



Direction des Finances
Direction de l'Urbanisme

2013 DF 87 – DU 306 : Parc des Expositions de la Porte de Versailles (15e).-Bail emphytéotique administratif-Convention cadre-Concession de travaux-Autorisation-Signature.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Lors du vote de la délibération des 11 et 12 juillet 2011 (délibération 2011 DF-49 DU-217) approuvant le lancement d'une procédure de mise en concurrence du contrat d'occupation du Parc des expositions, votre Assemblée a marqué sa volonté de conforter le Parc des expositions de la Porte de Versailles comme élément structurant du dynamisme et de l'attractivité de l'agglomération parisienne.

Votre Assemblée a également acté du principe de la résiliation anticipée de l'actuelle convention d'exploitation du 23 juin 1987 dont les modalités vous sont présentées ce jour (projet de délibération 2013 DF-86 DU-305), et a retenu, pour le futur contrat, un mode de gestion permettant à la fois de protéger la destination principale d'accueil de foires et salons, et de contrôler la réalisation d'un programme ambitieux d'investissements, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif avec concession de travaux publics.

Par votre délibération 2013 DF-58 DU-217 des 8, 9 et 10 juillet 2013, vous avez d'une part approuvé la désignation de la société VIPARIS Porte de Versailles en qualité d'attributaire pressenti dans le cadre de la procédure de mise en concurrence du contrat d'occupation du Parc des expositions de la Porte de Versailles à Paris (15e) et, d'autre part, autorisé les services de la Ville à procéder à la mise au point des contrats et de leurs annexes.

La procédure de mise en concurrence arrive à son terme et il vous est aujourd'hui demandé de bien vouloir m'autoriser à signer avec la société Viparis Porte de Versailles l'ensemble contractuel qui vous est présenté ce jour. Cet ensemble se compose :

D'une concession de travaux publics, telle que celle-ci est définie aux articles L. 1415-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et à l'article 1er, paragraphe 3, de la directive n° 2004/18/CE du 31 mars 2004 ;

D'un bail emphytéotique administratif soumis au régime défini aux articles L. 1311-2 et suivants et R. 1311-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales. Le bail est conclu en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général visant à moderniser en profondeur le site et ses équipements et à pérenniser son exploitation dans un contexte de concurrence européenne et mondiale accrue. Ce bail conférera au titulaire des droits réels ; et

D'une convention-cadre permettant l'articulation entre ces deux contrats.

Un programme de travaux ambitieux répondant aux attentes de la ville de Paris

Le programme de travaux et le projet d'exploitation permettront au Parc des expositions de préserver la force de son positionnement concurrentiel et de se développer en répondant aux meilleurs standards internationaux pour des infrastructures de ce type.

Ce programme prévoit une rénovation et une modernisation en profondeur du site dans sa globalité puisque les circulations, les niveaux topographiques, la signalétique, la logistique, le stationnement et les espaces extérieurs seront totalement repensés. L'ensemble des équipements sera modernisé au cours de l'exécution des contrats puisque la rénovation ultérieure des pavillons les plus récents et un programme contractuel de gros entretien renouvellement et mise aux normes seront réalisées par le titulaire.

Des gestes architecturaux forts, au travers de projets portés par des architectes de renommée mondiale, donneront au site une identité propre, résolument placée sous le signe de l'innovation et de l'audace.

Par ailleurs, la réalisation *in situ* de 2 600 m² de commerces, d'un hôtel de 440 chambres (dont 370 chambres 2 étoiles et 70 chambres 3 étoiles) et d'un centre de congrès unique en son genre (offrant une vue panoramique sur la capitale et permettant une modularité maximum dans l'accueil de congrès internationaux) démarqueront le site de ses concurrents en offrant une logique intégrée de services aux nombreux touristes d'affaires désireux de se rendre à Paris.

Au-delà de la diversification des usages permise par la modification du Plan local d'urbanisme sur le secteur « Grand Parc » soumis ce jour à votre Assemblée (délibération 2013 DU-277), la vocation première du site ne sera pas remise en cause. Les biens donnés à bail seront principalement dédiés à l'organisation de manifestations (expositions, foires, congrès, spectacles de toute nature et notamment sportifs, culturels et autres événements grand public et professionnel) et plus particulièrement des salons grand public de grande ampleur tels que le Salon international de l'agriculture, la Foire de Paris et le Mondial de l'automobile.

