Halles tant avec la SCFHP qu'avec la RATP, le STIF et la Région pour parvenir au projet d'aménagement retenu.

* * *

*

Avant d'examiner le projet de protocole, je rappellerai brièvement la genèse de l'opération des Halles qui a conduit à la situation foncière extrêmement complexe que nous connaissons aujourd'hui et que l'opportunité du réaménagement du quartier permet de clarifier.

I – SITUATION FONCIERE ET GESTION DU FORUM

1 – Opération des Halles

La ZAC des Halles, créée par arrêté ministériel du 23 mars 1971, couvrait deux périmètres d'une surface totale de 14,8 hectares : le « Secteur Est », portant sur le quartier Beaubourg, et le « Secteur Ouest », sur le quartier du Forum des Halles.

Ont notamment été réalisés dans le secteur ouest des transports collectifs, des commerces, des cinémas, des équipements municipaux, des logements, des bureaux, des espaces piétonniers souterrains, des parkings, une voirie automobile souterraine et un jardin.

Le Forum des Halles a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, lui-même étant divisé en trois sous-secteurs :

- le sous-secteur dit « Substratum Forum » correspondant au sous-sol de l'ancien Forum (dont les voies couvertes, les locaux techniques, les circulations verticales et les verrières) ;
- le sous-secteur dit « Superstructures » correspondant aux bâtiments construits en superstructure (les pavillons Willerval, les îlots Rambuteau et Berger), au jardin et aux voies publiques ;
- le sous-secteur dit « Bourse Saint-Eustache » comprenant le nouveau Forum (les niveaux de sous-sol, la place Carrée, la grande galerie et la rue de la Boucle).

2 – Gestion du Forum

Il y a donc coexistence d'équipements publics (piscine, gymnase...) et d'espaces publics (jardin, voiries souterraines, rues piétonnes, à l'air libre ou non, accès au Forum, circulations verticales...), relevant du domaine public de la Ville de Paris, ainsi que de parties à usage privatif (centre commercial, bureaux...).

S'y ajoutent des équipements d'intérêt commun : locaux à usage collectif (circulations de services, locaux et galeries techniques...), équipements techniques de traitement et de distribution (désenfumage, protection incendie, eau...) et usine de production de chaud et de froid.

Sur le plan de la gestion technique, l'organisation mise en place lors de la réalisation de la ZAC, et toujours en vigueur aujourd'hui, prévoit que la gestion des parties à usage collectif est assurée soit par la Ville, soit par la SEMAH (à laquelle s'est substituée la SemPariSeine).

Sont ainsi gérés directement par la Ville les voiries à l'air libre, les dalles, jardin, espaces et rues piétonnes à l'air libre, les réseaux d'eau potable et d'assainissement et, par la Sem, les équipements d'intérêt commun, les rues et places piétonnes couvertes, les circulations verticales publiques.

Néanmoins, pour les ouvrages dont la gestion est confiée par principe à l'organisme de gestion (la SemPariSeine aujourd'hui), il convient de distinguer selon la sous-zone à laquelle appartiennent les ouvrages et installations :

- Substratum Forum (sous-sol de l'ancien Forum) : dans ce secteur, la SEMAH a délégué, dans le cadre d'un contrat d'affermage du 4 septembre 1979, qui prendra fin le 31 décembre 2044, à une filiale d'Unibail-Rodamco et d'Axa, la SEPFH, la gestion des installations et ouvrages communs ;
- Bourse Saint-Eustache (nouveau Forum) : la SemPariSeine gère cette sous-zone qui n'a pas été déléguée à un tiers et dont les prestations sont régies par un règlement intérieur de gestion des parties à usage collectif ;
- Superstructures (pavillons Willerval notamment) : ce secteur est également géré par la SemPariSeine en application du cahier des charges générales du secteur ouest.

A cette complexité de gestion et d'imbrication de domanialités (publiques et privées), s'ajoute le fait que certains biens sont grevés de droits réels résultant de baux à construction ou emphytéotiques.

3 – Biens de la Société Civile du Forum des Halles de Paris (SCFHP)

Dans le cadre de sa mission, la SEMAH a conclu des contrats de vente ainsi qu'une vingtaine de baux emphytéotiques et de baux à construction.

C'est ainsi que la SEMAH a notamment conclu avec la Société Civile du Forum des Halles de Paris (SCFHP), filiale d'Unibail-Rodamco et Axa :

- un bail à construction à vocation commerciale dans l'ancien Forum, en date du 22 juillet 1976, arrivant à échéance le 31 décembre 2055 ;
- un bail à construction à vocation commerciale dans le nouveau Forum, en date du 29 novembre 1985, arrivant à échéance le 31 décembre 2055 ;
- un bail à construction au titre des parkings nord (Rambuteau) et sud (Berger) dans l'ancien Forum, en date du 22 juillet 1976, arrivant à échéance le 31 décembre 2020.

La Ville de Paris est venue aux droits de la SEMAH, en sa qualité de propriétaire et de bailleur.

Ces baux sont gérés, aux termes d'une convention du 20 décembre 1991, pour le compte de la Ville de Paris, par la SemPariSeine, convention à laquelle il sera mis fin au 1^{er} janvier 2011 à la suite des échanges fonciers devant intervenir, comme on le verra, entre la Ville et la SCFHP.

