

Affaire des Halles : Anne Hidalgo au service du grand capital ?

COMMUNIQUÉ de l'association ACCOMPLIR - (3 novembre 2011)

La vente du Forum des Halles, « une bonne affaire pour les Parisiens » ?

L'argumentaire de l'association **ACCOMPLIR**

1) Des chiffres incomplets

Anne Hidalgo annonce qu'Unibail va verser à la Ville 238 M! et prétend que cela représente « *une bonne affaire pour les Parisiens* ». Mais :

- la Ville va parallèlement reverser 75 M! à Unibail au titre du rachat partiel des baux sur les surfaces qu'elle va aménager, et de surcroît elle devra dédommager Unibail, « *en sa qualité de propriétaire exproprié, des pertes et diminutions de loyers et de charges subies sur ces locaux ou parties de locaux impactés pendant la période comprise entre la vente et le rachat* », dédommagement qui n'est pas chiffré ;

- la Ville ne mentionne pas le fait qu'elle va perdre la redevance qu'elle aurait dû percevoir sur les baux résiliés qui couraient jusqu'en 2055 ; cette redevance s'élève à 1,8 M! par an ; sur 45 ans, cela fait 81 M! ; elle ne chiffre pas non plus le manque à gagner sur les loyers des locaux UGC cédés à Unibail, loyer qui ne doit pourtant pas être négligeable ;

- la Ville assume tous les risques de l'opération et Unibail ne commencera à payer les sommes promises qu'en 2013 (40 %) et le reste en... 2019 (60 %), pour se couvrir au cas où l'opération rencontrerait entre-temps des difficultés ;

- la Ville assumera également tous les risques juridiques : elle « *s'engage à indemniser*

Unibail des préjudices qui pourraient résulter des travaux de la Canopée, des circulations verticales et des travaux du projet Pôle Transport réalisés par elle ou pour son compte : toutes les indemnités qu'Unibail serait condamné à payer aux locataires du Forum des Halles en raison de troubles liés auxdits travaux ; toute perte de loyers TTC et/ou de charges locatives résultant du fait qu'un locataire serait autorisé par une décision judiciaire à ne payer qu'une partie des loyers et/ou des charges dues, en raison de circonstances liées auxdits travaux » ; le dédommagement des commerçants du sous-sol n'est pas chiffré mais il a été évalué à 21 M! dans un document confidentiel de décembre 2009 ; la Ville s'engage par ailleurs dans le Protocole à rembourser 9,5 M! d'indemnités d'éviction versées par Unibail à 6

commerçants récalcitrants du rez-de-chaussée ;

- c'est également la Ville qui paiera toutes les taxes, y compris la TVA, et même sur ses propres cessions, car selon le document confidentiel que nous nous sommes procurés en décembre 2009 (cf document en annexe), Unibail « considère que les prix sont TTC » ; d'après ce document, la TVA qui aurait dû être payée par Unibail représentera un surcoût de 3,6 M! pour la Ville ;

- le même document confidentiel indique que la Ville comptait appliquer le taux d'actualisation des coûts Euribor, alors qu'Unibail penchait pour le taux Euroswap ; à la lecture du Protocole, c'est Unibail qui a gagné, ce qui d'après le document confidentiel devrait représenter une perte supplémentaire pour la Ville d'environ 10 M!, au bénéfice d'Unibail ;

