

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'ILE-DE-FRANCE ET DU DEPARTEMENT DE PARIS FRANCE DOMAINE PARIS 6, rue Paganini 75972 PARIS CEDEX 20 Accueil personnalisé sur rendez-vous
POUR NOUS JOINDRE
FRANCE DOMAINE PARIS Affaire suivie par Roland BOYER ☎ : 01 53 27 42 48 ☎ : 01 53 27 42 22 ✉ : roland.boyer@dgifp.finances.gouv.fr

Paris, le 8 octobre 2010

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
17, boulevard Morland
75181 PARIS CEDEX 04

A l'attention de Madame Elisabeth BORNE
Directrice de l'Urbanisme

Objet : projet de réaménagement du Forum des Halles de Paris - avis domanial portant sur la valeur vénale des biens et droits immobiliers concernés par les échanges fonciers envisagés entre la Ville de Paris et la Société Civile du Forum des Halles de Paris (SCFHP).

V/Réf. : lettres des 6 avril, 24 juin, 22 juillet, 30 septembre et 5 octobre 2010 ;
N/Réf. : dossier H0214 - 10/1243 et 10/1395

Dans sa saisine initiale du 6 avril 2010, la Ville de Paris a exposé, dans le cadre de l'opération de réaménagement du quartier des Halles, déclarée d'utilité publique, le projet d'accord foncier en cours de négociations avec la Société Civile du Forum des Halles de Paris (SCFHP), dépendant du groupe Unibail-Rodamco.

Ce projet de protocole prévoit la réalisation d'opérations foncières amiables consistant en la résiliation partielle de trois baux à construction dont la SCFHP est preneur (ancien Forum, nouveau Forum et parcs de stationnement Berger et Rambuteau) en vue de la restitution à la Ville des volumes nécessaires à la réalisation de son projet d'aménagement et de la cession des droits de la Ville sur ces baux. Sont également projetées des cessions de volumes à usage de commerces, de stationnement et de locaux divers (Canopée, restructuration des circulations verticales et aménagement des circulations horizontales liées, barreau Nord-Sud, mail Marguerite de Navarre, circulations horizontales et verticales, UGC, centre d'animation des Halles et commerces au niveau - 4).

Ce dossier a fait l'objet de plusieurs réunions de travail entre la Ville et le service France Domaine Paris, dont la dernière le 1^{er} octobre 2010, et à des saisines complémentaires ou modificatives.

Ce processus itératif conduit au présent avis du domaine, dont les principales composantes financières sont récapitulées dans l'annexe jointe.

I - Résiliation partielle des baux à construction et cession concomitante des volumes commerciaux résiduels des baux à construction

A) Résiliation partielle des baux à construction

➤ Surfaces commerciales

L'option retenue par la Ville consiste en la résiliation partielle de 4 880 m² sur un total de 45 207 m² qui ont fait l'objet du bail à construction « Ancien Forum » conclu avec la SCFHP le 22 juillet 1976 pour une durée de 79 ans.

Cette option doit permettre à la Ville de récupérer la propriété pleine et entière de ces surfaces.
Les négociations entreprises par la Ville ont conduit à une valorisation des droits du preneur à hauteur de 74 200 000 €.

Pour sa part, le service France Domaine Paris estime la valeur de ces droits à 65 200 000 €.

Cette estimation est fondée sur une valeur unitaire en pleine propriété de 15.500 €/m² déterminée par capitalisation de la valeur locative prenant en compte le « gel de la commercialisation » des locaux destinés à la destruction par le projet de rénovation (locaux non commercialisés ou baux précaires sans revalorisation).

Le prix négocié de 74 200 000 €, supérieur de 13,80 % par rapport à l'estimation domaniale, est assis sur une valeur de 16.600 € par m², supérieure à la valeur de marché en pleine propriété évaluée par France Domaine Paris. Pour ce double motif (valeur de pleine propriété alors qu'il s'agit d'un démembrement, valeur supérieure au prix du marché), le prix proposé ne peut pas être accepté, comme excédant sensiblement la valeur domaniale.

Vous indiquez qu'au prix des droits du preneur, s'ajouterait le remboursement des indemnités d'éviction négociées avec les locataires et déjà payées par la SCFHP. Ces indemnités concernent les commerces suivants : Amandine (0,76 M€), Vogue Optique (1,31 M€), Côté Terrasse (0,26 M€), Flunch (4,94 M€), Tarte Julie (1,14 M€) et le Moulin du Forum (0,05 M€).