La SCFHP est également titulaire :

- d'un bail à construction des 25 et 26 mars 1986 consenti par la SEMAH, au titre du bail emphytéotique que celle-ci détenait de l'Etat, cédé à la Ville par la SEMAH par acte du 27 mai 1988, portant notamment sur des volumes à usage de salles de cinéma et de commerces dans le nouveau Forum ; le bail arrive à échéance le 31 décembre 2055 ;
- par cession du 5 juin 2000 d'un bail emphytéotique portant sur des volumes à usage de salles de cinéma dans le nouveau Forum et consenti le 22 décembre 1987 par la SEMAH (au titre également du bail qu'elle détenait de l'Etat, hors le volume 27 096, propriété de la Ville) à la Société Cevo Invest ; le bail, arrivant à échéance le 31 décembre 2055, a été cédé par la SEMAH à la Ville par acte du 12 novembre 1990 ;

L'opération de réaménagement du quartier des Halles constitue donc une opportunité pour simplifier cet enchevêtrement de statuts fonciers ; le protocole le prend en compte par les cessions réciproques entre la Ville et la SCFHP.

II - PROTOCOLE

Afin de permettre la réalisation du projet de réaménagement des Halles, sous ses deux volets, il est apparu nécessaire que la Ville puisse faire l'acquisition de certaines emprises foncières et mener un certain nombre de travaux sur des volumes donnés à bail à la SCFHP.

Au cours des premières rencontres, en 2007, avec les représentants de la SCFHP, la Ville n'avait pas exclu la possibilité, dans le cadre d'une négociation globale du dossier, de céder ses droits, la Ville n'ayant pas vocation à conserver dans son patrimoine ce type de biens à destination commerciale. C'est donc sur la base de ces orientations que le projet de protocole a été élaboré ; il répond également à plusieurs grands objectifs.

Cet accord global prend en compte à la fois les objectifs poursuivis, par la Ville et ses partenaires, d'amélioration du fonctionnement du quartier (recomposition des espaces publics, restructuration des espaces souterrains et construction d'une nouvelle émergence, la Canopée) et de réaménagement du pôle transport (création de nouveaux accès, réaménagement et extension de la salle d'échanges) ainsi que les évolutions souhaitées par la SCFHP visant à améliorer et développer l'offre commerciale, à travers notamment une meilleure visibilité et une extension des surfaces commerciales.

Au niveau foncier, cela se traduira par la suppression de surfaces commerciales nécessaires à la réalisation de l'ensemble du programme de réaménagement, la modification des accès et la configuration des parcs de stationnement, la restructuration de la voirie souterraine et la création de nouvelles surfaces commerciales (Canopée, réaffectation de surfaces antérieurement occupées par des circulations verticales ou affectées à la circulation automobile notamment). La mise en œuvre du protocole nécessitera, préalablement, des modifications de l'état descriptif de division en volumes du Forum des Halles, afin de préparer les redécoupages fonciers qui seront opérés.

L'interdépendance des projets constitue également un point déterminant du protocole. Dès lors que la SCFHP accepte de résilier partiellement par anticipation les baux à construction pour permettre notamment la réalisation de la Canopée et du pôle transport (dont la Ville est également l'aménageur foncier en accord avec le STIF et la RATP), la Ville accepte de céder à la SCFHP ses droits résiduels attachés aux trois baux portant sur l'ancien et le nouveau Forum et les parkings.

D'autres cessions sont également envisagées mais dont la réalisation dépendra, pour certaines, de la survenance de conditions techniques ou spécifiques (désaffectation et déclassement par exemple).

Le protocole sera conclu pour une durée qui expirera au jour de la conclusion du dernier des actes authentiques à passer, et au plus tard le 31 décembre 2024, sauf prorogation d'un commun accord des parties.

1 - Le centre commercial existant : résiliation partielle et cession des droits de la Ville sur les volumes résiduels

1.1 - Résiliation partielle des baux à construction portant sur les commerces restitués

Afin de permettre à la Ville d'exécuter l'ensemble des travaux du programme (tant urbain que transport), la SCFHP et la Ville conviennent de résilier partiellement les baux à construction de l'ancien et du nouveau Forum, consentis respectivement les 22 juillet 1976 et 29 novembre 1985, en vue de la restitution à la Ville des volumes de commerces nécessaires à l'opération.

Les locaux restitués représentent une surface GLA de 4.826 m². Il s'agit des emprises nécessaires à la réalisation de la Canopée (après démolition des pavillons Willerval), à la création de la future liaison entre le jardin et l'ancien Forum, à la rénovation des circulations verticales et, enfin, à la réalisation du pôle transport.

La résiliation aura lieu moyennant le paiement par la Ville d'une indemnité de 73,379 M€, payable en totalité à la signature de l'acte de résiliation.

A l'issue de cette résiliation, la SCFHP cessera donc de payer à la SemPariSeine (qui les percevait pour le compte de la Ville au titre de la convention de gérance du 20 décembre 1991) les redevances dues au titre des baux à construction. La convention de gérance du 20 décembre 1991 devenant dès lors sans objet, il vous est proposé d'y mettre un terme. La convention de gestion des parties à usage collectif du secteur Ouest du 20 décembre 1991 doit également être modifiée en conséquence. Il est à noter que ces deux sujets sont hors protocole Ville-SCFHP, mais en sont des conséquences directes.

