

Acquisition d'un bâtiment tertiaire destiné à accueillir le siège statutaire de la régie Eau de Paris – Autorisation donnée au Directeur général d'acquérir un bien immobilier à Paris (XIIIe)

Délibération 2022-082

Exposé

Dans le cadre de ses activités liées au service public de l'eau potable, la régie dispose des biens et installations liées à la production et à la distribution de l'eau, remis en dotation par la Ville de Paris à sa régie lors de sa constitution, ainsi que d'un patrimoine immobilier propre sis à Paris et dans ses territoires de présence (petite et grande couronnes parisiennes, Normandie, Bourgogne), dont une partie est en location.

Sur le territoire parisien et la petite couronne, les implantations tertiaires d'Eau de Paris s'organisent autour de trois sites reçus en dotation :

- Le Pavillon de l'eau (XVIe), lieu d'accueil du public de la régie pour des activités d'éducation et de sensibilisation à l'eau et à l'environnement ;
- Le site tertiaire et technique « Wallace » (XIVe), qui héberge l'agence de distribution Sud et l'agence Installations et fontaines de la Direction de la distribution ;
- Le laboratoire d'analyses, de recherche et de développement (Ivry-sur-Seine).

Trois sites en location complètent cette liste de sites tertiaires : les agences de distribution Ouest (XVIIe) et Est (XXe) et le siège administratif d'Eau de Paris « Modul'19 » (XIIIe). Ce dernier site abrite, depuis 2013, les services centraux de la régie. Plus de 400 salarié.e.s y prennent leur poste. Le propriétaire du bâtiment Modul'19 est la CIPAV, caisse interprofessionnelle de retraite des professions libérales.

Dans une optique d'optimisation de ses implantations et de ses coûts immobiliers, Eau de Paris cherche depuis 2017, avec l'accord de son autorité organisatrice, à acquérir un immeuble tertiaire pour y installer son siège statutaire. Projet extrêmement stratégique, cette acquisition va permettre de :

- Ancrer la régie dans le paysage parisien et renforcer l'engagement des salarié.e.s en leur donnant des preuves tangibles de la pérennité de l'entreprise publique ;
- Diminuer significativement la charge d'exploitation constituée par les loyers de la location actuelle (environ 4M€ par an) ;
- Mettre en œuvre des améliorations d'organisation et d'utilisation des espaces ;
- Optimiser la gestion du principal site d'embauche d'Eau de Paris du point de vue écologique et énergétique, conformément aux engagements de la régie en la matière.

Dans ce contexte, après l'échec de discussions avec le propriétaire de Modul'19 et à l'issue de nouvelles consultations avec l'autorité organisatrice, après avoir étudié le marché de l'immobilier parisien, Eau de Paris a engagé au cours de l'été 2022 des pourparlers en vue d'acquérir un immeuble de bureau situé à Paris, dans le XIIIe arrondissement, à proximité de son siège actuel. Ce bâtiment, baptisé « Le Malraux », est propriété d'un fonds d'investissement allemand, Deko, qui a décidé de sa mise en vente après la sortie de son locataire, le groupe BPCE (qui rassemble ses sites dans les tours Duo, récemment inaugurées dans XIIIe également).

1. Caractéristiques du bien dont il est proposé d'autoriser l'acquisition :

Le bien envisagé, « Le Malraux », sis 19-21 boulevard Vincent Auriol, 12-20 rue Fernand Braudel et 18-20 rue Georges Balanchine à Paris XIIIe, est un immeuble indépendant, d'une surface utile brute de l'ordre de 6 720 m² de 10 étages (R+9) et 2 niveaux en sous-sol comportant notamment une quarantaine de places de parking.

Érigé il y a une vingtaine d'années, l'immeuble présente une belle qualité architecturale et un bon état d'entretien et de fonctionnement. Il nécessite un programme de travaux ambitieux pour le placer aux meilleurs standards de performance environnementale, au-delà de la conformité au décret dit « tertiaire », et en faire un outil de travail de haute qualité pour les salarié.e.s qui y prendront leur poste ou viendront y travailler.

La localisation du bâtiment, proche du siège actuel, permettrait de limiter les impacts sur le temps de trajet des collaborateurs d'Eau de Paris. Il est par ailleurs très bien desservi en termes de transports en commun, étant situé à proximité immédiate de la station de métro « Quai de la Gare », à environ 800 mètres de la station « Bibliothèque François Mitterrand » et à environ 1200 mètres de la gare de Lyon.