- la Ville ne chiffre pas les « frais de gestion » qu'elle devra payer en contrepartie de la cession à Unibail d'une partie des « circulations horizontales » du Forum, notamment toutes les allées intérieures des niveaux -1, -2 et -3 de l'ancien Forum (sauf la partie Lescot). Une allusion voilée permet de comprendre que les servitudes maintenues sur ces voies publiques, privatisées alors qu'elles continueront de desservir les espaces de transport, ne seront pas sans impact financier : « La répartition des charges sera faite en fonction de l'utilité [pour chaque partenaire] des services et fonctionnalités assurés. La contribution des volumes de la Ville tiendra compte des conséquences de l'existence d'une servitude sur les circulations horizontales cédées ». D'après le document de travail confidentiel de décembre 2009, ces frais seraient exorbitants : de 1,5 à 2,5 M! par an, alors que le montant de cession est de 5,8 M! ! Même en retenant le chiffre le plus bas (1,5 M! par an), cela fait 67,5 M! d'ici 2055, et cela se poursuivra au-delà. Pourquoi la Ville ne mentionne-t-elle pas dans le Protocole le mode de calcul et l'ordre de grandeur de ces charges ? Et surtout, pourquoi se met-elle à la merci d'Unibail alors qu'elle pourrait parfaitement conserver ces circulations horizontales, et devrait même le faire dans la mesure où elles continueront d'être empruntées par les usagers de l'espace public de transport ? Combien Unibail va-t-il demander à la Ville, année après année, pour une servitude sur des circulations horizontales qui aujourd'hui lui appartiennent ?

Compte tenu de tous ces manques à gagner pour la Ville et contreparties diverses au bénéfice d'Unibail, les 238 M! sont réduits à zéro et même à moins que zéro : $238 - 81 - 75 - 21 - 9,5 - 3,6 - 10 - 67,5 = - 30 \text{ M!}$! Pour qui est « la bonne affaire » au juste ?

2) Une transaction structurellement déséquilibrée

Anne Hidalgo souligne que le prix retenu est supérieur de 7 % à celui proposé par France Domaine. Mais l'estimation de France Domaine tient inévitablement compte du contexte extrêmement défavorable dans lequel la Ville fait cette vente :

- les baux à construction arriveront à terme en 2055 et Unibail est « dans les locaux » jusqu'à cette date : la Ville ne peut vendre l'assiette à personne d'autre ;

- l'autorisation d'Unibail est nécessaire pour obtenir le permis de construire de la

Canopée et le dossier du permis comprend une lettre d'avertissement très clair de la part d'Unibail dans l'hypothèse où la conception de l'opération ne lui conviendrait pas : « *Cette autorisation est délivrée en l'état d'un dossier qui appelle de notre part diverses réserves que nous espérons voir lever dans le cours de l'instruction de la demande de permis de construire, et ne préjuge pas de la position que nous serons amenés à prendre sur le permis qui serait délivré si une solution satisfaisante n'était pas trouvée à cette date sur ces réserves* » (J.-M. Tritant, 17 décembre 2008)

- Unibail a déposé un recours gracieux en septembre dernier contre la déclaration d'utilité publique de l'opération, de façon à disposer d'un ultime moyen de pression sur la Ville. Le Protocole comprend une clause de renonciation à ce recours (article 21), mais ne précise pas ce qu'Unibail a encore pu négocier en échange de cette renonciation...

Le prix très bas annoncé par France Domaine correspond sans doute effectivement à ce que la Ville peut espérer tirer d'Unibail dans de telles conditions de rapport de force. Mais l'intéressant serait de savoir la valeur que le Forum des Halles aurait pour la Ville en 2055 si elle le conservait jusque-là. A cette date, elle deviendrait pleinement propriétaire du centre commercial (et Unibail a l'obligation de l'entretenir en bon état jusqu'au bout) et elle pourrait faire monter les enchères sur la location en fonction de ses besoins du moment : le site est et restera exceptionnel et il serait alors libéré de son occupant actuel.

Pourquoi aucune estimation n'a-t-elle été faite de ce que la Ville pourra gagner lorsqu'elle se trouvera dans une telle situation ? Seule une comparaison entre les deux scénarios permettrait aux Parisiens de savoir s'ils font vraiment « une bonne affaire » ou s'il vaut mieux s'abstenir de vendre, et transmettre le plein usage du « bijou de famille » à la génération suivante...

