

2018 DU 197 - Communication du bilan d'avancement du projet de réaménagement du quartier des Halles (1er et 2e). 2018 SG 54 - Le rapport C.R.C. comportant les observations définitives de la chambre sur la gestion de l'opération d'aménagement des "Halles de Paris" concernant les exercices 2002 et suivants.

Débat/ Conseil municipal/ Novembre 2018

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Nous en arrivons au projet de délibération DU 197. La parole est à Jean-François LEGARET.

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Non, ce n'est pas normal, Monsieur le Maire ; non, ce n'est pas normal, M. l'adjoint chargé de l'urbanisme ; non, mes chers collègues, ce n'est pas normal d'examiner cette communication en fin de séance dans un hémicycle quasi désert. Les Halles, c'est tout de même la plus grande opération d'urbanisme ?

Dans la salle. - Nous, nous sommes là !

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Monsieur LEGARET, pouvez-vous vous retourner ?

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Oui, d'accord, mais vous n'êtes pas très nombreux pour faire du bruit non plus.

Dans la salle. - Tu es tout seul !

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Non, ce n'est pas normal de ne pas avoir fait un débat organisé sur un tel sujet, d'autant plus que va venir, dans quelques instants, la communication sur le rapport de la Chambre régionale des comptes sur le même sujet.

Le contraste est saisissant entre les critiques de la C.R.C. que nous allons examiner et ce document à la prose lénifiante, avec ses grandes photos panoramiques qui évoquent les brochures des agences de voyage. Il ne manque que la petite musique douceuse.

Remarquez, ce qu'on y lit n'est pas très éloigné de la vérité, sans crainte du ridicule ! On y rappelle, par exemple, que l'opération des Halles a été inaugurée par la Maire de Paris le 5 avril 2016 mais que les travaux s'achèveront à l'automne 2019, c'est-à-dire 3 ans et demi après l'inauguration. On ne compte plus en mois, ni en année, ni même en lustre, puisque cette opération, comme chacun le sait, a été lancée en 2001 et qu'elle s'achèvera, si tout va bien, fin 2019. Voilà l'ampleur du dérapage, en termes de délai. La Chambre régionale des comptes expliquera aussi l'ampleur d'autres dérapages.

Nous avons un chiffre que nous retenons : 1.195.374 euros hors taxe. Il s'agit de la réalisation du parapluie, au-dessus du toit. Or, comme le toit de la Canopée n'était pas étanche, il a fallu faire cette dépense supplémentaire car il pleuvait plus fort sous la Canopée qu'à l'extérieur.

On nous dit qu'en 2019, ce sera la clôture des comptes de l'opération. La SEMPariSeine sera déchargée de cette opération. Cela sera géré directement entre la Ville et Unibail-Rodamco. Quelques interrogations subsistent : à titre d'exemple, le contentieux sur le lot E - les vitrines et les serrureries de tous les commerces de la Canopée -, ainsi que l'expertise du surcoût de la rénovation du pôle transports. J'ajoute qu'un point n'est toujours pas défini : le montant des indemnités qui pourraient être dues par Unibail à ses propres commerces, mais qui seront intégralement prises en charge par la Ville de Paris en application d'une clause totalement dérogatoire du droit commun qui figure dans le contrat. Je me bornerai à ces quelques observations et je me réserve, si vous le voulez bien, dans quelques instants, pour parler du rapport de la Chambre régionale des comptes.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Merci, Jean-François LEGARET, merci, Monsieur le Maire. Monsieur le Maire, Jacques BOUTAULT, vous avez la parole.

M. Jacques BOUTAULT, maire du 2e arrondissement. - Merci, Monsieur le Président.

Si vous le voulez bien, la communication sur les Halles proposée présentant un faible intérêt au regard de l'intérêt que présente, en revanche, le rapport de la Chambre régionale des comptes, j'interviendrai quasiment exclusivement sur ce dernier mais, en deux fois, car il me faudra bien deux fois 5 minutes. Je prendrai donc quelques instants sur ce projet de délibération DU 197 pour vous en parler, puis je terminerai mon intervention sur le projet de délibération SG 54.

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - J'aurais dû faire pareil?

M. Jacques BOUTAULT, maire du 2e arrondissement. - Dans le "Journal du dimanche" du 29 octobre 2010, Anne HIDALGO, première adjointe au Maire de Paris, affirmait que la vente du Forum des Halles à Unibail était une bonne affaire pour les Parisiens. La journaliste s'étonnait : "Vos alliés verts estiment que la Mairie a bradé le centre commercial faisant ainsi un cadeau financier somptuaire à Unibail". Anne HIDALGO répondait alors : "Je les mets au défi de détailler ce qu'ils appellent un cadeau". Aujourd'hui, le défi est relevé par la Cour régionale des comptes qui vient de confirmer ce que nous disions à l'époque en détaillant de façon à la fois indubitable et flagrante l'énormité de ce cadeau.

