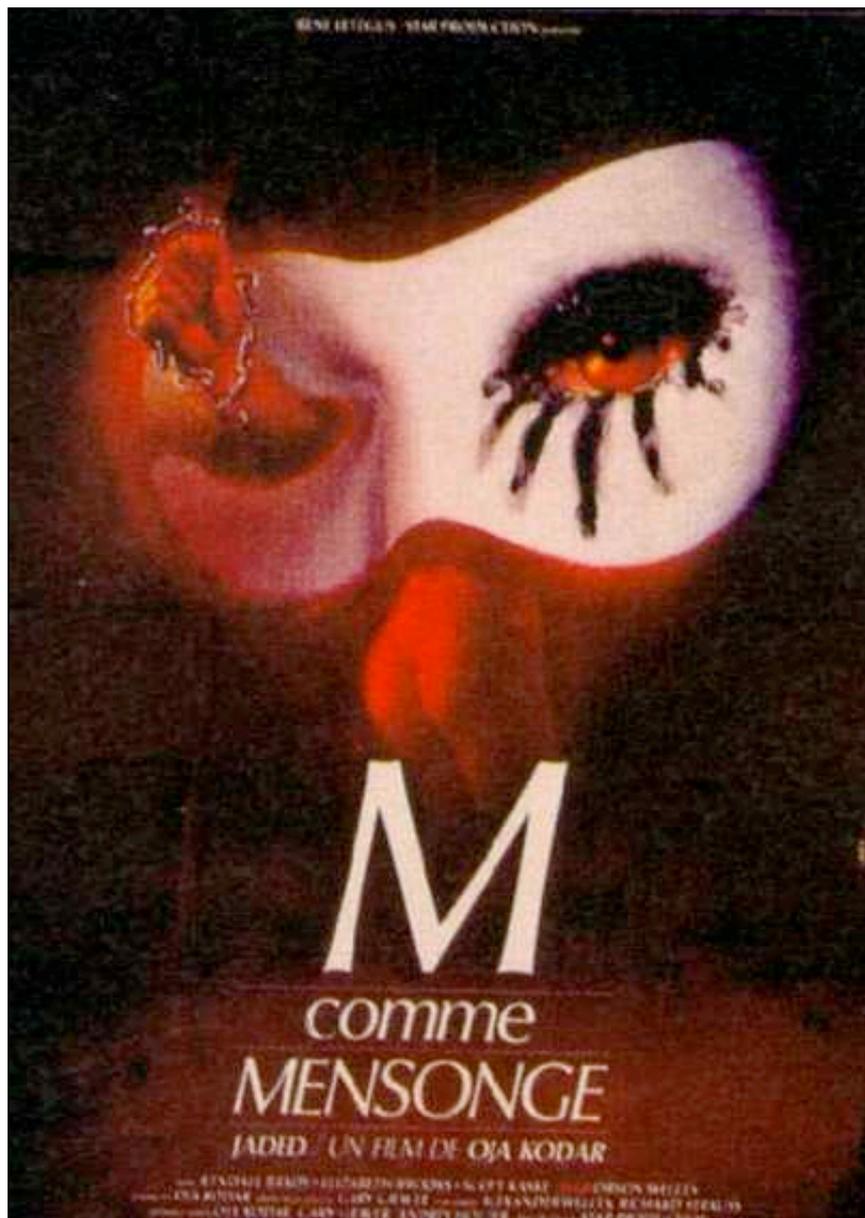


Braderie des Halles : le jeu des 10 mensonges de Delanoë !

Les protestations se multiplient, venant de tous les horizons politiques, pour s'élever contre la braderie des Halles à Unibail. Elles ont contraint la mairie à publier un communiqué de presse exceptionnellement long et détaillé pour tenter de répondre aux critiques. Son titre est éloquent : "la mairie rétablit la vérité sur le dossier des Halles". Vaste programme !

En réalité, plus elle s'agite, plus la propagande municipale s'enlise dans les sables mouvants du mensonge.