3) Une pluie de cadeaux

Ce rapport de force déséquilibré se traduit, contrairement à ce que prétend Anne Hidalgo, par une pluie de cadeaux, dont voici quelques exemples :

- le projet originel de la Canopée répartissait assez équitablement les équipements publics et les commerces entre le rez-de-chaussée et les deux étages ; Unibail a réussi à rafler l'ensemble des rez-de-chaussée (6.102 m²), obtenant pour cela de la Ville qu'elle renonce à l'auditorium qui était prévu au rez-de-chaussée et qu'elle refoule tous les autres équipements publics dans les étages. Difficile à chiffrer, mais se faire offrir une telle surface de commerces et un tel linéaire de vitrines en rez-de-chaussée, en plein cœur de Paris, représente un sacré bonus !

- la Ville vend à Unibail, de gré à gré et sans aucune mise en concurrence, l'ensemble des nouvelles surfaces, y compris pour le barreau nord-sud de la voirie souterraine, destiné à accueillir un Monoprix. Le rapport de la

commission d'enquête a d'ailleurs éprouvé un certain mal à justifier ce cadeau : « *Les nouvelles surfaces commerciales créées notamment dans la Canopée et dans le Barreau nord-sud ont été proposées à Unibail-Rodamco, considérant que la gestion conjointe de ces nouvelles surfaces et du centre commercial existant permet une meilleure valorisation de ces espaces, par un effet de synergie* ». Valorisation pour qui ? Certainement pas pour le contribuable parisien, compte tenu de l'absence de mise en concurrence.

- à noter au passage l'absence totale de transparence sur ce que coûtent les travaux de transformation de deux voies superposées du barreau nord-sud en un seul volume commercial. Or, ces travaux de gros œuvre sont entièrement pris en charge par la

Ville, Unibail se contentant de l'aménagement intérieur. Le rapport de la commission

d'enquête indique que le montant total des travaux de voirie s'élève à 83 M€, dont

21 M€ associés à la nouvelle entrée Marguerite de Navarre. Combien sur les 62 M€ restants correspond aux travaux du barreau nord-sud ? Le Protocole ne le dit pas, ni le budget officiel de l'opération, qui n'entre pas dans ces « détails ». On sait seulement que cet espace commercial va être offert à Unibail au prix de 19,5 M€ pour 3.362 m² exploitables, soit 5.800 €/m². La Ville, qui d'après Mme Hidalgo, n'a pas vocation à conserver un centre commercial, a-t-elle vocation à assurer des travaux de gros œuvre pour la création d'un Monoprix ?

- les différences de prix entre les surfaces que la Ville achète à Unibail et celles qu'elle lui vend parlent d'elles-mêmes :

~ la Ville rachète les baux à construction des surfaces de commerce et de parking qu'elle doit réaménager, au prix de 73,5 M€ pour 4.826 m², soit 15.000 €/m² ;

~ elle vend en pleine propriété 6.102 m² de surfaces commerciales toutes neuves située au rez-de-chaussée de la Canopée pour 51,5 M€, soit 8.432 €/m², c'est-à-dire presque deux fois moins. Si elle appliquait le même prix de 15.000 €/m², cela lui rapporterait 40 M€ de plus...

- Unibail aurait voulu pouvoir acheter la Place Basse (au fond du « cratère ») et les terrasses intermédiaires, mais la Ville a reculé devant cette privatisation de ce qui est aujourd'hui un espace public. En lot de consolation, Unibail va se faire accorder une « convention d'occupation précaire » (l'équivalent d'une autorisation de terrasse pour un café), assujettie à redevance et donc exclusive. Après avoir adroitement veillé à organiser dernièrement, sur ces espaces, des animations avec un semblant de caractère culturel et/ou artistique, Unibail pourra ainsi donner libre cours à des manifestations purement commerciales (cf le blue-jean gonflable géant de 15 mètres de haut qui avait été installé sur la place Basse pendant plusieurs semaines il y a une dizaine d'années).

