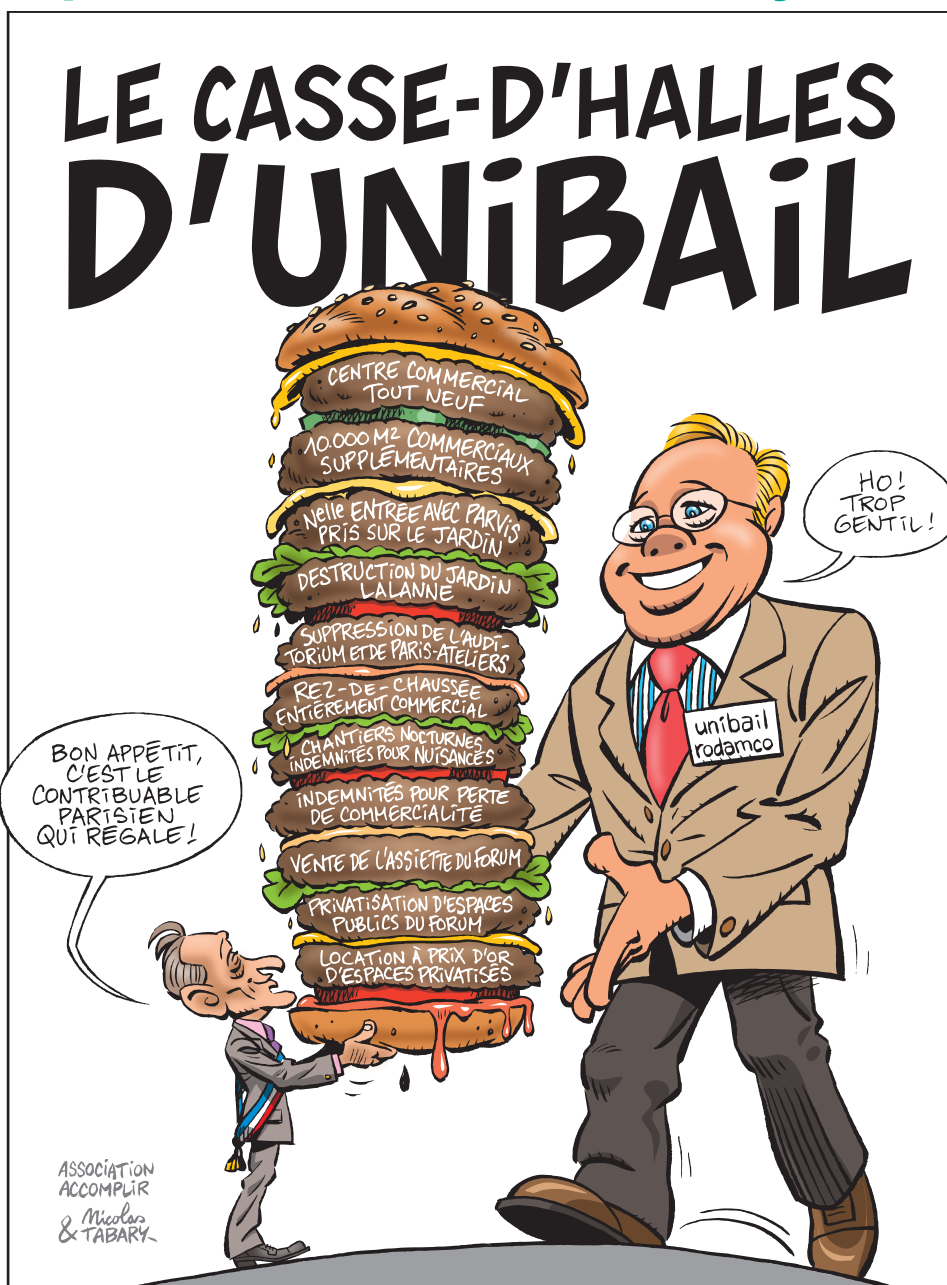


Scandale de la vente du Forum des Halles : la Cour des comptes confirme nos analyses