Le montant global de ces indemnités de 8 457 000 €, proche de l'estimation domaniale, peut être accepté.

➤ *Parc de stationnement Berger*

Pour les besoins de l'opération de réaménagement du pôle transport, la Ville souhaite récupérer la pleine propriété de 67 places de stationnement situées dans l'actuel parc Berger.

Les dernières négociations entreprises par la Ville aboutissent à une valeur de 2 347 840 €.

Pour sa part, le service France Domaine Paris estime la valeur des droits relatifs aux places de stationnement à 2 800 000 €.

Cette estimation est fondée sur une valorisation en pleine propriété à 12.000 €/place.

Le prix négocié, inférieur à l'estimation domaniale, est favorable à la Ville.

B) Cession concomitante des volumes commerciaux résiduels des baux à construction

Parallèlement à la cession de ses droits sur les 4.880 m² de surfaces commerciales précitées, la SCFHP souhaite pouvoir récupérer la pleine et entière propriété des surfaces résiduelles des trois baux à construction (centre commercial et parcs de stationnement).

Selon les derniers renseignements obtenus, cette cession porte sur les surfaces suivantes :

- surfaces commerciales : 54 978 m²
- places de stationnement : 898 places (parc Rambuteau)

S'agissant des surfaces commerciales, les négociations entreprises par la Ville ont conduit à une valorisation de 95 200 000 €.

Pour sa part, le service France Domaine Paris estime la valeur de ces droits à 88 500 000 €.

Le prix de cession négocié est favorable à la Ville de Paris.

Cette estimation est fondée sur une valorisation en pleine propriété déterminée à partir du revenu locatif des surfaces commerciales correspondantes.

Concernant les places de stationnement, les dernières négociations menées par la Ville aboutissent à une valeur de 6 717 040 €.

Pour sa part, le service France Domaine Paris estime la valeur des droits relatifs aux places de stationnement à 7 000 000 €.

Cette estimation est fondée sur une valorisation en pleine propriété à 12.000 €/place.

Compte tenu du faible écart entre ces deux montants (4 %), le prix négocié pour les places de stationnement peut être accepté.

II - Cessions de surfaces complémentaires

A) Canopée

Dans le cadre de son projet d'aménagement, la Ville réalisera en lieu et place des pavillons Willerwal, deux bâtiments parallèles, dénommés la Canopée, qui comprendront une surface totale de 16.010 m² dont 6.102 m² de commerces situés essentiellement au rez-de-chaussée. Cette surface sera cédée à la SCFHP en l'état futur d'achèvement « coques froides » c'est à dire clos et couvert, en ordre de fonctionnement avec branchement fluides en limite de local. En outre, la SCFHP prévoit de participer aux travaux d'aménagement à hauteur de 1.000 €/m² et d'accorder aux commerçants 6 mois de franchise de loyer.

Les négociations entreprises par la Ville ont conduit à une valorisation de ces locaux à 51 500 000 €.

Pour sa part, le service France Domaine Paris estime leur valeur à 54 000 000 €.

Cette estimation est fondée sur une valorisation prenant en compte la livraison « coques froides ». Elle est effectuée sous la condition du maintien de la destination de certains commerces à moindre rendement (café littéraire, café du XXI^{ème} siècle, espace jeunes créateurs, etc.) pendant 10 ans que la Ville s'est également engagée à contrôler.

Compte tenu du faible écart entre ces deux montants (4,63 %), le prix négocié peut être accepté.

B) Restructuration des circulations verticales et réaménagement des circulations horizontales liées

La Ville envisage de transformer en commerces certaines surfaces en reconfigurant les escalators et les ascenseurs et en supprimant tout espace de circulation inutile. Des parties de mails seront transformées en 567 m² de surfaces commerciales pour :

- réaliser des extensions de commerces existants sur 445 m² ;
- créer des kiosques sur 122 m².

Ces commerces seront cédés à la SCFHP en l'état futur d'achèvement et livrés désamiantés et « coques froides ».

Les négociations entreprises par la Ville ont conduit à une valorisation de ces surfaces à 6 051 591 €.

Pour sa part, le service France Domaine Paris estime leur valeur à 6 300 000 €.

Cette estimation est fondée sur une valorisation prenant en compte la livraison « coques froides » et l'incertitude quant au succès de la commercialisation de ces surfaces.

Compte tenu du faible écart entre ces deux montants (3,94 %), le prix négocié peut être accepté.