Le rapport confirme les inquiétudes que les écologistes avaient exprimées en 2010 au Conseil de Paris. Le groupe s'était prononcé contre l'approbation des termes du protocole d'accord financier entre la Ville de Paris et Unibail en vue de ces travaux. Notre crainte était alors : "que la Ville brade son patrimoine, engage des dépenses pharaoniques et privatise son espace public". Les constats de la Chambre régionale des comptes confirment, 8 ans plus tard, les craintes que nous avons formulées.

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 l'architecte David MANGIN pour l'ensemble du programme s'élevait à seulement 200 millions d'euros. On était loin du quasi-milliard d'euros, 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 n'a pas été formalisée".

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 la clef de répartition avant d'engager le chantier, la Mairie de Paris s'est lancée dans la rénovation des Halles sans savoir qui paierait l'addition. Au bout du compte, ce sont les Parisiennes et les Parisiens qui la payent.

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 encore le rapport, en tant qu'occupant des lieux jusqu'en 2055, la société Unibail disposait de la capacité de bloquer les travaux. Elle se trouvait donc en position d'exercer une forme de chantage, ce qu'elle n'a pas manqué de faire.

De fait, pour donner son accord au permis de construire, Unibail a exigé que la Ville lui cède la propriété du Forum des Halles. Le montant annoncé par la Mairie de Paris pour cette vente, à savoir 264 million d'euros, a été largement revu à la baisse par la Cour des comptes. En effet, une partie de cette somme a été rétrocédée par la Ville au promoteur immobilier, pour notamment prendre en charge l'intégralité des frais d'indemnisation des commerçants pour 40 millions d'euros, alors que ces contrats étaient des contrats commerciaux conclus entre les commerçants et la société civile du Forum des Halles, auxquels la Ville est complètement étrangère, et qui est une filiale d'Unibail.

Compte tenu de ces montages en trompe-l'œil, le prix qu'Unibail a réellement payé pour acquérir le Forum des Halles s'élève, selon le rapport, à 142 millions d'euros. Or, la valeur du centre commercial déclaré par Unibail à l'article 6 du protocole de vente, avant la restauration et hors foncier, était de 752 millions d'euros. Céder pour 142 millions d'euros un bien qui en vaut plus que 752, c'est vraiment ce que l'on appelle un cadeau et une mauvaise affaire pour les Parisiennes et les Parisiens.

Je poursuivrais dans l'intervention portant sur le rapport de la Chambre régionale des comptes, souhaitant respecter strictement notre règlement.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Merci, Monsieur le Maire du 2e arrondissement.

Sur ce projet DU 197, la parole est à Jean-Louis MISSIKA.

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Monsieur le Maire, je vous propose que l'on continue parce qu'on est en train de jouer avec les temps de parole. Il y a un projet de délibération et une discussion sur le rapport de la C.R.C. Il y a une présentation que je trouve, moi, tout à fait choquante du rapport de la C.R.C. faite par Jacques BOUTAULT. Je m'en expliquerai après. Mais ce que je propose, c'est que l'on redonne la parole à M. LEGARET et à M. BOUTAULT et aux autres personnes qui se sont inscrites sur le projet de délibération SG 54, parce que la façon dont les choses se passent là me paraît tout à fait inadéquate.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - D'accord.

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Soit on continue la discussion et on passe directement au projet de délibération SG 54, vous donnez la parole aux différents intervenants et je fais une réponse globale. Là, il m'est impossible de répondre sur un sujet, le rapport de la C.R.C., qui n'a pas encore été discuté.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - De toute façon, nous sommes dans des échanges sans vote puisqu'il s'agit d'une communication pour le projet DU 197 et du rapport de la C.R.C. pour le projet SG 54. Il n'y a donc pas d'enjeux de vote. Je dis cela pour détendre nos échanges. Chaque orateur est libre de dire ce qu'il veut évidemment. En tant que président de séance, je ne peux pas interpellier un orateur sur le contenu de son intervention.

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Non, Monsieur le Maire.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Vous avez été parfaitement compris, je vous rassure, Jean-Louis MISSIKA, mais mon intervention, comme président de séance, quelque part abondait la vôtre indirectement.

Du coup, je signale pour notre Assemblée qu'il y avait une communication du bilan d'avancement du projet de réaménagement, qui faisait un peu l'actualité du projet de réaménagement, et le rapport de la C.R.C. qui, par définition, est un rapport qui évoque plutôt le passé. On lit tout, le présent et le passé. Très bien. J'espère que l'on parlera un peu d'avenir.

Je bascule sur la proposition de Jean-Louis MISSIKA sur le projet SG 54, donc le rapport de la C.R.C., déjà précédemment évoqué.

La parole est à nouveau à Jean-François LEGARET.

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Merci, Monsieur le Maire, mais si je comprends bien, j'ai eu raison de dire qu'il aurait été préférable d'avoir un débat organisé.

La C.R.C. se livre à une analyse rigoureuse et sévère de l'ensemble de l'opération des Halles, qu'il s'agisse de la stratégie immobilière de la Ville de Paris ou qu'il s'agisse de la maîtrise de l'opération. La C.R.C. confirme, sans la moindre équivoque possible, le dérapage de la durée de ce chantier lancé, je le rappelle, en 2001 et achevé si tout va bien en 2019, dérapage de la complexité et dérapage du coût qui s'avère naturellement beaucoup plus cher que toutes les estimations précédentes.