Le Delanopolis a montré cette prose à Serge Federbusch, élu du 10ème arrondissement et notre correspondant attiré sur le sujet. Il en rit encore.



Soyons beau joueur et reprenons (en italiques) les termes mêmes du communiqué de presse.

" Diverses réactions politiques ou commentaires de presse sur le protocole entre la Ville de Paris et Unibail-Axa, concernant le forum des Halles, sont inexacts. La Ville de Paris rétablit la vérité en 10 points clés.

1) Unibail-Axa est bel et bien propriétaire du centre commercial et copropriétaire du forum : si la Ville est propriétaire des voiries de circulation et des équipements publics du forum, la partie « centre commercial » a été concédée par la Ville de Paris en 1976 à Unibail-Axa au titre d'un bail à construction jusqu'en 2055, qui donne à ce groupement la propriété pleine et entière du centre commercial jusqu'à cette date. Ce contrat était déséquilibré et laissait à la Ville la responsabilité des rénovations et mises aux normes successives. Quoi qu'aurait voulu y faire la Ville ou la RATP, jusqu'en 2055, il faut recueillir l'accord plein et entier du copropriétaire Unibail-Axa, de la même façon que des travaux par une copropriété dans un appartement doivent recueillir l'accord du propriétaire. En l'occurrence, l'opération que conduit la Ville, consistant à agrandir les équipements publics dans la Canopée et à rénover le site, a un impact important sur le centre commercial, imposant la destruction de 10% des 60 000 m² et des travaux dans les surfaces existantes."

Premier mensonge : Unibail n'est aucunement "propriétaire du centre commercial et copropriétaire du Forum".

D'abord, pour être précis, il ne s'agit pas d'Unibail mais d'une société civile détenue majoritairement par ce groupe. Mais, surtout, ladite société ne dispose que d'un bail à construction, qui est une sorte de bail emphytéotique. A son échéance, la ville récupère tout sans avoir à l'indemniser. Entretemps, certains des droits essentiels d'un véritable propriétaire ne lui sont pas reconnus, en particulier le fait de pouvoir céder tout ou partie des espaces en les vendant à la découpe. En revanche, si le projet de Delanoë voit le jour, Unibail pourra à terme vendre les surfaces aux différentes enseignes qui les occupent, par exemple la Fnac à la Fnac, Go Sport à Go Sport, etc. La tentation sera forte car une telle cession permet d'énormes plus-values. Mais, l'enchevêtrement des titres de propriété rendrait alors la gestion du site très difficile. Si la

puissance publique entendait le faire évoluer par exemple pour agrandir la gare RER, elle se heurterait à une tâche quasi insoluble. Le projet de Delanoë n'est ni plus ni moins que la perte définitive de la capacité de la ville à faire évoluer son centre, notamment dans ses rapports avec la banlieue puisque les Halles sont la première porte d'entrée dans Paris.

Autre mensonge dans ce premier point : des éléments importants (près de 1.700 places de parkings indispensables au fonctionnement du Forum) du bail à construction viennent à échéance non en 2055 mais en 2020. Cette date est beaucoup plus proche et aurait renforcé la position de la ville dans les négociations pour autant qu'elle ait vraiment voulu défendre avec fermeté les intérêts des Parisiens.

" 2) Une expropriation totale était impossible : cette expropriation du centre commercial aurait eu un coût indemnitaire très élevé à la charge de la Ville (estimé à près de 1 milliard d'euros, sur la base des valeurs de France Domaine), auquel il aurait encore fallu rajouter le coût de travaux. Mais surtout, l'utilité publique de l'opération ne portant que sur les volumes impactés par l'opération et pas sur le coeur du centre commercial, Unibail-Axa aurait été fondé à contester cette expropriation devant un juge."

Second mensonge éhonté. D'abord, la valeur du centre telle que mentionnée par Unibail lui-même dans la clause relative à ses apports au projet est de 752 millions d'euros. Ce montant est tiré des propres comptes de la société. Le chiffre d'un milliard est surprenant et on ne sait pas à quoi il correspond.

