

# Pas très carré, le financement de la tour Triangle

Le Canard  
du 6/6/2010

**Ebloui par un projet de gratte-ciel, Bertrand Delanoë a commandé trois expertises contradictoires avant d'offrir au promoteur Unibail un stupéfiant contrat.**

La Mairie de Paris va-t-elle se laisser tondre par un promoteur très convaincant ? De drôles de documents confidentiels sur les conditions financières dans lesquelles devrait être construite la future tour Triangle conduisent à se poser la question. Avec, à la clé, plusieurs centaines de millions d'euros de manque à gagner pour la municipalité.

Numéro 1 de l'immobilier commercial en Europe et propriétaire, à Paris, du Forum des Halles, le groupe Unibail-Rodamco a repéré depuis longtemps la passion de Delanoë pour les gratte-ciel. Son pélagé, Guillaume Poitrinal, n'a pas perdu une miette des discours du maire. Lors de la campagne pour son second mandat, l'édile affichait son intention de bouleverser les règles de l'urbanisme parisien pour pouvoir bâtir des tours dans les quartiers périphériques.

## Triangle des Bermudes

Au printemps 2008, à peine le maire de Paris réélu, ce négociateur redoutable prend son casque et sa truelle, et s'en va proposer à Delanoë d'édifier un immeuble de bureaux de 180 mètres de hauteur, en forme de triangle, en bordure du Parc des expositions de la porte de Versailles. Une maquette est même réalisée par Herzog et de Meuron, un cabinet d'architectes réputé. L'élus montre tout de suite emballé. Et, lors de la présentation du projet à la presse, en septembre 2008, il s'ex-



baisse. Miracle : à l'arrivée, la douzaine n'atteint plus que 2,2 millions d'euros par an pour Unibail. Mais, pour les finances municipales, ce n'est plus la tour Triangle, c'est le triangle des Bermudes...

« Entre-temps, les conditions économiques avaient changé, et le projet de la tour s'était affiné », explique aujourd'hui une collaboratrice de Delanoë. Un an plus tard, une fois les dernières difficultés aplanies, c'est sur la base de la dernière étude que Guillaume Poitrinal signe le contrat. L'inauguration de la tour est prévue – si tout va bien – en 2017. La Ville devra se contenter de 2 millions d'euros de redevance fixe annuelle. A cette somme s'ajoutera, en théorie, une part variable. En pratique, ce supplément d'âme n'est exigible que si Unibail parvient à louer toutes ses surfaces de bureaux, et au meilleur prix...

En bon épicier, le promoteur a même fait ajouter une clause spéciale prévoyant que son loyer total ne pourra dépasser la barre des 6,3 millions. Dernière précaution : ce plafond ne sera indexé, durant quatre-vingts ans, que sur la moitié de la hausse des prix. En clair : si l'inflation s'emballa, la Mairie sera payée en monnaie de singe.

Les élus PS du Conseil de Paris ont avalé, l'an dernier, ce contrat indigeste et totalement incompréhensible pour le commun des mortels. Avec, peut-être, le secret espoir que la crise condamnera le projet l'ri-angle à tourner en rond...

Hervé Liffra  
et Dominique Simonnot

estime sur un « édifice exceptionnel », selon les scénarios, de 3 à 6 millions.

La différence est vertigineuse. Mais c'est encore trop cher pour le patron d'Unibail, qui menace de quitter Delanoë de son joujou si les clauses financières ne sont pas adoucies. Qu'à cela ne tienne : en 2010, la Mairie passe commande d'une troisième étude. Pas à Atisreal, dont les estimations sont très favorables à la Ville, mais à Vif Expertise.

## Loyer aux petits oignons

Après réflexion, ces spécialistes de l'immobilier rectifient certains chiffres à la hausse, d'autres à la