Les magistrats de l'ordre financier arrêtent définitivement les chiffres. Le coût de l'opération, à ce jour, est arrêté à 1.176,5 millions d'euros. Personnellement c'est le chiffre que j'avais cité il y a déjà cinq ans. Ce surcoût s'explique en partie par les rallonges accordées en marchés complémentaires et en avenants. Le pourcentage de dérapage n'est pas mince : plus 14 % en marchés complémentaires et plus 22,7 % en avenants. C'est assez drôle car dans la communication dont nous avons fait une lecture un

peu escamotée précédemment, on nous dit qu'il y a eu un seul avenant depuis la précédente communication et on oublie naturellement tous les autres.

La C.R.C. donne un éclairage très éblouissant sur la manière dont les intérêts des contribuables parisiens ont été défendus face aux avantages représentés par des intérêts privés. Là aussi, le chiffre qui est cité, 141 - c'est plutôt 142 d'ailleurs, cher Jacques BOUTAULT - cité par la C.R.C., c'est strictement le chiffre que j'avais cité.

Je suis heureux d'entendre rappeler par Jacques BOUTAULT que les écologistes s'étaient réveillés en 2010, mais reconnaissez que j'ai une assez large antériorité vis-à-vis de vous et que j'avais voté contre cette attribution le 15 décembre 2004 en C.A.O., la C.R.C. le rappelle. Elle rappelle même que certains élus, c'est-à-dire votre serviteur, avaient consigné des observations sur le projet de délibération de la commission d'appel d'offres.

En réalité, 142 millions pour avoir acquis de gré à gré sans aucune mise en concurrence, cela aussi la Chambre régionale des comptes le tranche et dit que c'est une profonde anomalie et que c'est une faute au regard de la défense des intérêts des Parisiens. 142 millions pour acquérir un centre commercial de 100.000 mètres carrés en plein cœur de Paris, entièrement remis à neuf aux frais du contribuable parisien.

Alors, je passe là aussi et je rappelle brièvement d'autres clauses très exorbitantes que j'ai déjà mentionnées, notamment la prise en charge des indemnités. Ce qu'écrit la C.R.C. sous sa responsabilité, et je crois que les termes sont pesés, c'est d'abord que les coûts pour la Ville ont été minimisés, c'est écrit en ces termes à la page 28 du rapport. Elle écrit que le nombre des mètres carrés commerciaux a augmenté et que les équipements publics, qui étaient prévus pour l'opération, ont été en partie abandonnés et qu'il n'y a pas eu de contrôle.

Je cite, page 17, ce qu'écrit la C.R.C. : "En définitive, au fur et à mesure que le projet avançait et que les coûts augmentaient, le périmètre de l'opération est restreint". On ne saurait mieux dire que ce que dit la C.R.C. en faisant apparaître de manière particulièrement claire que la Ville n'a pas su défendre ses intérêts et défendre l'utilité publique face à la puissance des intérêts commerciaux.

Je terminerai en relevant deux profondes anomalies, pour ne pas dire des révélations très surprenantes, sous la plume des magistrats de la C.R.C., c'est le refus de la Ville de suivre certaines recommandations de la Chambre régionale des comptes. Pour la recommandation n° 1, la réponse est : refus de la Ville de suivre cette recommandation. Il en va de même de la recommandation n° 4.

Je me demande à quoi servent les rapports de la Chambre régionale des comptes. Je me demande sur quelle autorité la Ville de Paris se fonde pour refuser de suivre les recommandations des magistrats de l'ordre financier. Je m'interroge sur les suites que cela pourrait donner.

Je vous remercie.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Merci, Jean-François LEGARET.

La parole est à Danièle PREMEL.

Mme Danièle PREMEL. - Un peu d'humour aussi pour nous détendre en fin de soirée.

"Les Parisiens, ça se chamaille pour deux liards et ça va boire le fond de sa bourse chez le marchand de vin". Ainsi s'exprimait Zola dans son roman "Le Ventre de Paris". La grande connaissance qu'avait Zola de la nature humaine l'amenait à avoir ces traits d'humour sur une certaine versatilité des Parisiens. "Ils ronchonnent souvent, mais ils oublient bien vite".

En sera-t-il de même sur les Halles de Paris et la réalisation de la Canopée qui a coûté plus cher que prévu ? Il y a toujours, dans une ville, des lieux maudits. Le débat qui a entouré le choix de Baltard pour transformer les Halles de Paris a fait couler beaucoup d'encre. La tragi-comédie du trou des Halles va faire rire jaune la France entière de 1970 à 1979. Il faudra attendre 1983 pour inaugurer les parapluies de Willerval, qui ne laisseront pas une trace indélébile dans la mémoire des Parisiens.