Quoi qu'il en soit, si la ville s'était placée dans la logique de l'expropriation pour cause d'utilité publique, elle aurait certes dû indemniser Unibail au terme d'une procédure judiciaire. Le centre commercial étant à la croisée de tous les espaces des Halles, il pouvait naturellement faire l'objet d'une telle procédure. Sur le plan financier, la ville, après ces travaux d'intérêt général aurait pu à nouveau céder à bail emphytéotique les espaces commerciaux au terme d'un appel d'offres. Sachant qu'il s'agit d'un des meilleurs emplacements commerciaux au monde, entièrement refait et que la surface totale approchera les 80.000 mètres-carrés, la cession de ce nouveau bail aurait été fantastiquement juteuse. Une société d'économie mixte municipale aurait parfaitement pu prendre en charge ce type d'investissements en s'endettant avec la garantie de la ville. Notons enfin que l'expropriation est immédiate et l'indemnité n'arrive que dans un second temps : tout le contraire de l'accord négocié par la ville qui va devoir payer Unibail tout de suite et ne sera payée que dans 3 à 10 ans au mieux.

"3) S'agissant d'un propriétaire en titre, une mise en concurrence n'aurait pas eu de sens : la vente de foncier ne relève pas des règles de mise en concurrence du Code des marchés publics ; mais surtout, sur le fond, il aurait été inconcevable d'imaginer des propriétaires différents, venant s'ajouter au propriétaire en titre, créant une concurrence peu productive dans l'enchevêtrement des volumes et des systèmes de sécurité, dans le cadre du régime juridique des copropriétés qui est bien trop paralysant pour un tel site. Au contraire, la Ville a préféré clarifier les responsabilités entre le propriétaire et elle-même, simplifier le découpage en volume en restant propriétaire des seules circulations principales et des équipements publics, afin de rendre Unibail-Axa en charge des rénovations et mises aux normes futures des volumes directement attenants au centre commercial."

Mensonge qui confine au "grand n'importe quoi" ! Car, précisément, c'est en lui cédant la pleine propriété que la ville va permettre à Unibail de vendre le site par appartement. Rien n'obligeait la ville, en revanche, à céder un nouveau bail emphytéotique à plusieurs propriétaires, comme on l'a dit précédemment. Elle pouvait parfaitement choisir un seul attributaire. Mise en concurrence ne signifie nullement pluralité de vente. Le propos de la ville relève ici de l'enfumage.

"4) La Ville a respecté le droit qui s'impose à tous y compris s'agissant d'Unibail : le droit de propriété s'applique à Unibail-Axa et la Ville n'aurait pu agir en contradiction de ce droit fondamental. Unibail-Axa n'avait pas vocation a priori à participer financièrement à cette opération; quand la Ville de Paris a rénové les Champs-Élysées, les commerçants qui les bordent n'ont pas participé financièrement. Dès lors, 238 M€, à laquelle Unibail rajoutera 25 M€ de sa propre initiative, est un montant de participation considérable pour une entreprise privée, que nul propriétaire foncier en bordure de rue n'aurait consenti ailleurs, et qui témoigne de la qualité du projet et de son intérêt général."

Enooooorme ! L'opération n'a strictement rien à voir avec les Champs-Élysées. Il ne s'agit pas de rénover des trottoirs et de remplacer du mobilier urbain mais de refaire une gare, un jardin de près de 5 hectares et de bâtir un énorme mastodonte dont la toiture aura une taille presque équivalente à celle de la place des Vosges pour au bas mot 1 milliard d'euros ! Tous ces travaux vont directement bénéficier au centre commercial. Ainsi, le jardin est réorienté en sa direction et les nouvelles sorties rue Rambuteau et Berger vont irriguer les zones autrefois mal achalandées du Forum. De même, les équipements publics sont tous exilés en étage à la différence des commerces qui jouissent du rez-de-chaussée.