Par ailleurs, le Parc des expositions répondra aux exigences de son temps par une meilleure prise en compte du développement durable, notamment au travers du respect des objectifs du Plan climat de la ville de Paris, des actions du Plan biodiversité et du label Eco jardin. Le titulaire s'engage à :

Signer la Charte partenariale pour le Climat ;

Obtenir le label « Effinergie+ » pour l'hôtel, les bâtiments administratifs et les pavillons neufs et le label « Effinergie rénovation » pour les pavillons rénovés ;

Créer 52.000 m² de toitures végétalisées ou de jardins sur les toits (dont 6.000 m² de jardins accessibles - jardins partagés, jardin potager, jardins paysagés- et 46.000 m² de toitures végétalisées non accessibles, composées en majorité de surfaces végétalisées extensives et semi-intensives) pour la conception desquels le titulaire s'appuiera sur le cahier technique des toitures végétalisées édité par la Ville ;

Installer 33 cheminées solaires, 9.400m² de panneaux photovoltaïques, six plates-formes de tri des déchets;

Approfondir l'étude du recours à des puits géothermiques.

Le titulaire s'engage en outre à favoriser l'utilisation des transports en commun et des modes de déplacements « doux » par les visiteurs et exposants, et notamment à étudier en partenariat avec le Syndicat des transports en Ile de France les possibilités d'augmenter la fréquence des transports en commun lors des grandes manifestations.

Enfin, le Parc des expositions bénéficiera d'une meilleure insertion urbaine du fait de la réduction significative des nuisances sonores et du trafic générés par son fonctionnement ainsi que par un traitement qualitatif de son pourtour au moyen d'une ceinture « verte » et de talus végétalisés masquant

la vue des zones logistiques aux riverains. Ceux-ci pourront s'approprier le Parc de façon régulière et harmonieuse puisque le site sera davantage ouvert au public qui pourra profiter de 7,5 ha de jardins (dont 2 ha en pleine terre et 5, 2 ha sur dalle), mais également d'équipements dédiés à la convivialité ou aux activités sportives (3 courts de tennis), sans que les flux logistiques ne perturbent les circulations piétonnes.

Le titulaire sera autorisé à déposer toutes les demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet, exigées par les législations et réglementations en vigueur, notamment le Code de l'urbanisme, de l'environnement ou du patrimoine.

Engagements financiers pris par le titulaire

La durée des contrats est de 50 ans à compter du 1^{er} janvier 2015 ou, en cas de report de la mise à disposition des biens, à une date notifiée ultérieurement par la ville de Paris. A cette date, les biens donnés à bail seront mis à la disposition du titulaire concomitamment à la prise d'effet de la résiliation anticipée de l'actuelle convention d'exploitation en date du 23 juin 1987, décision pour laquelle votre Assemblée est également saisie ce jour (délibération 2013 DF-86 DU-305).

Au titre des contrats, le titulaire s'engage sur un programme ambitieux de travaux répondant à l'ensemble des objectifs de la Ville, d'un montant initial de 497 millions d'euros hors taxes, valeur mai 2013, et indexé sur l'indice du coût de la construction.

Le calendrier de réalisation du programme de travaux prévoit une réalisation sur 10 ans avec un séquençage en quatre phases de travaux, dont les dates d'achèvement respectives sont définies de manière contractuelle. Seules des clauses légitimes de suspension des délais, prévues par le contrat, ou l'organisation d'une manifestation de grande ampleur, agréée par la ville de Paris, pourront entraîner un ajustement du calendrier. Ce phasage permet le maintien, pendant la période de travaux, de surfaces d'expositions comprises entre 222.000 m² et 171.000 m² et de préserver l'exploitation du site.

La réalisation du programme contractuel de travaux sera sécurisée par une garantie bancaire à première demande et une caution solidaire qui seront délivrées par les associés du titulaire, à savoir la Chambre de commerce et d'industrie de Région Paris Ile de France et Unibail Rodamco. De plus, le non-respect des dates contractuelles d'achèvement des travaux impliquera la mise en œuvre de pénalités financières dissuasives dues par le titulaire, voire la résiliation pour faute de l'ensemble contractuel.

Pendant toute la durée des contrats, le titulaire doit assumer la charge des travaux d'entretien et de maintenance, exécuter un programme de gros entretien renouvellement et, en addition à ce programme, les grosses réparations telles que celles-ci sont définies par l'article 606 du Code civil ainsi qu'un programme de grosse rénovation portant sur certains pavillons, le tout pour des montants convenus et indexés (3,8 millions d'euros hors taxes par an pour le gros entretien renouvellement et maintenance ; 37,7 millions d'euros hors taxes pour le programme de rénovation ultérieure des pavillons 4 et 5). L'exécution de ces dépenses sera sécurisée par une garantie bancaire et un cautionnement solidaire.