Les analyses de faisabilité menées attestent de la capacité de l'immeuble à accueillir les besoins d'Eau de Paris, en termes d'espaces de travail, d'espaces de réunion, de locaux collectifs et techniques et de création de vestiaires.

Atout significatif, l'intégration d'un espace d'accueil du public au rez-de-chaussée, avec une grande visibilité et un accès direct et aisé pour les publics cibles, en particulier les scolaires, est envisageable. La capacité de parkings de l'immeuble pourrait, le cas échéant, être complétée par des locations et des emplacements de stationnement pour les vélos pourront être créés.

2. Nature et étendue des travaux de rénovation et d'aménagement envisagés

L'immeuble « Le Malraux » est en état fonctionnel et pourrait être occupé sans délai. Des travaux sont en revanche nécessaires pour mettre en conformité avec le décret « tertiaire » un bâtiment conçu à la fin des années 90. Il est ainsi proposé au Conseil d'administration de valider la mise en œuvre d'une rénovation importante de l'immeuble avant l'emménagement des services d'Eau de Paris afin d'éviter de futurs travaux en site occupé, nécessairement générateurs de surcoût et de perturbations dans l'activité des équipes, voire de risques pour les personnels.

La rénovation structurelle engagée aurait donc 3 objectifs stratégiques :

- Une mise en conformité aux normes actuelles et futures et une mise à niveau technique complète ;
- Une rénovation énergétique et écologique exemplaire, allant au-delà des obligations réglementaires ;
- Des espaces de travail et de convivialité à l'état de l'art et adaptés aux ambitions d'Eau de Paris en matière de qualité de vie au travail et d'engagement des salarié.e.s.

D'un point de vue structurel, les travaux envisagés porteraient en particulier sur :

- La dépose et la reconstruction de l'enveloppe du bâtiment afin de répondre aux obligations réglementaires en matière d'efficacité énergétique et de mettre en place des solutions sobres de maîtrise du confort thermique en toutes saisons (double peau, « respiration » naturelle des espaces, protection contre le soleil) ;
- Une remise à niveau des infrastructures techniques (électricité, circulation d'air, réseaux).

D'un point de vue fonctionnel, les études conduites ont montré la capacité du bâtiment à accueillir l'ensemble des activités, y compris spécifiques (centre de commande par exemple), nécessaires. Le programme de rénovation serait donc construit avec les personnels et leurs représentants pour trouver les meilleures réponses aux enjeux suivants :

- Installation au rez-de-chaussée d'un lieu d'accueil du public de la régie avec l'ambition d'en faire un lieu de sensibilisation à l'eau et à l'environnement attractif et adapté aux différents publics, notamment jeunes et scolaires ;
- Conception et mise en œuvre d'espaces de travail individuels et collectifs adaptés à l'instauration au sein de la régie d'un régime de télétravail très largement répandu et plébiscité.

En première approche, la rénovation envisagée nécessiterait un délai de 18 à 30 mois, permettant un emménagement des équipes après travaux dans le courant de l'année 2025. Le montant global est estimé à ce stade (étude de faisabilité) de l'ordre de 20M€ à 25M€, en intégrant des hypothèses sur l'inflation du coût des travaux.

3. Montant de l'opération envisagée, impact budgétaire et modalités de financement :

L'opération est estimée à 95 - 100M€ et se décompose comme suit :

- Acquisition proprement dite et ses frais accessoires d'acquisition : environ 75,33M€, dont :
 - o *Immeuble : 73,532M€*
 - o *Honoraires d'intermédiation : 1,2M€ hors taxes*
 - o *Honoraires notariaux, frais d'acte et droits : 0,6M€ hors taxes (estimation)*

Il convient de noter que la valeur d'acquisition est conforme à l'estimation de la direction de l'immobilier de l'Etat, annexée à la présente délibération, qui a valorisé le bien en septembre 2022, compte tenu de son état et de sa localisation à 80M€ +/- 5%.

- Travaux de rénovation : 20M€ à 25M€.

Sur ce dernier aspect, les premières estimations sont de l'ordre de 20M€, mais ne présument pas du résultat du ou des futurs marchés visant à leur réalisation.