C) Barreau Nord/Sud

Après déclassement du tronçon de voie souterraine dit « barreau Nord/Sud », la Ville envisage de céder la surface libérée à la SCFHP. Cet espace est destiné à accueillir un commerce de moyenne surface de 3.362 m². Les locaux seront cédés par la Ville après travaux de conversion du volume ; les travaux d'aménagement complémentaires de second œuvre (technique et architectural) étant à la charge de la SCFHP.

Les négociations entreprises par la Ville ont conduit à une valorisation de ces surfaces à 19 400 000 €.

Pour sa part, le service France Domaine Paris estime leur valeur à 21 300 000 €.

Cette estimation est fondée sur une valorisation prenant en compte la livraison hors travaux de second œuvre ainsi que la configuration des locaux en longueur, la situation éloignée du cœur du Forum et l'importance de la surface de vente.

Compte tenu des caractéristiques particulières des locaux, le prix négocié, bien qu'inférieur à l'estimation domaniale (8,92 %), peut être accepté.

D) Mail Marguerite de Navarre

Dans le cadre des travaux et notamment du nouvel accès au pôle transport, la Ville envisage de reconfigurer une partie du parc de stationnement Berger en 3 commerces, d'une surface totale de 1.095 m², qui se développeront au niveau -3 de l'ancien Forum.

L'ouvrage ainsi constitué sera cédé à la SCFHP en l'état futur d'achèvement et livré « coques froides ».

Les négociations entreprises par la Ville ont conduit à une valorisation de ces surfaces à 13 490 000 €.

Pour sa part, le service France Domaine Paris estime leur valeur à 12 700 000 €.

Cette estimation est fondée sur une valorisation prenant en compte la livraison « coques froides ».

Le prix négocié est favorable à la Ville.

E) Circulations horizontales et verticales

La cession d'une partie des mails de l'ancien Forum ainsi que des servitudes d'accrochage est envisagée par la Ville. Seuls, l'axe principal qui va de l'accès Lescot au nouveau Forum ainsi que les places (place Basse et place Carrée) resteront dans le domaine public.

La SCFHP projette de développer des activités de types animations, road shows, affichage, terrasses. Les locaux seront cédés en l'état.

Le détail de ces éléments est le suivant :

- 8.500 m² de circulations horizontales et verticales intérieures ;
- 3.100 m² correspondant aux aires de livraison nord et sud de l'ancien forum ;
- servitude d'accrochage et de surplomb de dispositifs publicitaires.

Les négociations entreprises par la Ville ont conduit à une valorisation de ces surfaces à 5 800 000 €.

Le prix négocié, égal à l'estimation domaniale, peut être accepté.

F) Cinéma UGC Ciné Cité Les Halles

La Ville envisage la cession de l'assiette foncière du cinéma UGC Ciné Cité Les Halles. Cette assiette foncière est composée de plusieurs parties :

- une surface de 7.586 m² détenue en pleine propriété par la Ville ;
- une partie de volume grevée d'un bail à construction dont la cession des droits est déjà incluse dans la valorisation des droits de la Ville au titre des baux à construction relatifs aux commerces ;
- les droits qu'elle détient sur une surface de 2.568 m² dans le cadre d'un bail à construction du 25 mars 1986 arrivant à échéance le 31 décembre 2055 ;
- les droits qu'elle détient sur une surface de 1.304 m² faisant l'objet d'un bail emphytéotique du 22 décembre 1987 dont l'échéance est le 31 décembre 2055.

Le projet de protocole prévoit une clause d'affectation à l'usage de cinéma pendant 30 ans.

Les négociations entreprises par la Ville ont conduit à une valorisation de ces surfaces à 10 900 000 €.

Pour sa part, le service France Domaine Paris estime leur valeur à 12 000 000 €.

Le prix négocié, bien qu'inférieur de 9,17 % par rapport à l'estimation domaniale, peut être accepté compte tenu de la complexité de la situation foncière et de la spécificité en terme d'usage de ces surfaces.

G) Centre d'animation Les Halles Le Marais

La Ville envisage la cession à la SCFHP du local abritant le Centre d'animation « les Halles Le Marais », situé au niveau -3 du nouveau Forum, et développant une surface de 800 m² auxquels s'ajoutent 600 m² en mezzanine. Les locaux seraient cédés en l'état et la SCFHP devrait réaliser d'importants travaux avant de les commercialiser.