"5) La Ville ne se défait pas d'un capital public : les Halles ont toujours été un lieu de commerce, le « ventre de Paris », bien avant les années 70. Le commerce est une activité privée, la Ville de Paris n'a nullement vocation à y investir et ne saurait se rendre propriétaire de centres commerciaux, aux Halles pas plus qu'aux Grands Magasins ou sur les Champs-

Élysées. Au contraire, la Ville améliore l'offre de services et d'équipements publics de manière considérable dans cette opération."

Abacadabrantesque ! A qui appartenait les Halles de Baltard, messieurs ? A la ville ! C'était pourtant bien un espace commercial. Aujourd'hui, avec la gare d'échanges RER-RATP et les équipements publics, c'est beaucoup plus que cela. Dire que la vocation essentielle du site est commerciale est donc une aberration en totale contradiction avec tous les discours précédemment tenus par Delanoë & Co.

Et qui parle de se rendre gestionnaire d'un centre commercial ? La ville pouvait le relouer immédiatement après les travaux (voir à nouveau plus haut).

"6) L'avis de France Domaine est positif : France Domaine, dans un avis rendu le 8 octobre, concernant les prix de 15 volumes achetés ou vendus par la Ville, formule 14 avis favorables, avec des prix équivalents à l'estimation voire favorables à la Ville, et un seul avis partiel défavorable. Au total, le prix versé par Unibail-Axa à la Ville est nettement supérieur à l'évaluation de France Domaine. Cet avis de France Domaine vient suite à deux expertises indépendantes convergentes, l'une financée par Unibail et l'autre par la Ville. Il a été suivi par un avis favorable du Conseil du patrimoine de la Ville de Paris."

Ah, ah, ah ! Comme l'a déjà expliqué le Delanopolis, outre que France domaine n'est pas habitué à apprécier ce régime très particulier du bail à construction, le vice fondamental tient au fait même de décider de vendre 45 ans avant l'échéance, au plus mauvais moment. C'est bien pour cela que la mairie, sous Tiberi, après avoir missionné un cabinet d'audit qui lui avait conseillé de ne pas vendre, avait renoncé à cette hypothèse. **Les delanoïstes essaient de tirer parti de leur propre turpitude : "puisqu'on a décidé de vendre au mauvais moment on est bien obligé de brader mon bon monsieur !"**

"7) La Ville prend des hypothèses prudentes et fait toute la transparence sur les chiffres : le différé de paiement est pris en compte de manière prudente par la Ville. Comme n'importe quel propriétaire, il était logique qu'Unibail-Axa n'accepte de payer les volumes qu'à leur livraison, s'agissant de travaux imposés par la puissance publique. Cela revient en outre à faire porter le financement par la Ville, à moindre coût financier que si Unibail avait emprunté, compte tenu de la notation AAA de la Ville de Paris. France Domaine a estimé le coût de ce différé à 8,6 M€, la Ville l'a prudemment estimé à 14 M €. Quant au complément de prix, il ne pourra être calculé et payé par Unibail-Axa qu'au terme des commercialisations des commerces intérieurs à la Canopée et constatation de leur prix. Le complément de prix est estimé entre 30 et 50 M€ : la Ville n'a compté que 30 M€, là aussi de manière prudentielle."

Caremba ! Mais Unibail ne paie que 0,5% à la livraison ! La majeure partie de la facture ne sera réglée que de 6 à 13 ans plus tard et, encore, on ne tient pas compte des retards probables de livraison dont toute la charge incombera à la ville. Quant au terme "prudence", il est utilisé pour dire que la ville s'attend à perdre plus d'argent que ne le prévoit France Domaine. Drôle de prudence ! D'ailleurs, si France domaine se trompe de plus de 40 % sur ce sujet, pourquoi la ville tiendrait-elle ses chiffres pour valables sur les autres ?

"8) Le bilan financier est bien positif, quelle que soit la manière dont on compte : avec ces hypothèses prudentielles de coût du différé de paiement et de bénéfice du prix complémentaire, la Ville recevra 238 M€ ce qui est supérieur de 7% à l'estimation de France Domaine; ou 162 M€ si l'on ôte les indemnités dues au titre des surfaces détruites, ce qui est supérieur de 4% à l'estimation de France Domaine."