20 ans plus tard, c'est Bertrand DELANOË qui propose une rénovation totale du quartier. Cette fois encore, il y aura des balbutiements, des hésitations, des compromis. Le chantier, 20 ans après le premier, n'est pas des plus faciles, car, entre-temps, la gare souterraine Châtelet-Les Halles voit passer 800.000 usagers par jour et le centre commercial voit passer 41 millions de clients par an. Il s'agit de transformer plusieurs hectares en centre-ville sans jamais arrêter le fonctionnement des transports et de toucher le moins possible aux espaces commerciaux. Les arguments de la Ville auprès de la Chambre régionale des comptes plaident la complexité du chantier, et ils sont justes.

Pour autant, quelques remarques qui sont dans le rapport méritent que l'on s'y intéresse. La Chambre passe rapidement sur un point, que mon groupe avait critiqué dans la mandature précédente. C'est la réduction des espaces réservés aux équipements publics.

Si l'on ne touche pas aux structures emblématiques, comme le Forum du cinéma, comme le conservatoire, si l'on crée une Maison des pratiques amateurs, il manque pourtant un autre équipement en direction des jeunes sur le modèle du tête-à-tête, lieu ouvert prenant en compte la totalité des questions liées aux addictions et aux comportements à risques des jeunes. Il y a plus de place dans les Halles, mais ce projet pour lequel nous avons obtenu en 2017 des crédits d'études semble bel et bien au point mort. Nous le regrettons.

On sait bien que la réduction des espaces publics au profit des espaces commerciaux a été consentie dans la difficile négociation entre Unibail et la Ville de Paris. Les critiques, quant au coût et à la négociation avec Unibail, ne sont pas nouvelles et nous ne les découvrons pas. Mais la critique de la Chambre, qui pointe le fait que la Ville de Paris n'a pas le même comportement quand il s'agit de son domaine privé que lorsqu'il concerne le domaine public, est un argument qui pèse. S'il semble bien que la Ville ne soit pas en dehors des clous, d'un point de vue juridique, il paraîtrait de bonne pratique d'avoir la même démarche concernant les deux types de propriété. La proposition des contrats de ce type, et je pense que nous en connaissons plus l'ampleur, nécessite que nous ayons une clause de revoyure comme le propose la Chambre.

Pour le reste des critiques, elles peuvent être retenues, car elles rappellent le droit constant en matière de participation des élus dans des instances où leurs prises de parole, ou leurs votes, peuvent influencer sur les décisions. Mais il fallait aller vite, il fallait que les trains roulent, que les commerces continuent et que l'on ne se ridiculise plus sur un dossier qui avait fait couler tant d'encre et tant duré. Les Parisiennes et les Parisiens, les visiteurs ont tranché. La réalisation plaît et s'est intégrée dans le paysage parisien. Mais ce rapport de la Chambre régionale nous rappelle que, lorsque nous négocions avec Unibail, il nous faut toujours recompter nos doigts après leur avoir serré la main.

Je vous remercie.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Merci, Danièle PREMEL.

La parole est à Yves CONTASSOT.

M. Yves CONTASSOT. - Merci, Monsieur le Maire.

Le rapport de la Chambre régionale des comptes sur l'opération d'aménagement des Halles est particulièrement sévère, il faut bien le dire, pour la Ville. S'il est reconnu que l'opération a permis de réaliser un important projet de requalification urbaine au centre de Paris, il est néanmoins souligné qu'entre l'idée d'origine et l'arrêt définitif du programme, les orientations ont été fortement modifiées, avec notamment une révision à la baisse des équipements publics. De plus, il est indiqué que l'opération a été financée partiellement par la cession de l'un des centres commerciaux les plus fréquentés de France à un prix qui semble résulter d'une position défavorable de la Ville. Quelle litote !

Le rapport entre dans le détail des négociations menées avec Unibail et met assez bien en évidence la position de force de cette entreprise qui a imposé quasiment toutes ses conditions, tant sur le parti pris d'aménagement que sur les conditions de sa réalisation. Cependant, face à ce constat assez peu favorable à la Ville, il faut bien le dire, il faut sans doute rappeler quelques éléments, non pas pour exonérer la Ville ou la condamner, mais pour se remémorer le contexte.

Les Halles ont toujours été l'objet de grandes difficultés, dès l'époque de Baltard, aussi bien que plus récemment, lors de la destruction des Halles d'origine à l'occasion du déménagement à Rungis. Certains ici se rappellent sans doute le fameux trou des Halles qui est resté à l'état de trou pendant presque 10 ans et, seules activités pendant ces 10 ans, cela a été d'y tourner deux films.

Car il y a presque 50 ans, jour pour jour - le 24 octobre 1968 - que le Conseil de Paris a voté une vaste opération d'urbanisme. Mais il a fallu attendre presque 20 ans pour que le forum soit achevé. 18 ans exactement. Faut-il rappeler qu'à cette époque, il n'y avait pas de Maire de Paris ? De même, les choix de divisions en volumes, l'absence de clarification sur les droits des uns et des autres, et surtout la négociation conduite en 1976 entre Unibail et la Ville, toujours sans maire, a conduit à une situation dans laquelle Unibail avait une position très avantageuse.