Par ailleurs, la Ville remboursera à la SCFHP les indemnités d'éviction que cette société a négociées et a ou sera amenées à payer au titre de protocoles de résiliation visant l'opération de réaménagement, avec 6 locataires commerçants. Ces indemnités, dont le montant reste à parfaire concernant les frais de licenciement de quelques commerçants qui n'ont pas encore quitté les lieux, sont estimées à environ 9,5 M€.

1.2 - Vente des volumes commerciaux résiduels des baux à construction

Les baux à construction de l'ancien et du nouveau Forum arrivent, tous les deux, à échéance le 31 décembre 2055. La Ville cédera ses droits sur les volumes commerciaux après la résiliation partielle

évoquée précédemment. Du fait de la cession, les baux à construction sur les volumes considérés seront donc éteints par confusion au profit de la SCFHP.

Pour information, après résiliation partielle, la surface du centre commercial, diminuée des 4.826 m² restitués, sera d'environ 54 600 m² GLA.

Le prix de vente est fixé à 95,203 M€, payable à hauteur de 0,5% à l'acte, de 39,50% le 31 décembre 2013 et de 60% le 31 décembre 2019.

2 - Les locaux nouveaux

2.1 - Vente en état futur d'achèvement par la Ville des volumes commerciaux de la Canopée

Dans le cadre du projet de réaménagement urbain, la Ville réalisera, en lieu et place des pavillons Willerval, deux bâtiments recouverts par une vaste toiture appelée « la Canopée ».

Après la désaffectation des pavillons Willerval, une délibération relative à leur déclassement vous sera proposée au printemps 2011.

Les bâtiments formant la Canopée comprendront en tout 16 010 m². 9 908 m² seront dédiés à des équipements publics et des locaux techniques. Les 6 102 m² restants seront à usage de commerces, situés pour l'essentiel à rez-de-chaussée ; c'est la cession de ces commerces dont il est ici question.

Les commerces prévus, en accord avec la Ville, suite à une concertation avec les associations riveraines et les représentants de commerçants, sont les suivants :

- un café du XXI^{ème} siècle et un café littéraire, situés aux extrémités des deux ailes de la Canopée, côté jardin,
- un village des saveurs, un espace soins et beauté bio, une grande enseigne de marque internationale et un concept store,
- un magasin spécialisé en culture et loisirs,
- et un nouvel espace jeunes créateurs (pépinières pour de jeunes designers).

Le protocole contient une clause d'engagement de la SCFHP de respecter, lors de la première commercialisation de la Canopée, dans le cadre de baux commerciaux d'une durée minimum de 10 ans, ces affectations autorisées par la décision de la CDAC du 2 juillet 2009.

Ces locaux seront vendus à la SCFHP en leur état futur d'achèvement et livrés « coques froides », c'est-à-dire clos et couverts, en ordre de fonctionnement avec les branchements de fluides en attente.

La promesse de vente en état futur d'achèvement sera soumise à la condition suspensive de la délivrance du permis de construire de la Canopée devenu définitif.

Le prix de base sera de 51,457 M€, payable à l'acte pour 0,5%, 39,5% à la date de livraison de la Canopée, qui fera l'objet d'un procès verbal contradictoire, et 60%, 6 ans après la livraison. Ce prix tient compte à la fois de la localisation, en dehors du Forum, desdits commerces, de leur commercialité nouvelle et des contraintes d'affectation d'une partie significative des locaux en question. Cette vente prévoit par ailleurs le versement d'un prix complémentaire, détaillé ci-après.

2.2 - Vente en état futur d'achèvement des volumes commerciaux issus de la restructuration des circulations verticales

Les travaux de restructuration et de rénovation des circulations verticales ont non seulement pour but d'améliorer l'accessibilité du pôle transport, des espaces commerciaux et des équipements mais également d'adapter l'ensemble du Forum aux dernières évolutions de la réglementation relative à la

sécurité incendie (évacuation, détection...).

Ces travaux porteront sur les accès existants Lescot, Berger et Rambuteau.

Des surfaces, précédemment affectées aux circulations, se trouveront ainsi sans aucune utilité pour l'usage du public. La Ville envisage donc, à la suite d'une ou plusieurs décision(s) de déclassement, de les céder à la SCFHP en état futur d'achèvement à usage de commerce.

Ces espaces représentent une surface de vente de 567 m² GLA comprenant 445 m² d'extension de surfaces attenantes à des surfaces commerciales existantes et 122 m² de surfaces commerciales isolées ou kiosques.

Le prix de ces volumes sera de 6,052 M€, payable à hauteur de 0,5% à la signature du ou des acte(s), de 39,50% au prorata des surfaces à chaque mise à disposition suite à un procès verbal de remise dressé par la Ville, et de 60%, 6 ans après livraison. Ce prix intègre les aléas liés à la commercialisation de ces surfaces auprès des commerces contigus.

2.3 - Vente en état futur d'achèvement des volumes commerciaux du Barreau nord/sud

La restructuration des voies souterraines, qui a notamment pour objectif de réduire la circulation de transit et de libérer les espaces de surface encombrés par des trémies d'accès, aura pour effet de supprimer le tronçon central, constituant la petite boucle, dénommé « barreau nord-sud » et reliant la rue de Turbigo à la rue des Halles.

Après déclassement de cette portion de voie, la surface libérée sera cédée à la SCFHP en état futur d'achèvement, à usage de commerce de moyenne surface (magasin populaire), après réalisation des travaux de conversion du volume (« génie civil terminé »), la SCFHP prenant à sa charge les travaux d'aménagement complémentaires de second œuvre.