Au titre du bail emphytéotique administratif, le titulaire bénéficie de droits réels sur les biens et du droit d'occuper et d'exploiter de manière privative les dépendances domaniales composant le Parc des expositions.

En contrepartie, il doit s'acquitter d'une redevance annuelle auprès de la ville de Paris à compter de la date de mise à disposition des biens. Cette redevance s'élèvera, pour sa part fixe, à 16 millions d'euros hors taxes valeur mai 2013 qui seront indexés annuellement sur l'indice des prix à la consommation et, pour sa part variable, à une somme égale à la différence positive entre 11% de la moyenne des chiffres d'affaires hors taxes des années N et N-1 et la part fixe de la redevance de l'année N. La part fixe sera appelée en deux échéances, en février et en août. La part variable sera recouvrée à compter de l'année suivant l'exercice au titre duquel elle est due après transmission des comptes à la ville de Paris au plus

tard six mois après la clôture de l'exercice concerné. Le paiement de la part fixe sera sécurisé par une garantie bancaire et une caution solidaire.

La future redevance annuelle sera donc en nette progression par rapport à la redevance actuelle (13,1 millions d'euros hors taxes en moyenne sur les années 2008 à 2013) et ne connaîtra plus les variations cycliques liée à la biennialité de certains grands salons comme le Mondial de l'automobile. Enfin, le montant de la future redevance annuelle est conforme à l'avis rendu par France Domaine le 11 septembre 2013 joint au présent projet de délibération.

Au titre du bail, le titulaire prendra possession des biens à compter de la date de mise à disposition. En contrepartie, et pour s'acquitter du versement du droit d'entrée reflétant la valeur économique de l'actif, le titulaire renonce à solliciter toute indemnité de résiliation à laquelle il aurait eu droit en tant que partie à l'actuelle convention d'exploitation du 23 juin 1987 dont la décision d'approbation de la résiliation anticipée est présentée ce jour à votre Assemblée (projet de délibération 2013 DF-86 DU-305). La Ville estime que cette indemnité de résiliation aurait été d'un montant de 263 millions d'euros hors taxes et que, dans ces conditions, la renonciation du titulaire à solliciter toute indemnité de résiliation vaut acquittement du droit d'entrée.

Périmètre des biens donnés à bail

L'ensemble contractuel qui vous est présenté aujourd'hui porte sur un périmètre constitué de trois emprises :

Le « Petit Parc » ;
Le « Grand Parc » ; et
Le terrain « Hélicopter ».

Ces trois emprises feront l'objet, préalablement à la signature des contrats, de régularisations foncières selon le tableau et les plans qui sont joints, lesquels ont été établis par le cabinet GTA, géomètre-expert, afin notamment de :

Isoler la parcelle destinée à recevoir la future Tour Triangle ;

Isoler la parcelle destinée à être aménagée à usage de jardin public ;

Clarifier les limites séparatives entre le Parc des expositions et le Palais des sports, qui constitue une autre concession de la ville de Paris dans les conditions présentées ce jour à votre Assemblée dans le projet de délibération 2013 DF 85 ;

Clarifier les limites séparatives entre le Parc des expositions et l'Hélicopter de Paris exploité par Aéroports de Paris en vertu d'une convention conclue avec la ville de Paris le 30 décembre 1994 ;

Clarifier les limites séparatives entre le Parc des expositions et le stade Suzanne Lenglen ;

Acter des modifications du périmètre de la convention actuelle qui avaient été faites sans faire l'objet de régularisation foncière ; et

Acter des échanges et cessions de terrains intervenus ou à intervenir avec les communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux dans les conditions présentées de jour à votre Assemblée dans le projet de délibération 2013 DF-90 DU-322.

Le Petit Parc et le Grand Parc feront l'objet d'états descriptifs de division en volumes dont les projets sont joints, afin d'identifier les emprises qui feront l'objet des contrats et sur lesquels le titulaire se verra conférer des droits réels.

En effet, certains ouvrages présents sur le site doivent être exclus du périmètre des contrats, notamment :

Le boulevard périphérique ;

Le déversoir d'orage du Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne

La station de métro de la ligne 12 de la Régie autonome des transports parisiens.

D'autres emprises indispensables à l'exploitation du Parc des expositions, qui sont dans le périmètre de la convention actuelle mais qui ne sont pas identifiées au niveau foncier, seront également identifiées dans des volumes afin d'être intégrées dans le périmètre des contrats :

Tunnel Ernest Renan reliant le Petit Parc et le Grand Parc ;

Passerelle Renan à édifier en surplomb de l'avenue Ernest Renan, le long du boulevard périphérique ; et

Passage entre le Grand Parc nord et le Grand Parc sud au-dessus du boulevard périphérique, au niveau de la place des insurgés de Varsovie.

