



ETAT D'AVANCEMENT DE LA REALISATION DU PROJET DE LA MAISON DE L'ORDRE DES AVOCATS (MODA)

RAPPORTEUR :

M. Jérôme MARTIN

DATE DE LA REDACTION :

30/01/2016

BATONNIER EN EXERCICE :

M. Frédéric SICARD

DATE DE PRESENTATION AU CONSEIL :

2/02/2016

CONTRIBUTEUR :

M. Dominique BASDEVANT (AMCO) / Mme Marie-Christine LABROUSSE (DGS) / M. Brice LE RENARD (directeur financier)

TEXTES CONCERNES :

- Procès-verbal du Conseil de l'Ordre en date du 16 juillet 2013 (sur le lancement du projet MOdA et la décision de retenir l'Architecte R. Piano) ;
- Procès-verbal du Conseil de l'Ordre en date du 26 mai 2015 (sur les évolutions du projet MOdA et le dépôt du dossier de demande de permis de construire) ;
- Procès-verbal du Conseil de l'Ordre en date du 15 décembre 2015 (sur la SCI MOdA et la promesse de VEFA).

RESUME :

Le présent rapport a pour objet de dresser un point d'étape de l'avancement du projet de la MOdA à la suite du dernier vote du Conseil de l'Ordre en date du 15 décembre 2015 et de la signature de la promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement en date du 11 janvier 2016.

CHIFFRE CLE :

Coût final de construction de la MOdA estimé à 75 M€

1. TEXTE DU RAPPORT

a) Contexte

1. L'Ordre des avocats du barreau de Paris et la Carpa du barreau de Paris ont constitué une société civile immobilière, la SCI MOdA, pour réaliser la construction de la Maison de l'Ordre des Avocats du Barreau de Paris (MOdA) sur le Parvis du nouveau Tribunal de Grande Instance de Paris, en cours de construction, avenue de la Porte de Clichy à Paris 17ème.

Le capital de la SCI MOdA est détenu à hauteur de 51% pour l'Ordre des avocats et de 49% pour la Carpa.

L'architecte en charge du projet est la société Renzo Piano Building Workshop.

La construction sera réalisée par la société PBA-N3 SAS, filiale de SOGELYM DIXENCE, ès qualité de promoteur-vendeur.

2. Dans la droite ligne du vote du Conseil de l'Ordre en date du 15 décembre 2015, la SCI MOdA a signé avec la société PBA-N3 SAS, filiale de Sogelym Dixence, le 11 janvier 2016, une promesse de vente en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives (ci-jointe) à laquelle est annexé le projet d'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement (la VEFA).

La société PBA-N3 s'est engagée à faire procéder à la réalisation d'un immeuble à édifier à l'intérieur d'un volume dont le terrain d'assiette est référencé comme relevant du lot n°3 de la ZAC Clichy Batignolles, à l'angle de l'avenue de la Porte de Clichy et de la rue André Suarès à Paris 17ème arrondissement, qui accueillera la Maison de l'Ordre des Avocats (MOdA).

La société PBA-N3 a, à la même date, conclu avec la Société Publique Locale d'Aménagement Paris Batignolles une promesse de vente portant sur les volumes et droits à construire du lot n°3 sur lesquels doit être construit la MOdA.

3. La société PBA-N3 SAS réalisera ainsi, en même temps, par un contrat de VEFA conclut avec la RATP, le gros œuvre de la zone d'accès de la station RATP qui se trouve en sous-sol de la MOdA.

4. La promesse de VEFA a été conclue moyennant un prix acte en mains de 74.970.000 euros hors taxes. L'immeuble, plus amplement décrit à la VEFA, comportera 7.000 mètres carrés de surfaces de plancher de bureaux et 191 mètres carrés de surfaces de commerce.

Le dossier de demande de permis de construire a été déposé par la société PBA-N3 SAS le 5 octobre 2015. Il est actuellement en cours d'instruction par les services compétents de la Ville de Paris.

La signature de la VEFA aura lieu dans le courant du second semestre 2016 et au plus tard le 8 octobre 2016, sous réserve que les conditions suspensives prévues à la promesse soient bien réalisées et sauf cas de prorogation prévu à la promesse.

5. L'ensemble immobilier « MOdA » sera loué par la voie de baux (probablement à nature commercial) tant à l'Ordre des avocats qu'à la Carpa, en fonction de la répartition des surfaces entre eux et l'utilisation corrélative des locaux. Le loyer envisagé par mètre carré de bureaux loué serait de 3,5% du coût final de construction par mètre carré.

Le commerce en pied d'immeuble sera loué à un exploitant tiers, là encore par la voie d'un bail (là aussi, probablement à nature commercial).

6. Des travaux d'aménagement intérieurs de la MOdA seront réalisés hors VEFA et, financés en fonds propres par les futurs preneurs à bail, à savoir l'Ordre des avocats et la Carpa, la SCI MOdA ne prenant en charge que les travaux de caractère « immeuble par destination ».

b) Enjeux

1. Il s'agit tout d'abord de définir précisément l'aménagement intérieur de la MOdA à la lumière des orientations et des prestations envisagées par Monsieur le Bâtonnier Frédéric Sicard et Madame la Vice-Bâtonnière Dominique ATTIAS.