La surface exploitable commercialement sera de 3.362 m² GLA.

Le prix est fixé à 19,442 M€, payable 0,5% à la signature de l'acte, 39,50% à la date de livraison et 60%, 6 ans après livraison. Ce prix tient compte des caractéristiques particulières de ce volume et de l'importance des travaux restant à la charge de la SCFHP.

3 – Les parkings Berger et Rambuteau

Le parking Berger, objet avec le parking Rambuteau du bail à construction consenti à la SCFHP le 22 juillet 1976 pour une durée s'achevant le 31 décembre 2020, est directement concerné par le projet de réaménagement du pôle transport. Ceci se traduit en particulier par :

- la création d'un nouvel accès à la salle d'échanges RER au niveau de la place Marguerite de Navarre, reliant le niveau de la voirie de surface à la gare RER.

Ce nouvel accès se développe en deux volées de circulations verticales, la première, directe, du niveau voirie au niveau -3, la deuxième du niveau -3 au niveau -4, vers la salle d'échanges, constituées de deux escalators montants et deux descendants, complétés par deux ascenseurs de grande capacité et des escaliers fixes. Au niveau -3, un palier intermédiaire est créé permettant d'accéder facilement aux espaces commerciaux, via un nouveau mail commercial.

- le réaménagement et l'extension de la salle d'échanges

Le projet consiste à réaménager et agrandir la salle d'échanges RER, espace que traversent quotidiennement 430 000 voyageurs sur les 750 000 qui passent chaque jour par Châtelet-Les Halles. La géométrie de la salle d'échanges sera reconfigurée et celle-ci, afin de gagner en lisibilité, sera libérée de la majeure partie des commerces et locaux techniques qui y sont actuellement implantés.

Ces deux projets affectent directement le parking Berger en ce que le nouvel accès Marguerite de Navarre traverse les deux premiers niveaux, A et B, pour déboucher au dernier niveau C du parking (-4) et rejoindre la salle d'échanges contiguë dont les commerces et les locaux techniques, qui l'encombrent actuellement, seront redéployés sur la partie restante du niveau C du parking.

Le projet transport n'affectant que le parking Berger, le devenir des deux parkings fera l'objet d'un traitement différencié.

3.1 Résiliation partielle du bail à construction portant sur les volumes du parking Berger

Pour les besoins de la réalisation du projet du pôle transport, le bail du 22 juillet 1976 sera résilié pour la partie relative au parking Berger, d'une contenance de 667 places, qui reviendra en pleine propriété à la Ville.

Cette résiliation sera soumise aux conditions suspensives, d'une part, qu'un accord soit intervenu entre la Ville, la RATP et le STIF sur le financement du projet transport et, d'autre part, que les autorisations administratives nécessaires à sa mise en œuvre aient été obtenues.

La résiliation aura lieu moyennant le paiement par la Ville d'une indemnité de 2,246 M€, payable à hauteur de 0,50% à la signature de l'acte, de 39,50% au 31 décembre 2013 et de 60% au 31 décembre 2019.

3.2 - Vente des volumes résiduels du parking Rambuteau

Simultanément à la promesse de résiliation partielle du bail sur le parc Berger, la Ville cédera à la SCFHP ses droits afférents aux volumes correspondant au parking Rambuteau d'une contenance de 898 places.

Cette vente se fera au prix de 6,855 M€, payable à hauteur de 0,5% à l'acte, de 39,5% le 31 décembre 2013 et de 60% le 31 décembre 2019.

3.3 - Cessions ultérieures de volumes du parking Berger

Par ailleurs, la Ville cédera à la SCFHP en état futur d'achèvement :

3.3.1 - les volumes commerciaux qui seront réalisés dans le parking, soit :

- au niveau R-3, entre le nouvel accès Marguerite de Navarre et le Forum, une ligne de locaux commerciaux (dite mail Marguerite de Navarre) avec réserves et locaux sociaux d'une surface exploitable de 1 095 m² GLA, dont 995 m² de surfaces de vente et 100 m² de réserves.

- au niveau R-4, jouxtant la salle d'échanges, des locaux commerciaux avec réserves et locaux sociaux, d'une surface exploitable de 600 m² GLA environ, dont 450 m² de surfaces de vente et 150 m² de réserves disposant d'un accès sur la zone hors contrôle de la salle d'échanges. Cet accès sera ouvert en permanence aux heures d'ouverture de la salle d'échanges au public (via une servitude réciproque).

Les prix des volumes commerciaux créés seront :

- au niveau R-3, de 13,379 M€, payable 0,5% à l'acte, 39,5% à la livraison et 60%, 6 ans après la livraison,

- au niveau R-4, de 7,209 M€, payable selon les mêmes modalités, et constitué en partie par une redevance versée pour la servitude d'accès aux locaux.

Ces prix tiennent compte de la localisation attractive de ces futurs locaux situés à proximité immédiate du pôle transport.

3.3.2 - les volumes résiduels du parking Berger, après réalisation du projet transport, qui représenteront 285 emplacements de stationnement.

Le prix des volumes de stationnement ainsi reconstitués sera de 3,135 M€, payable 0,5% à l'acte, 39,5% à

la livraison et 60%, 6 ans après.