A noter que conformément à la réglementation fiscale, l'opération va entraîner pour le vendeur l'obligation de régulariser la TVA initialement déduite lors de l'acquisition initiale de l'immeuble et de travaux réalisés entre cette acquisition et la vente. Cette régularisation, dont le montant est en cours d'affinage devrait s'établir aux alentours de 50K€ et sera ajoutée aux sommes versées au vendeur au moment de la vente. Cette opération sera néanmoins budgétairement neutre pour la régie, les sommes versées à ce titre étant déductibles dans le cadre de la déclaration mensuelle de TVA.

Le financement de l'opération sera assuré par la souscription de deux emprunts auprès de La Banque Postale, complétés par de l'autofinancement pour le solde de l'opération.

Les emprunts auxquels il est proposé de souscrire présentent les caractéristiques suivantes :

Emprunt n°1 : Emprunt à taux fixe pour l'acquisition du bâtiment :

- *Montant du capital emprunté : 50M€*
- *Mise à disposition des fonds : avant le 31 décembre 2022*
- *Index : taux fixe de 2,86%*
- *Durée de l'emprunt : 25 ans*
- *Amortissement : constant*
- *Périodicité : trimestrielle*
- *Commission d'engagement : 0,07%*

Soit un total intérêts et frais évalués à environ 18,6M€.

Emprunt n°2 : Emprunt à taux fixe « prêt vert », avec période de mobilisation, pour les travaux :

L'opération envisagée comportant une importante dimension liée à des travaux d'amélioration énergétique, elle est éligible à un financement de type « prêt vert », dans le cadre de la promotion d'investissements favorisant la transition écologique et présentant un impact positif pour l'environnement. Les conditions financières en ressortent bonifiées, avec la mise en œuvre d'un taux d'intérêt fixe légèrement plus favorable.

Cet emprunt serait par ailleurs mobilisé dans un second temps, au moment du démarrage des travaux de restructuration et de rénovation énergétique, vers la fin de l'année 2023.

Caractéristiques :

- *Montant du capital emprunté : 25M€*
- *Commission d'engagement : 0,07%*
- *Phase de mobilisation (jusqu'à fin 2023) :*
 - o *12 mois*
 - o *Tirage minimum : 15K€*
 - o *Taux d'intérêt : Index €STR* (taux à court terme européen) post-fixé + 0,29%*
 - o *Paiements mensuels*
 - o *Commission de non-utilisation : 0,10%*

Une fois les fonds mobilisés (avant fin 2023) :

- *Index : taux fixe de 2,80%*
- *Durée de l'emprunt : 25 ans*
- *Amortissement : constant*
- *Périodicité : trimestrielle*

** A titre purement indicatif, le taux €STER au 10 octobre 2022 était de 0,657%*

Soit un total intérêts et frais évalués à environ 9,5M€.

Ces deux emprunts sont proposés dans le cadre des conditions suspensives suivantes :

- Délibération du Conseil d'administration d'Eau de Paris autorisant la souscription des emprunts et autorisant leur signature par le Directeur général de la régie (la présente délibération qu'il est proposée d'adopter) ;
- Décision budgétaire de la régie prévoyant les inscriptions spécifiques afférentes à l'opération d'acquisition et le recours à l'emprunt (il s'agira notamment de la décision modificative n°2 qui sera présentée à l'adoption du Conseil d'administration lors de sa séance du 10 novembre prochain) ;
- L'obtention de la garantie de la ville à 100% de ces financements. Cette garantie, dont l'apport sera proposé à l'adoption des élus parisiens à l'occasion du Conseil de Paris des 15, 16, 17 et 18 novembre 2022, sera assortie, le cas échéant, de la mise en place d'une sûreté hypothécaire de premier rang au bénéfice de la Ville de Paris en contrepartie de sa garantie ou de la mise en place d'une subrogation dans les droits et privilèges de la banque en cas d'appel en garantie.

En cas de non-octroi de la garantie de la Ville et de non-obtention subséquente des financements auprès des établissements bancaires, la régie examinerait les moyens de financer l'opération sur fonds propres.

4. Eléments suspensifs de l'opération

L'opération dont il est proposé de décider la mise en œuvre par la présente délibération est assortie des conditions suspensives suivantes :

Au bénéfice du vendeur et d'Eau de Paris :

Purge du droit de préemption urbain (non-exercice par la Ville de Paris de son droit de préemption dans le cadre des mutations de biens immobiliers).