Pour que la Ville puisse désaffecter et déclasser le local, la SCFHP s'engage à rechercher de nouveaux locaux dans le centre de Paris pour y installer le centre d'animation dont le montant, en cas d'acquisition par la Ville, ne devra pas excéder le prix de cession convenu dans le protocole.

Les négociations entreprises par la Ville ont conduit à une valorisation de ce local à 3 700 000 €.

Pour sa part, le service France Domaine Paris estime leur valeur à 4 000 000 €.

Le prix de cession négocié, bien qu'inférieur à l'estimation domaniale (7,50 %), peut être accepté compte tenu de l'engagement pris par la SCFHP de rechercher une solution de relogement n'excédant pas ce prix.

H) Commerces au niveau -4

La Ville envisage la cession à la SCFHP des volumes en l'état futur d'achèvement de 590 m² de commerces contigus à la salle d'échange de la RATP qui seront livrés « coques froides ». La transaction inclut la valeur intrinsèque des surfaces commerciales créées ainsi que la délivrance d'une servitude d'accès aux locaux dont le coût sera versé au futur gestionnaire des circulations les desservant.

Les négociations entreprises par la Ville ont conduit à une valorisation de ces surfaces à 7 500 000 €.

Pour sa part, le service France Domaine Paris estime leur valeur à 7 300 000 €.

Cette estimation est fondée sur une valorisation prenant en compte une livraison « coques froides ».

Le prix de cession négocié est favorable à la Ville de Paris.

I) Cession ultérieure de volumes résiduels du parc de stationnement Berger

A l'issue des travaux du pôle transport, la Ville cédera à la SCFHP la pleine propriété de 285 places de stationnement en l'état futur d'achèvement.

Les négociations entreprises par la Ville ont conduit à une valorisation de ces places à 3 135 000 €, notamment compte tenu de l'augmentation du prix unitaire recommandé par France Domaine Paris et obtenu par la Ville depuis la première saisine (à hauteur de 11 000 € unitaire contre 9 021 € à l'origine).

Pour sa part, le service France Domaine Paris estime leur valeur à 3 400 000 € sur la base d'une valeur unitaire de 12.000 €/place.

Le prix de cession négocié, bien qu'inférieur à l'estimation domaniale (7,79 %), peut être accepté.

III - Avis domanial portant sur divers autres points

A) Prix unitaires

Le projet de protocole prévoit un dispositif d'adaptation des prix en cas de modification marginale de l'assiette des projets sur la base de prix unitaires sur lesquels l'avis domanial est sollicité.

Le tableau suivant présente un comparatif entre les montants proposés et les montants estimés.

Cession par la Ville	Montant proposé (selon saisine du 24 juin 2010)	Valeur domaniale	Prix négocié et accepté par le Domaine
Canopée	8.400 €/m ²	8.850 €/m ²	8.440 €/m ²
Circulations verticales	10.700 €/m ²	11.100 €/m ²	10.673 €/m ²
Barreau Nord/Sud	5.600 €/m ²	6.300 €/m ²	5.770 €/m ²
Mail M. de Navarre	11.500 €/m ²	11.600 €/m ²	12.320 €/m ²
Commerces -4	11.500 €/m ²	12.400 €/m ²	12.712 €/m ²
Parc Berger	11.000 €/U	12.000 €/U	11.000 €/U

Acquisition par la Ville	Montant proposé	Valeur domaniale	Prix négocié et accepté par le Domaine
Baux commerces	16.600 €/m ²	15.500 €/m ²	
Places de stationnement	11.000 €/U	12.000 €/U	11.000 €/U

B) Expropriations temporaires

En cas de refus de certains commerçants de libérer tout ou partie de leurs boutiques propriété par la SCFHP, la Ville devra acquérir temporairement ces surfaces pour pouvoir engager des procédures contentieuses. Le projet de protocole prévoit des promesses synallagmatiques de vente de la SCFHP à la Ville puis de revente de la Ville à la SCFHP une fois les travaux réalisés. Les prix de ces transactions seraient identiques et égaux aux valeurs nettes comptables des locaux concernés dans les livres de la société.

Le mécanisme envisagé peut être accepté, toutefois ces transactions devront être réalisées à la valeur vénale des locaux commerciaux.

C) Remboursement des redevances 2010

L'ensemble de l'accord financier ayant été calculé à la date du 1^{er} janvier 2010, le projet de protocole prévoit le remboursement par la Ville à la SCFHP des loyers versés en 2010 par cette dernière au titre des baux à construction.

Il est noté que le remboursement des redevances des baux à construction s'élève à 1.771.518 € selon les informations communiquées.