4 – Locaux complémentaires et autres cessions

D'autres biens pourront également faire l'objet de cessions à la SCFHP. Certaines de ces cessions seront cependant soumises à condition (relogement préalable par l'acquéreur, déclassement ou maintien de l'activité sur un laps de temps).

4.1 - Vente du local les Halles le Marais

La Ville dispose au sein du Forum de plusieurs équipements publics dont le centre d'animation les Halles le Marais. Le centre accueille à la fois des activités culturelles et sportives. Il se développe sur 1 400 m², dont 600 m² en mezzanine.

Situé au niveau -3 du nouveau Forum, le centre d'animation n'offre pas des conditions d'utilisation optimales, en particulier envers ceux qui le fréquentent.

La SCFHP a proposé de se porter acquéreur des locaux, qui représentent 800 m² GLA de surface de vente, pour une somme de 3,7 M€ et s'est engagée à rechercher un nouveau local dans le centre de Paris pour y installer le centre d'animation, dont le montant, en cas d'acquisition par la Ville, n'excédera pas le prix de la cession originelle.

Les locaux de substitution devront répondre à des caractéristiques très précises quant à leur localisation (être situés dans un périmètre compris entre la Seine au sud, la rue Réaumur au nord, le bd Sébastopol à l'est et la rue Croix des Petits Champs à l'ouest), leur accessibilité (être entièrement accessibles aux PMR, respectant les normes ERP), et à leur configuration (ne pas être inférieurs à 1 200 m² et pouvant accueillir différentes salles de jauges variées).

L'engagement de la SCFHP expirera le 31 décembre 2019 si la désaffectation du local les Halles le Marais n'est pas intervenue à cette date.

Le prix de cession de 3,7 M€ sera payable à hauteur de 40% à l'acte et de 60%, 6 ans après.

4.2 - Vente du local UGC Ciné Cité les Halles et de droits d'emphytéote

UGC Ciné Cité les Halles occupe au nouveau Forum divers locaux dont la situation foncière, complexe, est la suivante :

- des volumes appartenant en propre à la Ville de Paris, anciennement occupés par le parc océanique Cousteau, qui sont loués par la Ville à UGC dans le cadre d'un bail commercial des 13 et 14 octobre 1993,
- des parties de volumes comprises dans le bail à construction de la SCFHP du 29 novembre 1985 sur le nouveau Forum (dont les droits de la Ville feront l'objet de la cession évoquée précédemment au point 1.2 portant sur les locaux commerciaux résiduels),
- des volumes appartenant à l'Etat, loués par bail emphytéotique à la SEMAH, aménageur des Halles, qui les a loués à la SCFHP par bail à construction des 25 et 26 mars 1986 et à Cevo Invest par bail du 22 décembre 1987, baux cédés à la Ville en 1988 et 1990. Par acte du 5 juin 2000, Cevo Invest, devenue KTT Invest, a cédé son bail à la SCFHP (est également inclus dans le bail le volume 27 096 appartenant à la Ville).

La Ville céderait donc l'ensemble de ses droits, y compris ses droits d'emphytéote. L'ensemble couvre une surface d'environ 11 500 m².

La vente est assortie de l'engagement de la SCFHP d'affecter les locaux vendus à une activité de cinéma pour une durée de 30 ans sauf si, avant cette date, l'évolution des techniques ou des modes de consommation faisait que les cinémas auraient, pour l'essentiel, disparu de Paris Intra Muros.

Le prix sera de 10,9 M€, payable à hauteur de 0,5% à la signature de l'acte, de 39,5% au 31 décembre

2013 et de 60% au 31 décembre 2019.

4.3 - Vente des circulations horizontales et éléments accessoires

La SCFHP souhaite acquérir des circulations du Forum qui ont pour vocation de desservir pour l'essentiel des commerces ; la Ville n'est pas opposée au principe de ces cessions dès lors que, préalablement à celles-ci, les emprises, actuellement dans le domaine public, soient déclassées.

La société voudrait également pouvoir mettre en place des dispositifs publicitaires d'information et d'animation à différents endroits du Forum. Seraient ainsi cédées :

- des circulations horizontales et verticales intérieures (8 500 m²),
- les aires de livraison nord et sud de l'ancien Forum (3 100 m²).

Une servitude d'accrochage et de surplomb de dispositifs d'animation commerciale et d'information serait par ailleurs accordée, sur une épaisseur maximum de 1 m, sur :

- les façades des commerces de la SCFHP donnant sur les circulations restant propriété de la Ville (linéaire de 600 m environ),
- les poteaux situés dans les circulations restant propriété de la Ville (une vingtaine),
- les façades des circulations et des commerces, propriété de la SCFHP, donnant sur la place Basse (linéaire de 150 m environ),
- le volume compris entre une hauteur de 2,5 mètres et le faux-plafond des circulations restant propriété de la Ville (2 900 m² environ).

La SCFHP verserait pour l'ensemble 5,8 M€, payable à hauteur de 0,5% à la signature de l'acte de vente, de 39,50% le 31 décembre 2013 et le solde, 60%, le 31 décembre 2019.

5 – Autres dispositions financières du protocole

5.1 - Expropriation temporaire

Pour permettre la réalisation de travaux qui ne nécessitent pas une appropriation définitive d'emprises, sera mis en place un dispositif prévu par les articles L.314-3 et L.314-4 du Code de l'urbanisme qui, sous certaines conditions, avec indemnisation des occupants, offrent la possibilité d'obtenir la libération temporaire de la totalité ou d'une partie de surfaces commerciales selon les besoins du chantier.