Au bénéfice d'Eau de Paris :

L'opération est par ailleurs conditionnée à la production d'un renseignement hypothécaire sommaire urgent hors formalité ou d'une fiche d'immeuble ne révélant pas d'inscription hypothécaire pour un montant, augmenté des frais de mainlevée, supérieur au Prix de Vente des Biens Immobiliers, ni autres sûretés ou publication portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété des Biens Immobiliers.

5. Calendrier prévisionnel de l'opération envisagée

- 20 octobre 2022 : consultation du Comité social et économique de la régie au sujet du projet d'acquisition (à noter qu'une autre procédure de consultation portant sur les aspects liés à la rénovation et aux aménagements du bâtiment sera mise en œuvre ultérieurement) ;
- 21 octobre 2022 : approbation par le Conseil d'administration de la régie de l'opération d'acquisition ;
- 27 octobre 2022 : signature du compromis synallagmatique de vente après l'autorisation du Conseil d'administration d'Eau de Paris ;
- Novembre 2022 : préparation, puis lancement d'une procédure visant à la mise en place d'un marché global de performance énergétique ou procédure équivalente ; délibération du conseil de Paris relative à l'apport en garantie de la Ville de Paris pour l'emprunt à souscrire par Eau de Paris ;
- Décembre 2022 : signature de l'acte authentique d'acquisition devant notaire ;
- Premier trimestre 2023 : consultation du Comité social et économique de la régie au sujet des travaux de rénovation et d'aménagement du bâtiment ;
- 2023 : attribution du marché global de performance énergétique ;
- 2023-2024 : Réalisation des travaux de rénovation et d'aménagement ;
- 2025 : emménagement des équipes d'Eau de Paris dans le nouveau siège statutaire et libération de Modul'19.

Conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales, et en particulier celles de l'article R2221-19, reprises notamment à l'article 10 « attributions du Conseil d'administration » des statuts d'Eau de Paris, le Conseil d'administration « décide les acquisitions, aliénations et prises en location de biens immobiliers [...] ». Dans le cadre des éléments pré-exposés, il est proposé au Conseil d'administration de :

- **Approuver l'opération visant à acquérir le bâtiment tertiaire « Le Malraux » sis 19-21 boulevard Vincent Auriol, 12-20 rue Fernand Braudel et 18-20 rue Georges Balanchine à Paris XIIIe et à y réaliser des travaux de restructuration et de rénovation énergétique ;**
- **Décider dans ce cadre l'acquisition du bâtiment tertiaire « Le Malraux » à Paris XIIIe ;**
- **Approuver la souscription d'emprunts auprès de la Banque Postale en vue du financement de l'opération ;**
- **Approuver, le cas échéant, la mise en place, sur le bien, objet de l'opération d'acquisition, d'une sûreté hypothécaire de premier rang au bénéfice de la Ville de Paris en contrepartie de sa garantie ou de la mise en place d'une subrogation dans les droits et privilèges de la banque en cas d'appel en garantie ;**
- **Autoriser le Directeur général de la régie, dans la limite des conditions reprises dans l'exposé des motifs,**
 - **À mener à leur terme les pourparlers avec le vendeur en vue d'aboutir à un accord de négociation permettant l'élaboration d'un compromis de vente pour l'acquisition du bâtiment tertiaire « Le Malraux » à Paris XIIIe ;**
 - **À signer le compromis de vente venant acter l'issue des négociations pour l'acquisition du bâtiment tertiaire « Le Malraux » ;**

- À signer l'acte authentique de vente pour l'acquisition du bâtiment tertiaire « Le Malraux » à Paris XIIIe ;
 - À signer les offres de prêts de la Banque Postale ;
 - À mettre en place les éléments de contrepartie de la garantie apportée par la Ville de Paris ;
 - À mener toutes les opérations et signer tous les actes administratifs, juridiques, budgétaires et financiers nécessaires à l'opération ;
 - À ordonner le paiement du prix, des droits, frais et honoraires de transaction et d'intermédiation afférents à l'opération ;
- Autoriser le Directeur général de la régie à préparer et lancer une consultation visant à mettre en œuvre un marché global de performance énergétique, ou procédure équivalente, relatif à la réalisation de travaux de rénovation et d'aménagement d'un bâtiment tertiaire.