Cornegidouille ! On retombe toujours sur le vice fondamental : les recettes municipales seront faibles car la ville vend beaucoup trop tôt et, par contrecoup, indemnise beaucoup trop ce qu'elle doit exproprier pour les travaux.

"9) L'indemnité due par la Ville à Unibail-Axa suite à la destruction de surfaces est normalement prévue dans l'opération : cette indemnisation, qui vaut pour tous les propriétaires et commerçants dans le forum, se fera en application du droit de la propriété, qui reste fondamental même dans une opération déclarée d'utilité publique. Ces montants étaient prévus depuis le départ et s'intègrent aux 802 M€ de coût de l'opération, dans lesquels le forum et la Canopée représentent 482 M€. Les 238 M€ versés par Unibail-Axa (plus les 25 M€ rajoutés de la propre initiative de ce groupement) représentent donc bien 50% de tous les coûts, y compris fonciers, de l'ensemble Canopée et forum."

Du pur bla-bla qui ne dit rien sur le fond ! Le problème est que les indemnités versées à Unibail, sont notoirement supérieures à ce qu'Unibail va verser pour les mètres-carrés qu'il récupère, voir en cliquant **ICI**. Pour certaines surfaces, le scandale est énorme : par exemple l'emplacement superbe occupé par le centre d'animation les Halles-Le Marais, équipement public, bradé à moins de 5.000 euros le mètre-carré, refait à neuf par la ville !

"10) Sur le fond, cette opération est d'utilité publique et les travaux doivent commencer sans attendre : cette opération a pour objectif la rénovation d'un site très complexe, gare, forum, jardin et centre commercial, totalement obsolète et dépassé par sa fréquentation. Il a été conçu pour accueillir 4 voire 5 fois moins de personnes qu'aujourd'hui, en dérogation des normes de l'époque, normes qui se sont considérablement durcies depuis (normes sur les établissements recevant du public, normes suite à l'incendie du Mont-blanc...).

La rénovation de la gare impose celle des circulations souterraines, des issues verticales et du forum ; la rénovation du forum impose l'ouverture sur le jardin et la construction de surfaces supplémentaires pour accueillir les équipements publics que la Ville souhaite développer. Cette rénovation doit être menée sans attendre, et a fortiori certainement pas jusqu'en 2055. Les travaux commencent en janvier 2011. Unibail-Axa tirera bénéfice de l'opération qui rénovera l'ensemble du site ; c'est la raison pour laquelle l'accord prévoit bien un reversement de 27% de ces bénéfices à la Ville au titre du prix complémentaire. Mais tous, usagers parisiens et métropolitains des équipements publics, voyageurs du pôle de transport, RATP et STIF avec la rénovation de la gare et des issues verticales,... tireront bénéfice de cette opération, qui est bien d'intérêt général."

Balivernes ! Dans une opération de ce genre, les bénéfices tirés par l'investisseur privé servent en partie à financer les équipements publics, c'est le principe même des ZAC par exemple. Ici, c'est tout le contraire, Unibail va toucher de grosses sommes sans contribuer aucunement aux équipements qui serviront au premier chef à son centre commercial. Et en plus, il va rafler la propriété définitive du site. Le beurre, l'argent du beurre et la grimace des Parisiens.

Quant à l'intérêt général, il ne justifie aucunement de brader un site exceptionnel à un investisseur dont les pratiques sont dénoncées par des commerçants qui en sont les victimes. Si vous voulez en savoir plus sur la manière dont ce groupe traite ses propres locataires : cliquez [LA](#) et vous découvrirez un très intéressant blog où il est question de rapacité et d'illégalité. Tout cela est très éloigné, c'est sûr, de l'intérêt général ...

Ce qui est certain c'est que tous ceux qui voteraient la délibération scélérate préparée par Delanoë commettraient un acte qui, outre sa spoliation, nuirait au plus haut point à l'avenir de Paris, sur le sujet essentiel de son rapport avec la région qui l'entoure.

Mardi 9 Novembre 2010

Source :

<http://www.delanopolis.fr>