Néanmoins, il peut arriver que des commerçants refusent de libérer tout ou partie de leurs boutiques obligeant ainsi la Ville à engager des procédures contentieuses, ce qui suppose qu'au préalable elle en soit devenue propriétaire. Pour ce faire, en accord avec la SCFHP, le projet de protocole prévoit la mise en place d'un mécanisme d'engagements réciproques par le biais de promesses synallagmatiques, de vente de la SCFHP à la Ville puis de revente de la Ville à la SCFHP (une fois terminées les interventions dans le local concerné) dont les prix, identiques, seraient égaux aux valeurs nettes comptables des locaux concernés dans les livres de la société.

5.2 - Indemnisation de certaines pertes de revenus de la SCFHP

La réalisation des travaux de l'opération de réaménagement pourrait conduire certains commerçants à se retourner contre leur bailleur pour obtenir des dédommagements en raison des troubles liés à ces travaux. Le protocole prévoit donc que la Ville indemnise, dans ce cas, la SCFHP des éventuelles indemnités que celle-ci serait condamnée à payer à ses locataires.

La Ville s'engage par ailleurs à indemniser la SCFHP des pertes de loyers et charges locatives qui pourraient survenir du fait d'une résiliation d'un bail par décision judiciaire en lien avec les processus d'expropriation définitive ou temporaire.

5.3 - Modification de l'assiette des projets

Il peut arriver, les études n'étant pas encore totalement achevées ou au cours de la réalisation des travaux, qu'il soit nécessaire de modifier l'assiette des volumes devant être cédés.

Il est alors prévu que les parties se concerteront pour adapter leurs conventions et qu'à ce titre, si les ajustements n'entraînent qu'une modification marginale de la qualité ou de la superficie des surfaces commerciales, ceux-ci seront réalisés moyennant des prix unitaires correspondant à ceux du protocole, à savoir :

- 8.433 € / m² GLA pour les volumes commerciaux de la Canopée,
- 5.783 € / m² GLA pour les volumes commerciaux du Barreau nord/sud,
- 12.218 € / m² GLA pour les volumes commerciaux du parking aux niveaux -3 et -4,
- 10.673 € / m² GLA pour les volumes commerciaux des circulations verticales,

Pour l'ajustement des volumes commerciaux restitués, si ceux-ci nécessitent une modification de l'état descriptif en volumes de l'ensemble immobilier, le complément ou la minoration de prix sera de 15 205 € / m² GLA.

S'agissant de l'ajustement du nombre de places, dans les volumes du parking Berger reconstitués, qui seront cédées à la SCFHP après travaux, le prix est fixé à 11 000 € par emplacement de stationnement.

5.4 - Différés de paiement

Eu égard à l'importance de l'opération, aux multiples aléas auxquels sont soumis les travaux et donc les dates de livraison des surfaces nouvelles, ainsi qu'aux perturbations importantes qui ne manqueront pas d'impacter l'activité globale du site, il a été convenu, comme vous avez pu le constater dans l'énoncé des modalités de paiement des projets, de mettre en place un différé de paiement tant pour les acquisitions de surfaces nouvelles que pour l'acquisition des baux et locaux complémentaires par la SCFHP.

Ce différé de paiement est, selon les cas, soit à dates fixes (31 décembre 2013 et 31 décembre 2019), soit à dates flottantes (date de livraison des surfaces nouvelles et 6 ans après). Il permet d'une part d'ajuster les décaissements aux nouveaux flux financiers générés par les surfaces livrées, et d'autre part de prendre en compte un délai suffisant post-travaux permettant le retour d'une véritable dynamique commerciale sur l'ensemble du site.

5.5 - Prix complémentaire

Le protocole prévoit, dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement de la Canopée, le paiement par la SCFHP à la Ville d'un prix complémentaire éventuel qui sera déterminé au 31 décembre 2019, date à laquelle l'ensemble des travaux auront été réalisés et une nouvelle dynamique commerciale sera effective.

Ce prix a pour objet d'associer la Ville à la création de la valeur générée par la requalification complète du site ; celui-ci sera exigible s'il est positif et dans la limite de 50 M€ indexés. Le complément de prix est calculé comme une quote part de la création de valeur déterminée par :

$$\frac{\text{Valeur future du Forum}}{\text{Valeur initiale} \times \text{Coût de portage}}$$

La valeur initiale du Forum est corrigée des acquisitions (baux, surfaces nouvelles, circulations diverses...) et des cessions de surfaces détruites afin que la création de valeur soit bien mesurée à périmètre constant.

Selon les simulations effectuées par les services de la Ville, le prix complémentaire pourrait atteindre 30 M€ dans un scénario de taux d'intérêts modérés et où se conjuguaient, d'une part une amélioration globale des paramètres de valorisation d'actifs commerciaux de ce type (et notamment les taux de

rendement fortement dégradés en 2008) et, d'autre part, une poursuite du niveau de revalorisation des loyers du site conforme à la tendance passée.

Le prix passerait à 50 M€ en tenant compte de l'effet du remembrement de l'actif au bénéfice de la SCFHP, qui génère des synergies positives avec un impact favorable sur la valorisation.