Le Conseil d'administration,

Vu les articles L2221 et suivants, ainsi que R 2221-18 et suivants du Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles 10 et 12 des statuts de la régie Eau de Paris,

Vu l'avis du service local du domaine de Paris daté du 8 septembre 2022,

Vu le projet de promesse de vente,

Sur l'exposé du Président, puis débat contradictoire,

Après en avoir délibéré : à l'unanimité à la majorité

DECIDE

Article 1 :

Le Conseil d'administration approuver l'opération visant à acquérir le bâtiment tertiaire « Le Malraux » sis 19-21 boulevard Vincent Auriol, 12-20 rue Fernand Braudel et 18-20 rue Georges Balanchine à Paris XIIIe et à y réaliser des travaux de restructuration et de rénovation énergétique.

Article 2 :

Le Conseil d'administration décide dans ce cadre l'acquisition du bâtiment tertiaire « Le Malraux » sis 19-21 boulevard Vincent Auriol, 12-20 rue Fernand Braudel et 18-20 rue Georges Balanchine à Paris XIIIe, pour un montant estimé à environ 75,33M€.

Article 3 :

Le Conseil d'administration approuve, dans le cadre du financement de l'opération, la souscription d'emprunts auprès de la Banque Postale dont les caractéristiques sont :

Emprunt n°1 : Emprunt de 50M€ à taux fixe

- Montant du capital emprunté : 50M€
- Index : taux fixe de 2,86%
- Durée de l'emprunt : 25 ans
- Commission d'engagement : 0,07%

Emprunt n°2 : Emprunt de 25M€ à taux fixe, avec période de mobilisation :

- Montant du capital emprunté : 25M€
- Commission d'engagement : 0,07%
- Phase de mobilisation :
 - o 12 mois
 - o Tirage minimum : 15K€
 - o Taux d'intérêt : Index €STR (taux à court terme européen) post-fixé + 0,29%
 - o Paiements mensuels
 - o Commission de non-utilisation : 0,10%

Une fois les fonds mobilisés :

- Index : taux fixe de 2,80%
- Durée de l'emprunt : 25 ans

Article 4 :

Le Conseil d'administration approuve, le cas échéant, la mise en place, sur le bien, objet de l'opération d'acquisition, d'une sûreté hypothécaire de premier rang au bénéfice de la Ville de Paris en contrepartie de sa garantie ou de la mise en place d'une subrogation dans les droits et privilèges de la banque en cas d'appel en garantie.

Article 5 :

Le Conseil d'administration autorise le Directeur général de la régie, dans la limite des conditions reprises dans l'exposé des motifs :

- À mener à leur terme les pourparlers avec le vendeur de l'immeuble en vue d'aboutir à un accord de négociation permettant l'élaboration d'un compromis de vente pour l'acquisition du bâtiment tertiaire « Le Malraux » à Paris XIIIe ;
- À signer le compromis de vente venant acter l'issue des négociations pour l'acquisition du bâtiment tertiaire « Le Malraux » à Paris XIIIe ;
- À signer l'acte authentique de vente pour l'acquisition du bâtiment tertiaire « Le Malraux » à Paris XIIIe ;
- À signer les offres de prêts de la Banque Postale ;
- À mettre en place les éléments de contrepartie de la garantie apportée par la Ville de Paris ;
- À mener toutes les opérations et signer tous les actes administratifs, juridiques, budgétaires et financiers nécessaires à l'opération ;
- À ordonner le paiement du prix et tous droits, frais et honoraires de transaction et d'intermédiation afférents à l'opération.

Article 6 :

Le Directeur général de la régie est autorisé à préparer et lancer une consultation visant à mettre en œuvre un marché global de performance énergétique, ou procédure équivalente, relatif à la réalisation de travaux de rénovation et d'aménagement d'un bâtiment tertiaire.

Article 7 :

Les dépenses et recettes seront portées et exécutées dans les budgets 2022 et suivants de la régie.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an ci-après mentionnés

Monsieur le Président du Conseil d'administration de la régie Eau de Paris,
Dan Lert

Délibération du Conseil d'administration du : **21 octobre 2022**

Affiché au siège de la régie le :

Transmis au représentant de l'Etat le :

Acte rendu exécutoire par le Directeur général de la régie le :

La présente délibération peut être contestée par la voie du recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de l'affichage au siège de la régie.