Lors de l'élection du premier Maire de Paris, en mars 1977, je n'ai pas souvenir que le Maire de Paris, ou son adjoint aux finances de l'époque, ait cru bon de renégocier ce contrat scandaleux. Il faut aussi rappeler que la S.E.M. d'aménagement des Halles avait imaginé en 2001 une opération sensiblement différente. On rasait quasiment tout le centre de Paris et on y construisait des tours. Il a fallu la reprise en main par la Ville pour éviter un désastre urbain.

Non, ce n'est pas Jacques CHIRAC.

Si nous regrettons que les négociations n'aient pas permis à la Ville de garder le foncier ou de le céder à un meilleur prix, il faut aussi dire que tout n'était pas aussi simple que le dit la C.R.C. Cependant, cette dernière fait quatre recommandations qui nous paraissent aller dans la bonne direction, et nous aimerions que la Ville les fasse siennes.

Enfin, cela démontre, une fois de plus, que la dissociation du foncier et du bâti aurait sans doute permis d'éviter de se retrouver dans la situation actuelle. Je vous remercie.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Merci, Yves CONTASSOT.

La parole est à Jacques BOUTAULT, qui n'est pas forcé de faire cinq minutes.

M. Jacques BOUTAULT, maire du 2e arrondissement. - Merci, Monsieur le Maire.

Non seulement la Ville de Paris a cédé le forum des Halles à Unibail à un prix bradé, mais, en plus, elle a rénové le centre commercial à ses frais et elle a été obligée de céder la propriété du sol sur lequel le centre commercial est bâti, ce qui fait que la Ville ne maîtrise plus du tout son foncier au cœur de Paris et qu'elle ne peut plus, si elle en avait la volonté, dans le futur, mettre en œuvre quelque projet que ce soit sur ce site.

J'ajoute qu'il est un peu étrange, car ayant cédé aussi les circulations verticales, que l'usager des transports publics soit obligé de traverser un centre commercial - qui, au passage, s'affranchit des règles de réglementation sur la publicité - pour accéder aux transports en commun métro et R.E.R. en sous-sol. D'ailleurs, on invite le propriétaire à mieux entretenir ses circulations verticales puisque les ascenseurs et les escalators sont quasiment constamment en panne, mais apparemment il ne s'en soucie guère.

Le rapport souligne, par ailleurs, que, pendant plusieurs années, la Ville a mêlé dans sa présentation du financement de l'opération les ressources liées au partenariat avec les recettes attendues des ventes immobilières. En d'autres termes, cela veut dire que 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 142 millions d'euros et a payé 0 euro pour les travaux, soit on considère qu'Unibail a acheté le centre commercial pour 0 euro et a versé 142 millions d'euros pour les travaux. On ne peut pas prétendre que ces 142 millions ont servi à la fois à payer le centre commercial et les travaux.

C'est pourtant ce qui a été soutenu obstinément par la Mairie de Paris depuis 2010 quand j'intervenais sur ce sujet, au nom du groupe Ecologiste.

Non, la vente du Forum des Halles à Unibail n'a pas été une bonne affaire pour les Parisiennes et Parisiens.

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 d'Unibail qui courait jusqu'en 2055 moyennant un dédommagement, 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 du moins, la Ville n'aurait pas été en position de faiblesse dans les négociations. De plus, le montant de ce dédommagement aurait été certainement compensé par celui du bail emphytéotique accordé au nouveau preneur, s'agissant d'un centre commercial situé au cœur de Paris et entièrement rénové, ce que confirme d'ailleurs le rapport qui dit : "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 du patrimoine à la rentabilité économique très intéressante selon les résultats semestriels 2017 de la société Unibail". C'est page 49.

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - C'est vrai.

M. Jacques BOUTAULT, maire du 2e arrondissement. - Après l'ouverture de la Canopée en avril 2016, le nombre de visites a augmenté de 10 % sur le site et le chiffre d'affaires des commerçants s'est accru de 20 %.

Au total, dans cette affaire, Unibail a obtenu à la fois le beurre, le prix 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 légèreté et d'une très grande imprudence dans la façon dont le dossier a été géré dès le départ. Il faudra avoir le courage de le reconnaître et la sagesse de ne pas retomber dans les mêmes travers, notamment par exemple sur la gestion du projet de tour Triangle mené avec le même promoteur, qui nous fait craindre de nouvelles graves déconvenues. Je vous remercie.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Merci, Jacques BOUTAULT. Dernière intervenante inscrite, Danielle SIMONNET.

Mme Danielle SIMONNET. - Je ne dirai pas mieux que Jacques BOUTAULT.

Je me souviens aussi très bien, en 2010, comme le groupe Europe Ecologie - les Verts, avec mon collègue Alexis CORBIÈRE on avait voté contre cette vente bradée du Centre de Paris, parce que nous étions en désaccord avec le fait d'agrandir ce centre commercial et faire que l'entrée pour des milliers et des milliers d'hommes et de femmes par le biais des RER se fasse dans un centre commercial, parce que c'est une vision de la ville que je ne partage pas.

Aujourd'hui, c'est pareil pour la gare du Nord qui va se transformer en centre commercial. Cette fois-ci, ce ne sera pas Unibail, mais le groupe Auchan, qui dépend du même qui tient Europacity.... Excusez-moi, en cette heure tardive, je perds mes mots.