Le service France Domaine Paris est réservé sur ce remboursement qui a pour effet de priver la Ville d'un montant de revenu qui lui est dû.

D) Modalités de paiement

L'échéancier de paiement prévoit que la cession par la Ville des droits du bailleur sur les emplacements de stationnement (898 places du parking Rambuteau) ainsi que les autres cessions à la SCFHP fassent l'objet de trois versements non indexés soit 0,5% à la signature de l'acte, 39,5% le 31 décembre 2013 (ou date de livraison ou d'achèvement de travaux) et 60% le 31 décembre 2019 (ou date de la deuxième échéance + 6 ans).

L'actualisation du différé de paiement au taux de 2% pendant 6 ans permet d'estimer le surcoût pour la Ville à 6,7% du montant des transactions soit environ 8 600 000 €.

E) Clause de prix complémentaire

A la suite de négociations menées par la Ville, il a été convenu entre les parties le versement d'un prix complémentaire justifié par deux types de considérations :

- d'une manière générale, il a pour objet d'associer la Ville à la création de valeur générée par la requalification profonde du site ;
- d'une manière spécifique, il est la contrepartie d'une valorisation prudente de certains actifs cédés (surfaces nouvelles).

« Le prix complémentaire est calculé comme la quote-part de 27% revenant à la Ville d'une création de valeur déterminée par le ratio :

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

Le prix complémentaire ne sera exigible que s'il est positif et dans la limite de 50 millions d'euros HT. Ce plafond étant indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Les simulations financières réalisées par la Ville conduiraient à l'encaissement d'un prix complémentaire situé entre 30 et 50 M€.

L'introduction d'une telle clause d'intéressement, qui préserve les intérêts de la Ville, ne peut qu'être approuvée en son principe.

*

*

*

Conclusion :

- Acquisitions par la Ville (droits du preneur) : le prix négocié de 74 200 000 € excède sensiblement l'évaluation domaniale ; le prix négocié des emplacements de stationnement est favorable à la Ville ;
- Cessions par la Ville : les prix négociés aboutissent à un équilibre global qui est admis par le service France Domaine Paris, notamment grâce à la cession des droits du bailleur d'un montant de 95 200 000 € favorable à la Ville ;
- Remboursement des redevances 2010 et différé de paiement de 60 % (cessions de la Ville) : France Domaine Paris exprime ses réserves sur ces deux clauses ;
- Clause de complément de prix : cette clause, qui préserve les intérêts de la Ville, reçoit l'approbation du service France Domaine Paris en son principe. Le caractère favorable de cette clause devrait compenser les coûts pour la Ville du remboursement des redevances 2010 et du différé de paiement, dans le cadre de l'économie d'ensemble du projet.

Je vous serais obligé de bien vouloir me tenir informé des suites de ce dossier.

Par délégation,
le Chef du service France Domaine Paris



Dominique de ROQUEFEUIL

DOCUMENT ANNEXE A L'AVIS DOMANIAL PORTANT SUR LE FORUM DES HALLES - COMPARATIF DES VALEURS

Nature	M²	Prix proposés	Valeurs Domaine	Écart	%
FDH - Droits du preneur	4 880	74 200 000 €	65 200 000 €	9 000 000 €	13,80%
FDH - Droits du bailleur	54 978	95 200 000 €	88 500 000 €	6 700 000 €	7,57%
PKG - Droits du preneur	867	2 347 840 €	2 800 000 €	- 452 160 €	-16,15%
PKG - Droits du bailleur	898	6 717 040 €	7 000 000 €	- 282 960 €	-4,04%
Parc Berger	285	3 135 000 €	3 400 000 €	- 265 000 €	-7,79%
Canopée	6 102	51 500 000 €	54 000 000 €	- 2 500 000 €	-4,63%
Circulations verticales	567	6 051 591 €	6 300 000 €	- 248 409 €	-3,94%
Barreau Nord/Sud	3 362	19 400 000 €	21 300 000 €	- 1 900 000 €	-8,92%
Mail M. de Navarre	1 095	13 490 000 €	12 700 000 €	790 000 €	6,22%
Cinéma UGC		10 900 000 €	12 000 000 €	- 1 100 000 €	-9,17%
Circulations horizontales	11 600	5 800 000 €	500 €	-	0,00%
Centre d'animation	800	3 700 000 €	4 000 000 €	- 300 000 €	-7,50%
Commerces -4	590	7 500 000 €	7 300 000 €	200 000 €	2,74%