

Delanoë creuse un nouveau trou des Halles

Le chantier le plus coûteux de Delanoë dépasse déjà les 800 millions. Et fait la part trop belle à deux groupes privés.

UN festival d'artifices comparables accompagne le lancement du chantier de la rénovation des Halles, projet phare de Delanoë pour son second mandat. Le 25 octobre, l'Hôtel de Ville a annoncé la conclusion d'un protocole d'accord financier avec le groupe Unibail (numéro un de l'immobilier commercial en Europe) et l'assureur Axa, qui gèrent ensemble les commerces de l'actuel Forum. Mais, pour enjoliver le résultat de cette négociation, la Mairie mélange joyeusement carottes et navets et fait dire aux textes le contraire de ce qui y est écrit.

Qualifié de « bonne affaire pour les Parisiens » par Anne Hidalgo, première adjointe de Delanoë (« JDD », 31/10), le protocole a reçu, selon la Mairie, « l'avis favorable de France Domaine » (un service de Bercy qui donne son avis sur les opérations immobilières de l'Etat et des collectivités locales). Le prix de vente accepté par la municipalité serait même supérieur « de 7 % » aux estimations des fonctionnaires du ministère.

Monopoly ruineux

Or il n'en est rien. France Domaine souligne en réalité que la Ville aurait pu obtenir une vingtaine de millions de rab du couple Unibail-Axa. Ces deux sociétés sont en effet les partenaires incontournables d'un projet qui inclut la rénovation et l'agrandissement du Forum des Halles, la construction d'un étonnant bâtiment baptisé « La Canopée » et le réaménagement du jardin. Le tout pour 802 millions.

Pour faire tourner ses bétonneuses, la Mairie a été contrainte de se lancer dans un complexe jeu de Monopoly. Aujourd'hui, Delanoë doit racheter à Unibail et à Axa une partie des baux

dont ils disposent au Forum des Halles. Mais la Ville s'engage à déboursier 74,2 millions pour un lot de 4 880 m² que les experts de Bercy, eux, estiment à 65,2 millions. Soit un surcoût de 9 millions. « *Le prix proposé ne peut pas être accepté* », écrit sèchement le patron de l'agence parisienne de France Domaine. Delanoë est pourtant passé outre...

En retour, Unibail et Axa ont promis de verser 222 millions à la Mairie pour devenir propriétaires de la totalité du Forum et d'une partie de « La Canopée » à la fin des travaux. Cette fois, le chiffre aurait été conforme à l'estimation de France Domaine si la Ville n'avait accordé d'impressionnants délais de paiement sans tenir compte de l'inflation. Ainsi, 60 % de la facture ne seront réglés par Unibail et Axa que le 31 décembre 2019, alors que la majeure partie du chantier doit s'achever en 2014. Du propre aveu de la Mairie, cette clause coûtera 14,9 millions aux finances parisiennes. Et bien davantage si l'inflation s'emballe d'ici à 2019...

France Domaine a « exprimé ses réserves » sur cette clause, mais Delanoë n'en a tenu aucun compte. En revanche, il a un peu « arrangé » les tableaux financiers qui seront présentés, le 7 novembre, au Conseil de Paris. Par exemple, le maire compte pour acquis un hypothétique complément de prix qu'Unibail et Axa pourraient verser si la rentabilité du Forum rénové atteint des sommets. services municipaux jurent que cela permettra à la Ville d'encaisser de 30 à 50 millions. Mais, pour en avoir le cœur net, il faudra attendre... 2020. Et, à cette date, Delanoë ne sera plus à la Mairie pour se féliciter

ou se désespérer du résultat.

L'affaire est d'autant plus juste pour Unibail et Axa que le projet a été conçu pour drainer un maximum de clients vers les surfaces commerciales. La Ville prend ainsi à sa charge la prolongation de plusieurs Escalator du Forum pour les faire déboucher au niveau du RER. Ce faisant, une masse plus importante de voyageurs aura l'occasion de faire du lèche-vitrines. Unibail et Axa ne verseront pourtant pas un centime pour ces travaux. Mais, curieusement, l'accord prévoit que les deux compères auront droit à une compensation financière si le projet de nouveaux Escalator reste en plan...

Millions fantomatiques

« *Nous avons négocié à un très mauvais moment, quand la crise frappait le plus fort* », reconnaît un porte-parole de l'Hôtel de Ville. Avant de jurer que la municipalité « a fait durer les discussions au maximum pour obtenir mieux ». Mais elle ne pouvait pas gratter grand-chose, car le bail d'Unibail et Axa sur le Forum actuel court jusqu'en... 2055. Ils avaient donc tout le temps devant eux, alors que Delanoë tient à terminer les travaux avant la fin de son mandat, en 2014.

C'est pour la même raison que le duo Unibail-Axa a été choisi sans aucun appel d'offres. Guillaume Poitrinal, pédégé d'Unibail, menaçait la municipalité d'une interminable guerrilla juridique si sa société était mise sur la touche. Et il a gagné la partie : pour être certain de pouvoir inaugurer le nouveau Forum dans les délais, Delanoë a fini par céder. Un joli ruban d'inauguration, ça vaut bien une entorse aux beaux principes...

Hervé Liffra