5.6 - Gestion

La gestion, l'entretien, la maintenance et le remplacement des équipements et services d'utilité commune du Forum, y compris des circulations horizontales sont actuellement assurés, comme on l'a vu, par la SEPFHP, filiale d'Unibail-Rodamco, dans le cadre de la convention d'affermage pour l'ancien Forum et par la SemPariSeine pour le nouveau Forum.

Dans le cadre des travaux prévus, il apparaît nécessaire de mettre en place un mode de gestion adapté à la situation future afin de simplifier et d'optimiser l'exploitation du site.

La Ville et la SCFHP conviennent d'utiliser la période de réalisation des travaux pour mettre en place une association foncière urbaine libre ou une association syndicale libre dont elles détermineront ensemble le périmètre et les missions.

Dans l'attente de la mise en place de cette structure, la Ville et la SCFHP maintiendront leur contribution aux charges de l'ancien Forum au niveau et conditions d'indexation actuels, contribution qui s'élève à environ 1 M€ HT pour la Ville et 6,5 M€ HT pour la SCFHP.

A cet effet, il est nécessaire d'avenanter la convention d'affermage du 4 décembre 1979 afin que la contribution forfaitaire aux charges de l'ancien Forum, versée par la Ville, ne soit plus assise sur le loyer des baux à construction versé par la SCFHP, ce loyer étant amené à disparaître dans le cadre des transactions foncières prévues dans le présent protocole.

6 - Synthèse et précisions générales

6.1 – Point sur le financement global de l'opération de réaménagement des Halles

L'ensemble des transactions foncières prévues dans le protocole sont rappelées dans le tableau de synthèse ci-après, qui reprend également l'avis formulé, pour chacune de ces transactions, par le service France Domaine Paris.

OPERATIONS FONCIERES	SURFACES CONCERNEES	PRIX (Millions €)	AVIS FRANCE DOMAINE	ECART
BAUX A CONSTRUCTION				
Indemnité de résiliation partielle Baux Commerces	4 826 m ²	73,379	64,480 ¹	+13,8%
Indemnité de résiliation partielle Bail Parkings	667 places	2,246	2,800	-19,8%
TOTAL ACQUISITION PAR VILLE		75,625	67,280	+12,4%
BAUX A CONSTRUCTION				
Cession des baux résiduels Commerces	ns	95,203	88,500	+7,6%
Cession du bail résiduel Parkings	898 places	6,855	7,000	-2,1%
SURFACES NOUVELLES				
Cession des commerces Canopée	6 102 m ²	51,457	54,000	-4,7%
Cession des commerces Circulations Verticales	567 m ²	6,052	6,300	-3,9%
Cession des commerces Barreau Nord-Sud	3 362 m ²	19,442	21,300	-8,7%
Cession des commerces Mail Marguerite de Navarre	1 095 m ²	13,379	12,700	+5,3%
Cession des commerces Niveau -4	600 m ²	7,209	7,424 ²	-2,9%
Cession du parking Berger reconstitué	285 places	3,135	3,400	-7,8%
LOCAUX COMPLEMENTAIRES				
Local Les Halles Le Marais	800 m ²	3,700	4,000	-7,5%
Local UGC Ciné Cité Les Halles	ns	10,900	12,000	-9,2%
Circulations horizontales et éléments accessoires	ns	5,800	5,800	0,0%
TOTAL CESSION PAR VILLE		223,132	222,424	+0,3%
IMPACT DU DIFFERE DE PAIEMENT		-14,950		
IMPACT DU PRIX COMPLEMENTAIRE (hypothèse basse)		30,000		
TOTAL CESSION PAR VILLE APRES IMPACTS DES DIFFERES DE PAIEMENT ET PRIX COMPLEMENTAIRE		238,182	222,424	+7,1%

¹ Calcul résultant d'un prorata sur l'avis de France Domaine, qui avait été donné sur des surfaces différentes de celles finalement retenues.

² idem

Conformément à ce qui avait été indiqué lors de la délibération d'avril 2009 arrêtant le projet de réaménagement des Halles, le financement de l'opération sera ainsi assuré, pour une part importante, par le concours des partenaires. La participation d'Unibail-Rodamco, à travers sa filiale la SCFHP, représente déjà plus de 235 millions d'euros. Les participations de la RATP, du STIF et de la Région Ile-de-France, au titre en particulier du projet du pôle transport, bien qu'elles ne soient pas encore complètement définies, permettront avec certitude de porter le montant total des financements partenariaux au-delà des 300 M€ attendus.

Le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable au protocole le 15 octobre 2010, en l'assortissant de certaines réserves qui ont été, depuis, prises en compte.

6.2 – Fiscalité et frais

Les prix d'acquisition par la SCFHP s'entendent "acte en main" c'est-à-dire que les frais d'acquisition (droits de mutation si applicables, taxe de publicité foncière, salaire du conservateur, émoluments des notaires, et débours éventuels), seront acquittés directement par la Ville.

Le protocole prévoit aussi plus généralement que la Ville supportera, au lieu et place de la SCFHP, la charge pécuniaire de tous frais, taxes et honoraires liés aux actes de vente (quels que soient leurs régimes) que cette dernière sera obligée de supporter du fait de la réalisation des travaux par la Ville, les frais de conseil (hors émoluments de notaires) restant à la charge respective de chacune des parties.