En janvier 2010, en nous appuyant sur des documents confidentiels de la Mairie de Paris qui nous avaient été transmis de façon anonyme, nous dénoncions la scandaleuse transaction qui se préparait, à savoir la vente du Forum des Halles à Unibail, condition exigée par le promoteur immobilier pour donner son accord à la construction de la Canopée. Nous avions publié le dessin ci-contre, et écrit à tous les conseillers de Paris pour les supplier de ne pas voter cette décision qui allait coûter des centaines de millions d'euros aux finances municipales. Nous avions aussi essayé de mobiliser Le Canard enchaîné, mais le journaliste auquel nous nous étions adressés nous avait expliqué que tant que le vote n'avait pas eu lieu, il s'agissait de supputations, et qu'il ne dénonçait pas les supputations...

La droite et les écologistes ont partagé notre indignation et ont voté contre cette vente, mais la majorité socialiste et communiste l'a approuvée, et la décision a été adoptée à une courte majorité. Dans le Journal du Dimanche du 29 octobre 2010, Anne Hidalgo, alors première adjointe au maire de Paris, eut l'audace d'affirmer que la vente du Forum des Halles à Unibail était « une bonne affaire pour les Parisiens ». Le journaliste s'étonnait : « Vos alliés Verts estiment que la mairie a 'bradé' le centre commercial, faisant ainsi un 'cadeau financier somptuaire' à Unibail... », et Anne Hidalgo répondait « Je les mets au défi de détailler ce qu'ils appellent un 'cadeau'. »

Huit ans plus tard, le défi a été relevé... par la Chambre Régionale des Comptes, qui confirme toutes nos analyses de l'époque ! Dans son



rapport, présenté au Conseil de Paris en octobre 2018 ([en ligne sur notre site](#)), elle détaille l'énormité de ce cadeau dans une accablante démonstration.

Le rapport souligne, tout d'abord, l'incroyable légèreté avec laquelle la Mairie de Paris s'est engagée dans ce projet. Certes, au départ, le montant annoncé par l'équipe

de David Mangin pour l'ensemble du programme s'élevait seulement à 200 millions d'euros : on était loin du milliard d'euros qui est le prix final de cette opération. Mais même pour 200 millions d'euros, il aurait fallu commencer par s'assurer de la participation financière d'Unibail au projet. ●●●

● ● ● Or, nous dit le rapport, « la contribution des exploitants du centre commercial, qui était pourtant un élément majeur du budget de l'opération, a été considérée comme de facto acquise et elle n'a pas été formalisée » (p. 19).



C'est la cause fondamentale de toutes les dérives qui ont suivi. Alors que, dans toute copropriété, chacun sait que l'on commence par se mettre d'accord sur l'enveloppe budgétaire et sur la clé de répartition avant d'engager le moindre chantier, la Mairie de Paris s'est lancée dans la rénovation des Halles sans savoir qui paierait l'addition.

Faute d'une convention-cadre initiale, la Ville s'est retrouvée dans une position d'extrême faiblesse, vis-à-vis d'Unibail, au moment d'obtenir le permis de construire. Comme l'explique le rapport, en tant qu'occupant des lieux jusqu'en 2055, « La société Unibail-Rodamco disposait de la capacité de bloquer les travaux » (p. 43). Elle se trouvait ainsi en position d'exercer une forme de chantage.



De fait, pour donner son accord au permis de construire, Unibail a exigé que la Ville lui cède la propriété du Forum des Halles, et ceci à prix d'ami. Le montant annoncé par la Mairie de Paris pour cette vente s'élevait à

264 millions d'euros. Mais la Cour des comptes démontre qu'il a été artificiellement gonflé et n'était qu'un trompe-l'œil. En effet, une bonne partie de cette somme a été rétrocédée par la Ville au promoteur immobilier. C'est la Ville de Paris, par exemple, qui a pris en charge « l'intégralité des frais d'indemnisation des commerçants (40,6 M€) », alors que ces contrats étaient « des contrats commerciaux conclus entre les commerçants et la Société Civile du Forum des Halles de Paris, auxquels la Ville était étrangère » (p. 50).