La Ville n'a pas à vendre le foncier, la maîtrise des projets par la suite et la possibilité de faire évoluer cette ville, et parce que c'était un cadeau fait à Unibail, ce grand groupe qui maintenant a le centre commercial, la tour Triangle, Montparnasse. C'est problématique.

On avait dénoncé tout cela, et aujourd'hui le rapport de la C.R.C. est implacable. C'est finalement un immense fiasco, un scandale d'Anne HIDALGO qui était première adjointe chargée de l'urbanisme.

Que nous apprend ou que confirme le rapport de la C.R.C. ? Le réaménagement des Halles a profité de manière déséquilibrée à Unibail Rodamco, potentiellement au détriment des finances de la Mairie et de l'intérêt public considéré plus généralement.

Pourquoi selon la C.R.C. ? D'abord, parce que le prix de la vente de la surface commerciale par la Ville, qui alors en était propriétaire, à la société exploitante Unibail Rodamco, a été considéré comme trop faible.

La C.R.C. refuse l'estimation de la Ville de la cession, de 264,4 millions d'euros, considérant qu'il faut en déduire les dépenses supportées par la Ville, qui dans le droit commun sont à la charge de l'acquéreur.

Le chiffre avancé par la C.R.C. est finalement seulement de 141,9 millions d'euros. La C.R.C. estime que ce prix est très faible, car le prix de la cession semble résulter d'une position défavorable de la Ville de Paris dans la négociation, ainsi que de la faible transparence de l'opération.

On peut comprendre que 142 millions d'euros pour acquérir un centre qui maintenant peut en valoir dans les 700 millions d'euros, sans avoir eu à déboursier un seul centime pour les travaux, c'est énorme comme scandale. La surface du centre commercial a été étendue. En quoi c'était dans l'intérêt des riverains? A l'époque, les riverains étaient-ils favorables à cela ? Non.

La C.R.C. note le fait inhabituel que des réserves aient été consignées à la demande de plusieurs membres de la commission sur le rapport de la commission d'appel d'offres du 15 décembre 2014. Une de ces réserves disait : "tous les projets étendent le centre commercial car cette demande est prévue au cahier des charges, mais vont à l'encontre des riverains et des élus".

Unibail Rodamco a bénéficié de gigantesques travaux sans y avoir contribué. Ce n'était pas prévu. Les contributions privées devaient assurer une partie du financement de l'opération. Il était prévu que les contours du groupe apportent, en raison du bénéfice tiré en termes commerciaux de l'opération, 238 millions d'euros de recettes.

En fait, cela s'est transformé en une vente de l'ensemble domanial à la société gestionnaire du centre commercial. Il n'y a pas eu de mise en concurrence. La gestion de la négociation a été opaque. Ce n'est pas rien de voir écrire cela dans le rapport de la Chambre régionale des comptes.

Il est évoqué également de multiples raisons telles que la complexité de la procédure ou les délais sur la rupture des baux à construction. La Ville n'a pas fait appel à d'autres acheteurs. Elle a retenu le groupe exploitant le domaine commercial et les parkings pour vendre ses propriétés.

On peut lire que la Ville a choisi un acquéreur en connaissance de cause et finalement n'a pas fait de mise en concurrence.

"Les autorisations d'agrandissement des surfaces commerciales semblent avoir été obtenues dans des conditions irrégulières. "Des représentants de la Ville ont siégé dans cette commission alors qu'aucun membre de la commission départementale ne peut délibérer dans une affaire dans laquelle il représente ou représentait une des parties". "En s'appuyant sur les autorisations délivrées dans ces conditions, la Ville a pris le risque d'un recours contentieux". Tous ces éléments, ce n'est pas rien. Après, dans les axes de réponse à cette défense, une des conclusions que l'on peut en tirer, c'est qu'il y avait une recommandation : prévoir une clause de sortie ou d'adaptation dans les baux à long terme signés par la collectivité. Il vaut mieux encadrer les contrats de baux à construction qui sont trop favorables pour le privé, notamment en prévoyant des clauses de résiliation. Or, la Ville refuse cette conclusion dans cette réponse, en arguant de la peur de décourager les investissements ou la rénovation de locaux. Résultat, on a les mains et les pieds totalement liés à de gros intérêts privés comme Unibail Rodamco, qui peuvent faire ce qu'ils veulent aux frais du contribuable, pour leur propre exploitation. C'est la logique de la spatialisation du capitalisme à l'échelle de la ville, pour laquelle on a ouvert les portes en grand. Voilà ce scandale. Vraiment, je ne suis pas d'accord avec toutes les conclusions de la C.R.C.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Merci, Danielle SIMONNET?

Mme Danielle SIMONNET. - La Ville n'a pas défendu les intérêts publics de la Ville. Qui était le responsable de la communication d'Unibail ? Vous savez qui c'était ?

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Oui, nous le savons.

Mme Danielle SIMONNET. - Benjamin GRIVEAUX ! Bon courage à ceux qui le soutiennent !