- De même, outre la cession d'une partie des « circulations horizontales » (notamment toutes les allées intérieures du niveau -1, -2 et -3 de l'ancien Forum, sauf la partie Lescot) Unibail a obtenu des « servitudes d'accrochage »

sur les autres voies publiques les plus stratégiques du Forum, qui lui permettront de vendre des espaces publicitaires et de s'assurer ainsi de juteux bénéfices. Ce sera notamment le cas de tout le pourtour de la place Basse sur les trois niveaux, de l'ensemble de l'accès Lescot sur les trois niveaux, d'une vingtaine de piliers du Forum, et aussi de la face sud de la grande allée allant vers les cinémas sur deux niveaux, le tout représentant un linéaire de plus de 750 m, sans compter les allées privatisées où Unibail pourra faire ce qu'il voudra : bienvenue à Pub-city ! Et cette servitude ne sera soumise à aucune redevance : elle sera comprise dans le montant forfaitaire de 6,8 M! correspondant à la vente des circulations horizontales. Juste une petite prime en plus!

4) Des intérêts privés « masqués »

Anne Hidalgo affirme qu'« *il est normal que la Ville paie les équipements publics et Unibail les équipements privés* ». On a vu ci-dessus que tel n'était pas le cas, puisque la contribution d'Unibail est largement compensée par les manques à gagner et contreparties diverses payées par la Ville. Mais à supposer que cette règle de répartition soit respectée, encore faudrait-il que l'on sache exactement quels sont les intérêts de chacun dans les différents travaux et réaménagements entrepris.

Par exemple, qui va payer le *bâtiment* de la Canopée, et notamment son toit étonnant qui a la particularité de laisser passer la pluie mais pas le soleil ? Les pavillons de la Canopée abritent une proportion à peu près équivalente de commerces et d'équipements publics, mais tout ce qui est d'accès facile et visible, c'est-à-dire le rez-de-chaussée, est entièrement dévolu au commerce. Quant à la partie centrale du toit, elle recouvrira des voies publiques mais aussi le patio et la Place Basse qui seront concédés à Unibail pour y organiser des manifestations commerciales. Les curieux et les touristes qui viendront découvrir la Canopée n'auront rien d'autre à visiter que des commerces, qui occuperont l'ensemble du rez-de-chaussée et tout le pourtour du patio.

Le jardin, lui aussi, avec sa grande allée centrale qui part de la Bourse du commerce et descend directement dans le patio, est conçu pour drainer le chaland vers le centre commercial. Son grand parvis aménagé en « jardin d'eau » permettra d'agrémenter et de mettre en valeur les terrasses des cafés de la Canopée. Tout cela valorise à l'évidence le centre commercial. On pourrait donc s'attendre à ce qu'Unibail paie au moins sa quote-part de l'architecture de la Canopée et de la refonte du jardin, voire même l'ensemble, vu les bénéfices qu'il va en tirer et la perte que représente cette opération pour les usagers de l'espace public et du jardin. En 2004, l'adjoint aux Finances, Christian Sautter, avait d'ailleurs affirmé que la Ville ne mettrait « *pas un euro* » dans cette opération, laissant entendre que c'est Unibail qui paierait l'addition. Perdu ! C'est tout le contraire.

Comme le souligne le rapport de la commission d'enquête, « *il n'y a pas de contribution financière d'Unibail à la réalisation de l'opération ; les discussions avec la*

Ville de Paris concernant uniquement les échanges ou achats fonciers ». Unibail se contente d'acheter les futurs commerces de la Canopée au prix approximatif du marché (51,5 M! pour 6 102 m², soit 8.432 !/m²), donc sans tenir compte du surcoût faramineux du toit et du jardin, et par ailleurs s'empare de l'assiette du Forum au prix validé par France Domaine, donc sans « surcoût » non plus. Pourtant, quand on achète des locaux commerciaux situés dans un immeuble tout neuf et luxueux, mis en valeur par des espaces verts, en général le prix s'en ressent.