Compte tenu de ces montages en trompe-l'œil, le prix qu'Unibail a vraiment payé pour acquérir le Forum des Halles s'élève, selon le rapport, à seulement 141 millions d'euros. Or, la valeur du centre commercial déclarée par Unibail à l'article 6 du protocole de vente, avant la restauration et hors foncier, était de 752 millions d'euros ! Céder pour 141 millions d'euros un bien qui en vaut bien plus que 752, c'est réellement ce qui s'appelle vendre à prix bradé...

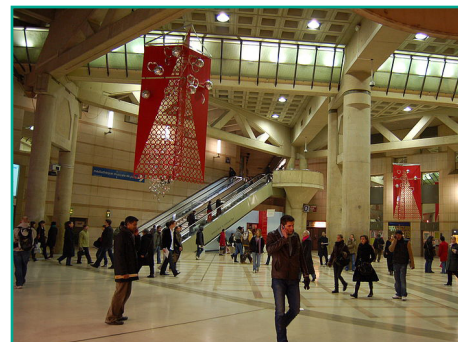


Non seulement la Ville de Paris a été obligée de céder le Forum des Halles à Unibail ; non seulement elle le lui a cédé à prix bradé ; mais, au préalable, elle a rénové ce centre commercial entièrement à ses frais.

Le rapport souligne que « Pendant plusieurs années, la Ville a mêlé, dans sa présentation du financement de l'opération, des ressources tirées de partenariats, avec des recettes attendues de ventes immobilières » (p. 20). En d'autres termes, la Mairie de Paris a prétendu que le prix d'achat du centre commercial était la contribution d'Unibail aux travaux. Mais soit on considère qu'Unibail a acheté le centre commercial pour 141 millions d'euros et a payé zéro euro pour les travaux, soit on

considère qu'Unibail a acheté le centre commercial pour zéro euro et a versé 141 millions d'euros pour les travaux. On ne peut pas prétendre que les 141 millions d'euros ont servi à la fois à payer le centre commercial et à payer les travaux ! C'est pourtant ce qu'a soutenu obstinément la Mairie de Paris depuis 2010.

Dans le Journal du Dimanche du 29 octobre 2010 cité au début de cet article, Anne Hidalgo affirmait donc une double contre-vérité. Non, la vente du Forum des Halles à Unibail n'a pas été une bonne affaire pour les Parisiens, car elle a été complètement bradée. Et non, Unibail n'a pas contribué aux travaux de rénovation des Halles, car ils ont été entièrement payés par le contribuable.



Une autre voie était pourtant possible. S'agissant d'un projet d'utilité publique, la Ville de Paris aurait pu mettre un terme au bail à construction qui courait jusqu'à 2055, moyennant un dédommagement pour Unibail puis, à l'issue des travaux, lancer un appel d'offres et proposer un bail emphytéotique au lauréat le plus offrant. Le dédommagement consenti à Unibail aurait probablement été important, mais il aurait certainement pu être compensé par celui du bail emphytéotique accordé au nouveau preneur, s'agissant d'un centre commercial situé au cœur de Paris et entièrement rénové. C'est ce que confirme le rapport : « Si la Ville avait mis un terme de manière anticipée, comme c'était son droit, aux baux à construction, elle aurait récupéré, immédiatement après indemnisation, l'intégralité d'un patrimoine à la rentabilité économique très intéressante, selon les résultats semestriels 2017 de la société Unibail-Rodamco » (p. 49). En effet, ● ● ●

● ● ● toujours d'après le rapport, après l'ouverture de la Canopée en avril 2016, le nombre de visites a augmenté de 10 % sur douze mois, et le chiffre d'affaires des commerçants de 20 %...