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - La parole est à Jean-Louis MISSIKA et à lui seul pour répondre aux intervenants et sur les deux projets de délibération de fait.

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Merci beaucoup, Monsieur le Maire, et merci à tous les intervenants pour leurs remarques qui sont d'ailleurs assez différentes les unes des autres.

La première remarque que je voudrais faire, c'est que j'ai lu le même texte qu'eux, le texte est unique, mais les lectures sont visiblement plurielles. Il y a plusieurs lectures de ce texte.

Ce qui m'a frappé, c'est le ton extrêmement modéré du rapport, en comparaison avec d'autres rapports publiés par la C.R.C. ces dernières années. Cela démontre bien que la C.R.C. convient que la Ville de Paris a géré au mieux ce dossier dans la limite des possibilités qui étaient les siennes. Je voudrais y revenir, car l'histoire de ce projet, même si Yves CONTASSOT a commencé à esquisser cette histoire, est absolument fondamentale.

Avant d'y revenir, je voudrais signaler que le rapport ne comporte que des recommandations, aucun rappel à la loi. La recommandation centrale étant de prévoir, dans les baux à venir, une clause de résiliation anticipée, ce qui me paraît une recommandation intéressante, mais parfois difficile à mettre en œuvre dans la négociation des baux. Mais là, ce n'est pas le sujet. Ce que je voudrais dire également, c'est que ce rapport n'apporte pas de nouveautés, mais il souligne quelque chose qui me paraît essentiel, c'est que la Ville de Paris n'était pas en position de force pour négocier avec Unibail. C'est la raison pour laquelle je me tourne vers vous, Monsieur LEGARET, pour vous dire, par rapport à ce que vous venez de dire, pas vous, pas ça. Et je vais vous dire pourquoi, si cela ne vous ennuie pas.

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Ah bon, pourquoi ?

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Je vais vous dire pourquoi, si cela ne vous ennuie pas.

Je voudrais détailler les dates clés de cette longue histoire qui démarre dans les années 70. En mars 1976, il y a une répartition des volumes entre la Ville, qui était effectivement, comme l'a dit Yves CONTASSOT, dirigée par un Préfet, la S.E.M. de la Ville, la SEMAH, et la R.A.T.P. pour séparer le pôle transport du reste des espaces.

Le 22 juillet 1976, le premier bail à construction sur l'ancien Forum. Le 9 juillet 1979, délibération du Conseil de Paris autorisant le maire de l'époque, Jacques CHIRAC, à signer un avenant à la convention initiale pour étendre la mission de la S.E.M. au nouveau Forum.

Le 29 novembre 1985, deuxième bail à construction pour le nouveau Forum avec la société qui, à l'époque, s'appelait Espace Expansion. Un bail, je vous le rappelle, de 70 ans. Et Monsieur LEGARET, je pense que vous êtes beaucoup plus au fait des négociations....

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Je n'étais pas élu à cette époque. Ne dites pas n'importe quoi ! C'est intolérable ce que vous faites. C'est inadmissible !

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - M. MISSIKA a la parole, et lui seul.

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Je suis désolé, M. MISSIKA fait une mise en cause personnelle. Il me cite alors que je n'étais pas élu. C'est totalement inadmissible et j'exige qu'il retire ses propos instantanément.

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Vous n'étiez pas au cabinet de Jacques CHIRAC ?

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Pas du tout. Je n'étais pas chargé de cela.

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Entre 1978 et 1983, vous n'étiez pas au cabinet de Jacques CHIRAC ?

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Je m'occupais des conservatoires de musique. J'étais chargé de mission à son cabinet. C'est intolérable. C'est inadmissible !

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - On a compris. Monsieur LEGARET...

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Je vous attaque en diffamation au pénal si vous ne retirez pas instantanément l'intégralité de ces propos. C'est clair ? Répondez ! Répondez immédiatement.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Monsieur LEGARET, vous n'avez pas la parole.

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Répondez immédiatement ! Vous retirez ces propos ou je vous attaque en diffamation.

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Je retire bien volontiers ces propos, Monsieur LEGARET, mais vous devriez garder votre sang-froid. J'ai gardé le mien par rapport à des attaques qui étaient quand même assez importantes.

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Retiré, dont acte !

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Reconnaissez quand même que vous avez été élu du 1er arrondissement ?

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - C'était en 1983, conseiller de Paris en 1989, adjoint au Maire de Paris en 1995, et j'en suis fier.

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Félicitations. Avez-vous envisagé, lorsque que vous étiez adjoint aux finances, la vente de la totalité des Halles, sans distinction ?

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Jamais ! J'ai lancé une étude de valorisation et j'ai recommandé un appel d'offres concurrentiel, ce qui n'a pas été fait par la Ville de Paris. C'est précisément ce point qui vous est reproché par la Chambre régionale des comptes.

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Monsieur LEGARET ?

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Monsieur MISSIKA, si vous pouvez continuer sans parler de M. LEGARET.

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - C'est lui qui nous interpelle. Il vous appartient, Monsieur le Maire, de faire cesser ces interpellations directes.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - C'est ce que je suis en train de faire, si vous me laissez parler.