Par ailleurs, la parcelle devant accueillir la future Tour Triangle sera subdivisée afin d'établir sur sa pointe nord un état descriptif de division en volumes dont le projet est joint, et qui permettra d'identifier les volumes suivants devant être compris dans le périmètre du bail emphytéotique administratif :

Le prolongement du tunnel passant sous l'avenue Ernest Renan reliant le Petit Parc et le Grand Parc ;

La galerie technique dans laquelle passent notamment des réseaux du Parc ; et

Une partie du déversoir d'orage du Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne.

Enfin, il est précisé que sont exclus du périmètre des contrats les emprises et les locaux mis à la disposition des opérateurs de téléphonie mobile et de Wi-Fi par la ville de Paris au sein du Parc des expositions.

Des servitudes seront constituées dans le cadre des contrats et des états descriptifs de division en volumes, notamment celles qui sont synthétisées dans le tableau joint au présent projet de délibération.

Indemnisation du candidat non retenu

Tout au long de la procédure de consultation, la ville de Paris a eu le souci constant d'encourager la concurrence. Deux candidats ont ainsi déposé une offre finale. Conformément aux documents de la consultation, la société GL Events, candidat non retenu, est éligible au versement d'une indemnisation forfaitaire de trois cent mille euros.

Dès lors, en vous soumettant ce dossier, je vous prie, Mesdames, Messieurs de bien vouloir :

Approuver les termes de l'ensemble contractuel composé de trois contrats (une concession de travaux publics, un bail emphytéotique administratif et une convention cadre) relatif à la modernisation et l'exploitation du Parc des expositions de la Porte de Versailles à Paris 15^{ème} arrondissement,

M'autoriser à signer ledit ensemble contractuel avec la société VIPARIS Porte de Versailles, pour une durée de 50 ans à compter de la date de mise à disposition des biens fixée au 1^{er} janvier 2015 ou, en cas de report de la mise à disposition des biens, à une date notifiée ultérieurement par la ville de Paris,

M'autoriser à constituer les servitudes nécessaires à la réalisation de la présente opération et notamment celles qui sont définies dans le tableau joint en annexe,

M'autoriser à signer les trois états descriptifs de division en volumes nécessaires pour la publication au fichier immobilier du bail emphytéotique administratif et de la convention-cadre,

Autoriser la société Viparis Porte de Versailles à déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet,

Indemniser le candidat GL Events pour sa participation à la procédure de consultation à hauteur de 300 000 euros,

Autoriser le comptable public à effectuer les écritures non budgétaires nécessaires au suivi comptable du patrimoine de la ville de Paris.

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

Le Maire de Paris

2013 DF 87 – DU 306 Parc des Expositions de la Porte de Versailles (15e)-Bail emphytéotique administratif- Convention cadre-Concession de travaux-Autorisation-Signature.

Le Conseil de Paris
siégeant en formation de Conseil municipal

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1311-2 et suivants, R. 1311-1 et suivants, L. 1415-1 et suivants, L. 2241-1 et R.1415-1 et suivants ;

Vu la délibération 2011 DF 49 – DU 217 des 11 et 12 juillet 2011 approuvant le lancement d'une procédure de mise en concurrence du contrat d'occupation du Parc des expositions de la Porte de Versailles (15e) ;

Vu la délibération 2013 DF 58 – DU 217 des 8, 9 et 10 juillet 2013 relative à l'approbation de l'attributaire pressenti dans le cadre de la procédure de mise en concurrence du contrat d'occupation du Parc des expositions de la Porte de Versailles (15e) ;

Vu l'avis de France Domaine Paris en date du 11 septembre 2013 ;

Vu le projet de délibération 2013 DF-84 DU-304 en date du _____ par lequel M. le Maire de Paris lui propose d'autoriser le déclassement du domaine public routier d'emprises de terrain et de volumes inclus dans le périmètre du Parc des expositions de la Porte de Versailles (15e) ;

Vu le projet de délibération 2013 DF-90 DU-322 en date du _____ par lequel M. le Maire de Paris lui propose d'autoriser des régularisations foncières à intervenir à Vanves (92 172) et Issy-les-Moulineaux (92 130) ;

Vu le projet de délibération 2013 DF 85 en date du _____ par lequel M. le Maire de Paris lui propose d'autoriser la signature de l'avenant n° 2 à la convention d'occupation du domaine public du 28 août 2000 concernant le Palais des sports (15e) ;