Le coût des travaux d'aménagement sera établi en conséquence et devra être arrêté d'ici la fin du 2^{ème} trimestre 2016.

Un projet de convention d'aménagement destiné à régir les conditions notamment financières et calendaires de réalisation de ces travaux est en cours d'établissement de telle sorte que ladite convention soit signée concomitamment à la VEFA, sous réserve naturellement que les conditions suspensives prévues à la promesse de VEFA soient bien réalisées.

La réalisation de ces travaux d'aménagement devra s'accomplir sans impacter, aux plans techniques, financiers et/ou calendaires, la construction de la MOdA ainsi que cela est prévu d'ores et déjà à la promesse de VEFA.

Une enveloppe de 5 millions d'euros hors taxes au titre de ces travaux d'aménagement est envisagée à ce stade, hors éléments de mobiliers fixes et mobiles et avant application du coefficient d'entreprise générale, des honoraires de la maîtrise d'œuvre et de ceux du promoteur.

2. Il s'agit par ailleurs de procéder au financement de la MOdA et de mener à bien les études correspondantes.

L'échéancier de paiement du prix de la VEFA est prévu comme suit :

Evènement	%	Montant € HT	Montant de la TVA
Signature de l'Acte Authentique de Vente	30 %	22.491.000	4.498.200
Début des travaux	10%	7.497.000	1.499.400
Fin des fondations	5%	3.748.500	749.700
Fin de la dalle haute du SS1	5%	3.748.500	749.700
Fin du noyau béton	15%	11.245.500	2.249.100
Fin de la charpente métallique	15%	11.245.500	2.249.100
Fin des planchers béton	5%	3.748.500	749.700
Fin de la façade	5%	3.748.500	749.700
Fin de la pose du faux-plancher	2,5%	1.874.250	374.850
A l'Achèvement emportant Livraison	2,5%	1.874.250	374.850
A la levée des réserves	2 %	1.499.400	299.880
A la justification de la Certification	2 %	1.499.400	299.880
A la justification de l'absence de contestation de la conformité	1 %	749.700	149.940
Total	100,00%	74.970.000	14.994.000

En l'état des premières études réalisées, l'Ordre des avocats et la Carpa, en leur qualité d'associés de la SCI MOdA, pourraient envisager de financer le projet de la MOdA suivant les modalités suivantes :

- Concernant la première échéance, financement en fonds propres à hauteur de 4.970.900 euros compte tenu des acomptes déjà versés à PBA-N3 et, à hauteur de 17.520.100, par tirage sur un prêt relais sur la cession des biens immobiliers envisagés par ailleurs, soit au total 22.491.000 euros hors taxes en principal et, à hauteur d'un montant estimé à 3.648.200 euros, par tirage sur la ligne de trésorerie de TVA. La SCI MOdA aura, en effet, déjà payé en fonds propres une partie de la TVA sur les acomptes versés à PBA-N3 ;
- A hauteur d'un montant de 25.000.000 euros hors taxes par cession des actifs immobiliers du 9-11 Place Dauphine et de la rue du Jour à Paris qu'ils possèdent. Un prêt relais de ce montant jusqu'au premier semestre 2020 sera nécessaire car la réalisation des cessions de ces actifs ne pourra être finalisée avant le transfert de services de l'Ordre des avocats et de la Carpa au sein dans la MOdA ;
- Le solde du prix par un prêt d'une durée de 13 années, soit 3 ans de construction et 10 ans d'amortissement. La construction devrait être achevée au début 2019 au plus tard. Le montant de ce prêt sera de 44 999.100 euros. Son montant sera ajusté à la date de paiement de la première échéance ;
- Une ligne de trésorerie pour permettre le financement relais de la TVA en attente de son remboursement. Cette ligne de trésorerie renouvelable est estimée à 5.200.000 euros.

A noter enfin, à titre d'information, qu'à la mi-janvier 2016, la SCI MOdA a déjà engagé une somme de 3,6 millions TTC environ (dont 482.000 euros de TVA) au titre, notamment, des études de conception architecturale et technique des ouvrages, des études du contrôleur technique, des frais et honoraires du géomètre, des études de sécurité et de sûreté, des études environnementales et de certification, des études de l'économiste de la construction, et du dépôt de garantie versé au titre de la promesse de VEFA.

A ce titre, des promesses de bail commercial devront être signées entre les SCI MOdA, d'une part, et respectivement l'Ordre et la Carpa, d'autre part, pour permettre d'engager la procédure de remboursement de la TVA d'ici la fin du premier trimestre 2016.

2. PROJET DE MODIFICATION DES TEXTE DE REFERENCES :

Sans objet.

3. CALENDRIER DE LA MISE EN ŒUVRE DEVANT LE CONSEIL :

Immédiate

Services Concernés : Direction Générale des Services, Direction financière, Direction des Ressources Humaines.