

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat

le 24 décembre 2013.

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 16, 17 et 18 décembre 2013

2013 SG 206 - Réaménagement du quartier des Halles (1^{er}).- Cession des volumes commerciaux des bâtiments de la Canopée et modalités de gestion des espaces.

Mme Anne HIDALGO, rapporteure.

Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment les articles L.2122-21 et L. 2241-1 ;

Vu le Code civil et notamment l'article 1601-3 ;

Vu la délibération 2009 DU 113 – SG 72-2°, en date des 6 et 7 avril 2009, arrêtant le dossier définitif du projet de réaménagement du quartier des Halles (1^{er}) ;

Vu la délibération 2010 DU 36 – SG 61, en date des 29 et 30 mars 2010, déclarant l'intérêt général de l'opération de réaménagement du quartier des Halles (1^{er}) et donnant un avis favorable à sa poursuite ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2010 – 189-3°, en date du 8 juillet 2010, déclarant d'utilité publique l'opération de réaménagement du quartier des Halles (1^{er}) ;

Vu la délibération 2010 DU 49 – SG 95-1°, en date des 15 et 16 novembre 2010, autorisant la signature d'un protocole foncier entre la Ville de Paris et la Société Civile du Forum des Halles de Paris afin de permettre la réalisation de l'opération de réaménagement du quartier des Halles ;

Vu le protocole signé entre la Ville de Paris et la Société Civile du Forum des Halles de Paris, en date du 18 novembre 2010 ;

Vu l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial de Paris, en date du 2 juillet 2009 ;

Vu l'avis de France Domaine, en date du 8 octobre 2010, qui donne son accord sur le montant de la vente proposé par la Ville de Paris des volumes commerciaux de la Canopée ;

Vu la lettre de France Domaine, en date du 25 octobre 2013, prorogeant jusqu'au 31 décembre 2013 la durée de validité de son avis du 8 octobre 2010 ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris, en date du 15 octobre 2010 ;

Vu la délibération 2011 SG 113-2°, en date des 14 et 15 novembre 2011, autorisant M. le Maire de Paris à signer la promesse de vente en état futur d'achèvement à la Société Civile du Forum des Halles de Paris des volumes commerciaux de la Canopée ;

Vu la promesse de vente en état futur d'achèvement à la Société Civile du Forum des Halles de Paris des volumes commerciaux de la Canopée en date du 19 juillet 2012 ;

Vu le projet de délibération, en date du 3 décembre 2013, par lequel M. le Maire de Paris lui propose de signer la vente en état futur d'achèvement à la Société Civile du Forum des Halles de Paris des volumes commerciaux de la Canopée ainsi que d'approuver les modalités de gestion des espaces et de signer les statuts de l'association syndicale libre ;

Vu l'avis du Conseil du 1^{er} arrondissement, en date du 2 décembre 2013 ;

Vu la saisine du Maire du 1^{er} arrondissement, en date du 27 novembre 2013 ;

Vu l'avis du Conseil du 2^{ème} arrondissement, en date du 5 décembre 2013 ;

Vu la saisine du Maire du 2^{ème} arrondissement, en date du 27 novembre 2013 ;

Vu l'avis du Conseil du 3^{ème} arrondissement, en date du 10 décembre 2013 ;

Vu la saisine du Maire du 3^{ème} arrondissement, en date du 27 novembre 2013 ;

Vu l'avis du Conseil du 4^{ème} arrondissement, en date du 6 décembre 2013 ;

Vu l'avis du Maire du 4^{ème} arrondissement, en date du 6 décembre 2013 ;

Considérant que le protocole prévoit notamment en son article 6 que la Ville de Paris cédera en état futur d'achèvement à la Société Civile du Forum des Halles de Paris, qui s'engage à les acquérir, les volumes commerciaux de la Canopée ;

Considérant l'obligation pour le cessionnaire de maintenir, pendant une durée minimum de 10 ans, les affectations des volumes commerciaux de la Canopée, arrêtées par la Ville à l'issue du processus de concertation et autorisées par la décision du 2 juillet 2009 de la commission départementale d'aménagement commercial ;

Considérant que la Ville de Paris et la Société Civile du Forum des Halles de Paris se sont rapprochées pour définir les caractéristiques essentielles de la vente en état futur d'achèvement et que les négociations se poursuivent entre les parties pour fixer les dernières mises au point ;

Considérant que le Maire de Paris peut, dès à présent, être autorisé à signer la vente, dès lors que les caractéristiques principales sont respectées ;

Considérant que la Ville de Paris et la Société Civile du Forum des Halles de Paris se sont rapprochées pour définir les modalités essentielles de la gestion des espaces d'intérêt commun de la Canopée ;

Considérant que M. le Maire de Paris peut, dès à présent, être autorisé à signer les statuts de l'association syndicale libre, dès lors que ses caractéristiques principales sont respectées au regard des modalités de gestion des espaces d'intérêt commun approuvées ;

Sur le rapport présenté par Mme Anne HIDALGO, au nom de la 8e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la vente en état futur d'achèvement à la Société Civile du Forum des Halles de Paris des volumes commerciaux de la Canopée, d'une surface de 5 999,90 m² GLA, et des locaux techniques associés conformément aux plans annexés.