Vu le projet de délibération 2013 DF-86 DU-305 en date du _____ par lequel M. le Maire de Paris lui propose d'autoriser la résiliation anticipée de la convention du 23 juin 1987 pour l'exploitation du Parc des expositions de la Porte de Versailles (15e) ;

Vu le projet de délibération 2013 DU 277 en date du _____ par lequel M. le Maire de Paris lui propose d'approuver la modification du PLU sur le secteur « Grand Parc » du Parc des expositions de la Porte de Versailles (15ème) ;

Vu le projet de délibération 2013 DF-87 DU-306 en date du _____ par lequel M. le Maire de Paris demande au Conseil de Paris l'autorisation de signer une concession de travaux publics, un bail emphytéotique administratif et une convention cadre pour la modernisation et l'exploitation du Parc des expositions de la Porte de Versailles (15e) ;

Vu les projets de concession de travaux publics, de bail emphytéotique administratif et de convention cadre ;

Vu le projet de tableau de servitudes ;

Vu les projets de plans d'états descriptifs de division en volumes établis par le cabinet GTA, géomètre-expert ;

Vu la demande d'avis de Monsieur le Maire du 15^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis de Monsieur le Maire du 15^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 15^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par M. Bernard GAUDILLERE au nom de la 1^{ère} Commission et Mme Anne HIDALGO au nom de la 8^{ème} Commission ;

Considérant l'intérêt général qui s'attache à la rénovation et à la modernisation du Parc des expositions de la Porte de Versailles justifiant de recourir à un bail emphytéotique administratif assorti d'une concession de travaux publics ;

Considérant que le projet de modernisation et d'exploitation de la société VIPARIS Porte de Versailles répond aux objectifs de la ville de Paris ;

Délibère

Article 1 : L'ensemble contractuel composé de trois contrats dont le texte est joint au projet de délibération : la concession de travaux publics, le bail emphytéotique administratif et la convention-cadre, ayant pour objet de confier à la Société VIPARIS Porte de Versailles ayant son siège 2, Place de la Porte Maillot (17^{ème}) la modernisation et l'exploitation du Parc des expositions de la Porte de Versailles (15^{ème}) pour une durée de cinquante ans à compter de la date de mise à disposition des biens fixée au 1^{er} janvier 2015 ou, en cas de report de la mise à disposition des biens, à une date notifiée ultérieurement par la ville de Paris, est approuvé.

Article 2 : M. le Maire de Paris est autorisé à signer avec la Société VIPARIS Porte de Versailles la concession de travaux publics, le bail emphytéotique administratif et la convention cadre.

Article 3 : M. le Maire de Paris est autorisé à constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de la présente opération et notamment celles qui sont définies dans le tableau joint au projet de délibération.

Article 4 : M. le Maire de Paris est autorisé à signer les états descriptifs de division en volumes nécessaires pour la publication au fichier immobilier du bail emphytéotique administratif et de la convention-cadre dont les projets de plans sont joints au projet de délibération.

Article 5 : Le comptable public est autorisé à effectuer les écritures non budgétaires nécessaires au suivi comptable du patrimoine de la ville de Paris.

Article 6 : Le droit d'entrée au titre du bail emphytéotique administratif (263 M€) sera imputé sur le budget de la ville de Paris, exercice 2014 et suivants, de la façon suivante :

En investissement, une recette estimative de 114 M€ sera inscrite sur le chapitre 13, compte 1328.

En fonctionnement, une recette estimative de 149 M€ sera inscrite sur le chapitre 77, compte 7788, Cette recette pouvant être étalée sur treize exercices, il sera procédé à un titre d'annulation sur ce même compte à hauteur de douze treizièmes, soit 137,1 M€. La recette qui sera constatée en 2014 sera donc 11,4 M€. Ensuite, les recettes restantes seront constatées sur les exercices suivants, pour un montant annuel de 11,4 M€.

Les recettes correspondantes seront imputées sur le budget de fonctionnement des années 2013 et suivantes dans la rubrique fonctionnelle 20 nature 757 (revenus des immeubles).

Article 7 : La société VIPARIS Porte de Versailles est autorisée à déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet visé à la concession de travaux et au bail emphytéotique administratif sus visés, exigées par les législations et réglementations en vigueur, notamment le Code de l'urbanisme, de l'environnement ou du patrimoine, telles que permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir et déclaration préalable.

Article 8 : Le versement d'une indemnité d'un montant forfaitaire de 300 000 € à la société GL Events pour sa participation à la procédure de consultation est autorisé. Cette dépense s'imputera sur le budget de fonctionnement de la ville de Paris de l'année 2013, sur le chapitre 67 compte 678.