Au total, dans cette affaire, Unibail a obtenu à la fois le beurre, l'argent du beurre et le sourire de la crémière. Il n'a pu le faire que parce que la Ville a fait preuve d'une incroyable naïveté et d'une très grande imprudence dans la façon dont ce dossier a été géré dès le départ.

On aurait pu souhaiter que la Mairie de Paris ait au moins le courage de reconnaître l'énormité de cette faute, qui a lourdement grevé les finances municipales. Mais non ! Ce n'est sans doute pas par hasard que le rapport de la Cour des Comptes a été présenté au Conseil de Paris tard dans la soirée, devant une salle pratiquement vide. Après les critiques formulées par Jean-François Legaret, maire du 1er et représentant Les Républicains, et par Jacques Boutault, maire du 2e arrondissement et représentant les Écologistes de Paris, l'adjoint de la Maire de Paris à l'urbanisme, Jean-Louis Missika, a bien voulu reconnaître explicitement que, dans cette affaire, « la Ville de Paris n'était pas en position de force pour négocier avec Unibail » (ce qui contredit les affirmations absurdes d'Anne Hidalgo en 2010 sur la « bonne affaire pour les Parisiens »).



En revanche, il a rejeté la totalité de la faute sur les contrats conclus entre la Ville de Paris et le promoteur immobilier dans les années soixante-dix et quatre-vingts, au moment de la construction du Forum des Halles. C'est un peu comme si un médecin expliquait à son patient que c'est parce qu'il n'a pas mis suffisamment de pulls pendant les hivers 2017 et 2018 qu'il a attrapé un rhume en 2019...

Au moment où la rénovation des Halles a été décidée, en 2002, la Mairie de Paris avait parfaitement la possibilité et même le devoir d'annoncer à Unibail son intention de lancer ce projet, de lui demander quels étaient ses souhaits dans le cadre de ce projet et à quelle hauteur il envisageait d'en financer la réalisation. Si Unibail avait souhaité y participer (ce qui était probable puisqu'il avait tenté, lui-même, de lancer une rénovation du centre commercial quelques années avant, opération que la Ville de Paris avait refusée), il fallait qu'il s'engage à accepter le permis de construire et qu'il paie sa quote-part des travaux. Si Unibail refusait d'y participer, la Ville de Paris pouvait parfaitement l'exproprier, s'agissant d'un projet d'utilité publique.



À ce point du raisonnement, Jean-Louis Missika a sorti son argument massue : le fait que le dédommagement que la Ville aurait alors dû payer à Unibail avait été estimé à un milliard d'euros. C'est un gros chiffre, certes, mais la Ville a l'habitude de faire de gros investissements, et celui-ci aurait pu être particulièrement rentable. Non seulement elle aurait pu lancer un appel d'offres pour proposer un bail emphytéotique au lauréat le plus offrant (et on peut imaginer combien de candidats du monde entier auraient été intéressés par ce

La Lettre d'ACCOMPLIR

centre commercial situé en plein cœur de Paris), mais, en attendant, elle aurait pu percevoir les loyers faramineux qu'Unibail se met dans la poche depuis plusieurs décennies. En effet, d'après les informations que nous avons obtenues d'un des commerçants du Forum il y a quelques années, Unibail louait les magasins aux commerçants du Forum à un prix compris entre 1500 et 2000 € par mètre carré et par an, alors que le loyer qu'il payait lui-même à la Ville de Paris n'était, selon les révélations du Canard enchaîné, que de 21 € par mètre carré et par an ! Si la Ville avait exproprié Unibail, comme elle en avait le droit dans le cadre d'un projet d'utilité publique, c'est elle qui aurait touché ces sommes !