Article 2 : M. le Maire de Paris est autorisé à signer, après la levée des dernières conditions suspensives liées à l'origine de propriété, l'urbanisme et la situation hypothécaire, la vente en état futur d'achèvement à la Société Civile du Forum de Paris des volumes commerciaux de la Canopée et des locaux techniques associés, conformément aux plans annexés.

Article 3 : La vente en état futur d'achèvement visée aux articles 1 et 2 comporte l'obligation de respecter, lors de la première commercialisation des volumes concernés, dans le cadre de baux commerciaux d'une durée minimum de dix ans, les affectations prévues à la décision d'exploitation commerciale délivrée par la commission départementale d'aménagement commercial du 2 juillet 2009.

Article 4 : M. le Maire de Paris est autorisé à signer tous les actes modificatifs à l'état descriptif de division en volumes existant qui seraient nécessaires à l'identification des volumes objets de la vente en état futur d'achèvement visée aux articles 1 et 2.

Article 5 : Le prix de vente des volumes commerciaux visés à l'article 1 est fixé à 50.597.157 euros HT, acte en mains.

Article 6 : Cette cession s'effectuera selon l'échéancier de paiement suivant :

- 0,50% à la signature de l'acte, soit 252.986 euros HT,
- 39,50% à la date de livraison de la Canopée, qui fera l'objet d'un procès-verbal contradictoire, soit 19.985.877 euros HT,
- 60%, 6 ans après la date de livraison de la Canopée, soit 30.358.294 euros HT.

Article 7 : En cas d'ajustement n'entraînant qu'une modification marginale de la qualité ou de la superficie des surfaces commerciales cédées prévue à l'article 1, un complément ou une minoration de prix est prévu sur la base de 8.433 €/m² GLA. Cet ajustement éventuel impactera le prix selon l'échéancier de paiement prévu à l'article 6.

Article 8 : En cas de retard de livraison de plus de 6 mois par rapport à la date de fin de la plage d'achèvement des biens immobiliers notifiée par la Ville le 12 mars 2013, le paiement de la première et de la seconde fractions du prix de cession payable à terme sera décalé d'une durée égale au délai de retard après la date effective de livraison.

Article 9 : L'acquéreur pourra demander des travaux modificatifs et/ou supplémentaires affectant les volumes commerciaux qui lui sont vendus sous réserve de leur acceptation par le vendeur, selon les clauses prévues à l'article 16 de la promesse de vente. En cas d'acceptation, les travaux lui seront facturés à prix coûtant (coût des travaux et honoraires attachés). Au prix visé à l'article 5 s'ajoutera le montant des travaux modificatifs qui auraient été actés entre les parties au jour de la vente.

Article 10 : En garantie du paiement du prix de cette vente par la Société Civile du Forum des Halles de Paris, 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 Société Civile du Forum des Halles de Paris,

- d'un cautionnement solidaire 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).

Article 11 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la vente seront supportés par la Ville de Paris. Les contributions et taxes de toute nature, auxquelles les volumes cédés sont ou pourraient être assujettis, seront supportées par l'acquéreur au jour de la livraison ainsi que la quote-part des charges afférentes aux volumes commerciaux.

Article 12 : Pour tenir compte de la valeur générée, après travaux, par la requalification complète du site des Halles, un prix complémentaire, dont les modalités de calcul détaillées sont annexées au protocole du 18 novembre 2010, sera exigible, s'il est positif et dans la limite de 50.000.000 d'euros HT. Le plafond du prix complémentaire sera indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC), l'indice de base étant le dernier indice publié à la date de signature du protocole, le 18 novembre 2010, entre la Ville de Paris et la SCFHP, et l'indice de comparaison, celui publié à la date de calcul du prix complémentaire. Le prix complémentaire sera déterminé le 31 décembre 2019.

Article 13 : La recette réelle de 50.597.157 euros HT prévue au chapitre 024 (produits des cessions d'immobilisations) de la section d'investissement sera constatée fonction 824, nature 775 (produit des cessions d'immobilisations) de la section budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2014 et/ou suivants).

La dépense réelle de 50.597.157 euros HT relative à la constatation de la créance immobilisée sera imputée rubrique 8249, compte 2764, chapitre 27 (autres immobilisations financières), mission 90006-99, activité 180, n° d'individualisation 14V00092DU du budget d'investissement de la Ville de Paris (exercice 2014 et/ou suivants).

Les recettes réelles attendues des versements de 252.986 euros HT, 19.985.877 euros HT et 30.358.294 euros HT seront constatées rubrique 8249, compte 2764, chapitre 27, du budget d'investissement de la Ville de Paris (exercice 2014 et/ou suivants).

La sortie du bien du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écriture d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 14 : Sont approuvées les modalités de gestion des espaces, à savoir les principes de répartition des charges entre les propriétaires des volumes de la Canopée ainsi que les principes de fonctionnement de la future Association Syndicale Libre de la Canopée du Forum des Halles dont les statuts seront rédigés conformément à ces principes.

Article 15 : M. le Maire de Paris est autorisé à signer, concomitamment à la vente en état futur d'achèvement des volumes commerciaux, les statuts de l'association syndicale libre conformes aux modalités de gestion des espaces approuvées ou, si besoin, dans un premier temps, un accord de principe concernant ces statuts lors de la vente, puis les statuts eux-mêmes ultérieurement.