Continuez, Monsieur MISSIKA, en oubliant M. LEGARET.

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Venons-en à l'année 2001 et à l'arrivée de M. DELANOË.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - C'est une excellente chose.

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Connard.

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Pardon ? Qu'est-ce que vous avez dit ? Je suis désolé, je ne peux pas accepter cela. Vous allez retirer ce que vous venez de dire.

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - On n'a rien entendu, je n'ai pas le micro.

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - Je me fais traiter de "connard", qu'est-ce que je fais ? Je suis désolé.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Ecoutez, le mot "connard" a certes été prononcé, mais il est retiré immédiatement. Monsieur LEGARET, vous le retirez naturellement ?

M. Jean-François LEGARET, maire du 1er arrondissement. - Cela m'a échappé, je le retire.

Mme Florence BERTHOUT, maire du 5e arrondissement. - On poursuit.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Monsieur MISSIKA, continuez, vous êtes en 2001.

M. Jean-Louis MISSIKA, adjoint. - En 2001, M. LEGARET n'est plus aux affaires. Je voudrais simplement citer un extrait du rapport de la C.R.C. Il y a un chapitre entier de la C.R.C., intitulé "La position de relative faiblesse de la Ville dans la cession de l'ensemble domaniale".

Je cite une phrase du rapport de ce chapitre : "La Ville s'est trouvée dans une position défavorable pour mener les négociations avec les éventuels financeurs, et surtout l'occupant des lieux." C'est la C.R.C. qui dit cela, mes chers collègues.

On ne peut pas faire porter la responsabilité à Bertrand DELANOË et à son équipe, en particulier du bail initialement signé qui ne comprenait aucune clause de résiliation anticipée et qui était particulièrement favorable au détenteur du bail.

La position de chantage, qui est celle d'Unibail-Rodamco et dont parle M. BOUTAULT, c'est la conséquence mécanique d'un bail léonin, d'un bail absurde, d'un bail scandaleux signé par les prédécesseurs de Bertrand DELANOË.

Je reviens sur la proposition que vous avez faite, Monsieur BOUTAULT, quand vous dites : le dédommagement d'une rupture de bail aurait pu être compensé. Mais savez-vous à combien a été évalué ce dédommagement ? A un milliard d'euros.

Pensez-vous réellement que vos amis auraient voté un projet de délibération proposant une rupture de bail avec un dédommagement d'un milliard d'euros à la société Unibail-Rodamco ? Très franchement, j'ai beaucoup de doute là-dessus.

A son arrivée, en 2001, Bertrand DELANOË a découvert l'état déplorable de la situation des Halles à cause du manque d'entretien. La responsabilité était portée par les différents propriétaires et occupants des lieux, la R.A.T.P., Unibail, mais aussi la Ville de Paris. En ce qui concerne le pôle de transport, il était nécessaire d'engager une adaptation au regard de la forte augmentation de la fréquentation des passagers. Il n'était pas question de fermer les lieux. La France était marquée, à l'époque, par l'incendie dans le tunnel du Mont-Blanc en 1999. Les espaces souterrains étaient alors très sensibles et regardés de près. Ce que je veux vous dire, c'est que ce qu'a fait la Ville de Paris, c'est de négocier un contrat dans une position extrêmement défavorable, alors même qu'elle n'avait pas les moyens d'empêcher Unibail-Rodamco de poser des revendications et qu'il n'était pas possible de remettre en cause ce bail. Je voudrais citer également un autre passage de la C.R.C. En évaluant à la fin de 2017, le coût de l'opération de réaménagement du quartier des Halles, pôle de transport inclus, il apparaît qu'il ne dépasse pas de manière importante l'enveloppe financière prévue en 2009. Effectivement, eu égard à la complexité du projet, à l'imbrication des interventions et au site occupé, la Chambre reconnaît que les dépenses ont été maîtrisées. Pour conclure, je tiens à rappeler que les frais engendrés par ce projet concernent pour l'essentiel des aménagements publics, la voirie, le jardin, les équipements publics, ainsi que d'importantes mises aux normes du pôle transport et des circulations que l'on a tendance à oublier lorsque l'on fait le bilan financier du projet. Ce projet est bien au service des Parisiens et des Métropolitains qui profitent pleinement des lieux. Il a permis aussi de clarifier la situation complexe afin

que chacun soit responsable de sa partie entre le centre commercial, la Ville et la R.A.T.P. Nous pouvons donc être collectivement satisfaits de la rénovation du quartier des Halles. Le montage de ce projet, qui aura duré 15 ans, a été conditionné par un contexte exceptionnel résultant de choix urbains pris dans les années 70 et d'un bail à construction qui a représenté un carcan insupportable, et a conditionné toutes les négociations ultérieures. Je vous remercie.

M. Patrick BLOCHE, adjoint, président. - Merci, Monsieur MISSIKA. On conclut ainsi le débat sur les Halles. Deux communications, donc pas de vote. Il est 21 heures 20, je vais vous proposer de passer une bonne soirée et je déclare la séance close.