La Ville de Paris et la SCFHP ont saisi l'administration fiscale en vue de déterminer le régime fiscal des ventes et cessions à réaliser, dans la perspective d'obtenir la confirmation que ceux-ci seraient placés dans le champ de la TVA immobilière.

Si une cession devait être soumise à la TVA, les prix indiqués s'entendent hors taxes.

En revanche, la résiliation des baux relève du régime des droits d'enregistrement.

6.3 – Garanties

En garantie du paiement du prix des cessions consentis à la SCFHP, la Ville bénéficiera :

- d'un privilège de vendeur avec dispense d'inscription, cette dernière n'intervenant qu'en cas de défaut de paiement, à l'expiration d'une période de douze mois suivant l'échéance de paiement de ce prix. Les frais d'inscription dans ce cas seront à la charge de la SCFHP.
- d'un cautionnement des sociétés mères de la Société Civile du Forum des Halles de Paris à concurrence de 65% des montants dus par cette dernière pour la société Uni-Commerces SAS (groupe Unibail-Rodamco) et à concurrence de 35% pour la société Vendôme Commerces SCI (groupe AXA).

A l'inverse, en garantie du paiement du prix des acquisitions par la Ville, la SCFHP bénéficiera d'un privilège de vendeur avec dispense d'inscription, cette dernière n'intervenant qu'en cas de défaut de paiement, à l'expiration d'une période de douze mois suivant l'échéance de paiement du prix. Les frais d'inscription dans ce cas seront à la charge de la Ville.

6.4 – Concomitance de certains actes

Le protocole prévoit une concomitance entre les signatures de l'acte authentique constatant la Résiliation partielle des Baux à Construction, de l'acte authentique d'acquisition par la SCFHP des Volumes Commerce Résiduels et de la vente du local UGC Ciné Cité Les Halles.

Par ailleurs, doivent également faire l'objet d'une signature à une même date, au plus tard le 30 juin 2011, l'acte authentique de vente des Volumes Parking Rambuteau, la promesse de résiliation du Bail à Construction relatif aux Volumes Parking Berger, la promesse de vente en état futur d'achèvement des

Volumes Commerce Parking Berger et la promesse de vente en l'état futur d'achèvement des Volumes Parking Berger Reconstitués.

Enfin, ainsi qu'il a été dit, la mise en œuvre du protocole nécessitera de modifier divers actes relatifs à la gérance et à la gestion d'éléments du Forum, pour les mettre en adéquation avec la nouvelle organisation de l'espace.

* * *

*

Je vous propose donc d'approuver et de m'autoriser à signer :

- le projet de protocole foncier avec la Société Civile du Forum des Halles de Paris et ses annexes, tels qu'annexés à la présente délibération

- les premiers actes suivants :

- de manière concomitante, la résiliation partielle anticipée des baux à construction des 22 juillet 1976 (ancien Forum) et 29 novembre 1985 (nouveau Forum) consentis à la SCFHP en vue de la restitution à la Ville des volumes de commerces nécessaires à l'ensemble de l'opération, tant sur le volet urbain que sur le pôle transport, la cession à la SCFHP par la Ville de ses droits dans les deux baux à construction précités de 1976 et 1985 portant sur les volumes commerciaux résiduels après résiliation partielle des emprises restituées et la cession par la Ville à la SCFHP des locaux occupés par UGC Cité Ciné les Halles.

- de manière concomitante, la promesse de résiliation partielle anticipée du bail à construction des 22 juillet 1976 consenti à la SCFHP au titre des parkings nord (Rambuteau) et sud (Berger) en vue de la restitution à la Ville des volumes du parking Berger, la cession à la SCFHP par la Ville de ses droits dans le bail à construction précité de 1976 portant sur les volumes résiduels du parking Rambuteau, la promesse de vente par la Ville à la SCFHP, en état futur d'achèvement, des volumes commerciaux dans le parking Berger (le long du mail Marguerite de Navarre et de la salle d'échanges RER), et enfin la promesse de vente par la Ville à la SCFHP, en état futur d'achèvement, des volumes correspondant aux places de stationnement reconstituées dans le parking Berger.

- les avenants aux conventions :

- de gestion des parties à usage collectif du secteur Ouest des Halles, du 20 décembre 1991,

- d'affermage de l'exécution de prestations relatives à certaines parties souterraines de la zone forum, du 4 décembre 1979,

- de gérance des propriétés domaniales dans le secteur Ouest de l'ancienne ZAC des Halles, du 20 décembre 1991.

- les modifications à l'Etat Descriptif de Division en Volumes du Forum des Halles qui sont nécessaires à la mise en œuvre du protocole foncier susmentionné;

* * *

*

Les autres actes mentionnés dans le protocole étant soumis à des conditions préalables de déclassement du domaine public (voirie ou équipement), ceux-ci feront l'objet de délibérations ultérieures, à savoir :

- promesse de vente par la Ville à la SCFHP, en état futur d'achèvement, des volumes commerciaux de la Canopée,

- promesse de vente par la Ville à la SCFHP, en état futur d'achèvement, des volumes commerciaux du Barreau nord/sud,
- promesse de vente par la Ville à la SCFHP, en état futur d'achèvement, des volumes commerciaux des circulations verticales,
- promesse de vente par la Ville à la SCFHP des circulations horizontales desservant les commerces et ses éléments accessoires,
- promesse de vente par la Ville à la SCFHP du local occupé par les Halles le Marais.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir délibérer.

Le Maire de Paris