Les futurs locaux de la Tour Triangle, qui doit être construite par Unibail à la porte de Versailles, n'échapperont sans doute pas à la règle. Les locaux de la Canopée, si. Autre exemple, la prolongation des escalators Berger et Rambuteau jusqu'au niveau - 4, officiellement destinée à mieux desservir la salle d'échange du RER et à ce titre rattachée au projet « pôle transport ». En réalité, cette prolongation va créer une énorme valeur pour Unibail, car les commerces situés dans les zones Berger et Rambuteau du Forum seront beaucoup mieux « irrigués » par les usagers de la RATP, ce qui lui permettra à Unibail d'augmenter le loyer des commerçants. Davantage de flux, davantage de business ! Cet aspect est tellement important pour Unibail qu'il fait l'objet d'une clause particulière de dédommagement, « *en cas de non réalisation du Projet Pôle Transport conformément aux dispositions du Protocole, et notamment en ce qu'il comprend le prolongement des circulations verticales Berger et Rambuteau, par la création d'escalators et escaliers, entre les niveaux R-3 et R-4* ». Mais comme cette opération est censée dépendre uniquement du projet pôle transport, Unibail n'y contribue pas non plus d'un centime. Au nom de la sécurité des usagers, la Ville prend entièrement en charge des équipements qui vont largement favoriser l'activité commerciale. On aurait pu imaginer au contraire que, compte tenu du *jackpot* que constitue sa position au-dessus de la gare et des flux supplémentaires que vont encore entraîner les nouveaux accès créés, Unibail prenne entièrement en charge la rénovation des circulations verticales...

Mme Hidalgo est-elle vraiment certaine qu'Unibail paie tous les travaux qui vont contribuer à valoriser son bien ? Sous couvert d'intervention publique, ce sont des stratégies privées qui téléguident une bonne partie des aménagements prévus dans le cadre de la rénovation des Halles... et payés par le contribuable.

5) Aucune vision urbaine

Anne Hidalgo demande quel est l'intérêt pour les Parisiens d'être propriétaires d'un centre commercial. Cet intérêt est immense, s'agissant du centre commercial le plus rentable de France au mètre carré ! Le fait de posséder des surfaces commerciales n'est d'ailleurs pas un cas unique pour la Ville, loin de là : dans la plupart des immeubles de logements qui lui appartiennent, il y a des commerces en rez-de-chaussée, et elle en tire des loyers qui allègent d'autant les impôts des Parisiens.

Mais au-delà de cet aspect, il faut rappeler que, de par son emplacement, le Forum n'est pas un centre commercial comme un autre. Il est situé sur un espace absolument stratégique, en plein cœur de Paris, au-dessus de la principale plateforme de transport d'Ile-de-France. Qui dit que dans 20, 50 ou 100 ans, la Ville n'aura pas un besoin impératif de disposer d'espaces dans le Forum actuel, par exemple pour implanter une gare de marchandises, proposer de nouveaux services aux voyageurs, ou créer de nouveaux équipements culturels et sportifs ? Si le Forum est vendu, ce sera définitivement impossible. Or, 50 ou 100 ans à l'échelle de l'histoire de Paris, ce n'est rien. Méconnaître le caractère stratégique d'un tel site et s'en dessaisir pour trouver un peu de trésorerie, c'est manquer dramatiquement de vision urbaine et faire preuve d'irresponsabilité vis-à-vis des générations futures.

L'association ACCOMPLIR communique en annexe un document interne de la Ville de Paris qui décrit les avantages financiers pour Unibail des différentes combinaisons envisagées.

<http://pcf-paris15.over-blog.com/pages/affaire-des-halles-anne-hidalgo-au-service-du-grand-capital---argumentaire-de-l-association-accomplir-3991524.html>