Bref, de même qu'Anne Hidalgo disait n'importe quoi en octobre 2010, Jean-Louis Missika, son digne successeur, a dit n'importe quoi en octobre 2018. Quand aurons-nous des élus qui, lorsqu'une petite association leur démontre qu'ils s'apprêtent à commettre une énorme ânerie, auront le courage de s'arrêter avant le précipice ? Et quand aurons-nous des élus qui, lorsque la Chambre Régionale des Comptes leur démontre qu'ils ont commis une énorme faute, auront le courage de l'admettre, ne serait-ce que pour nous rassurer sur le fait qu'ils ne vont pas continuer à renouveler les mêmes âneries et les mêmes fautes ? Malheureusement, ce n'est sans doute pas demain la veille, et on peut même gager que la Ville de Paris va continuer à faire d'énormes cadeaux à Unibail dans le cadre du projet Tour Triangle. On parie ?

Louis Vuitton pourrait la vie des habitants de la rue des Bourdonnais

La situation est devenue absolument infernale et invivable pour les habitants de la rue des Bourdonnais et de la rue Saint-Germain-L'Auxerrois.

Victimes d'une part de la politique urbaine insensée de la Mairie de Paris qui a récemment décidé de piétonniser définitivement la rue du Pont Neuf alors que le quartier Pont Neuf Rivoli souffrait déjà de congestion automobile suite au report du trafic sur les quais hauts après la fermeture des voies sur berges, faisant ainsi de l'étroite rue des Bourdonnais le seul passage possible entre le Pont Neuf, les quais adjacents et la rue de Rivoli, et d'autre part des nuisances sonores et nocturnes provenant de l'activité économique des enseignes de la rue, particulièrement de la Société Louis Vuitton dont l'important flux de livraisons transite exclusivement par la rue des Bourdonnais.



Les places de livraison étant très régulièrement occupées par leurs palettes de marchandises, les livreurs, régulièrement présents aux mêmes horaires, se voient donc contraints de stationner sur la chaussée le temps de

décharger leurs marchandises. Cela entraîne de longues séries de klaxons qui affectent considérablement la santé des riverains.



Par ailleurs, la rue est devenue dangereuse pour les piétons. Les motos et les scooters, souvent bloqués par les transporteurs de la société Louis Vuitton, empruntent régulièrement les trottoirs afin de s'extirper des bouchons. Plusieurs personnes ont manqué de peu d'être fauchées en sortant de leur immeuble, dont un enfant de 12 ans.



S'ajoutent à ces nuisances sonores, les odeurs persistantes de carburant dans les habitations. Sans oublier les nuisances nocturnes comme la non-extinction des lumières intenses des bureaux de la société Louis Vuitton restant souvent allumées toute la nuit.

La Lettre
d'ACCOMPLIR



Toutes ces nuisances affectent considérablement la santé des riverains épuisés et excédés. Beaucoup souffrent d'anxiété, d'insomnies. Une dame de 84 ans a même dû être hospitalisée pour de graves troubles anxieux. Qu'en est-il du respect des habitants ? Sont-ils devenus indésirables dans cette zone promise aux hôtels de luxe et aux touristes ?

Pour l'heure, aucune action de la Mairie de Paris pour désengorger le quartier. Quant à la Société Louis Vuitton, alertée par les riverains des nuisances causées par les livraisons et des répercussions sur la santé des habitants, elle n'a pas encore pris de mesures efficaces pour ne plus bloquer la rue et ne prévoit pas d'autres lieux de réception des marchandises que la rue des Bourdonnais.

Rédaction : CA d'ACCOMPLIR
Maquette Bernard Blot

Abonnez-vous à la Lettre
contact@accomplir.asso.fr

 @asso_accomplir
 facebook.com/asso.accomplir

Consultez notre site
www.accomplir.asso.fr

Née dans le quartier des Halles en 1999, l'association ACCOMPLIR est ouverte à tous les habitants du cœur de Paris qui souhaitent agir pour mieux vivre dans ce quartier.
ACCOMPLIR est une association d'action citoyenne, indépendante de tout parti politique.