

En direct des Halles : comment déguster la volaille parisienne en cinq leçons !

"La vente des Halles à Unibail est une bonne affaire pour les Parisiens" affirme Anne Hidalgo sans tousser.

Plus c'est gros mieux ça passe : chacun connaît le fameux principe. Sauf que le Delanopolis est là pour veiller à ce que ça ne se passe pas si facilement que ça ...

D'où cette petite revue des méthodes qui permettront à Unibail de plumer et savourer la volaille municipale. Nul ne pourra prétendre qu'il ne savait pas.



1 - Première règle : apprêter la volaille.

Tout l'art d'Unibail consiste à apparaître comme presque indifférent au principe d'une grande opération de réaménagement, se plaçant en quelque sorte dans la situation d'un pur et simple exproprié à qui on doit une juste et préalable indemnité car il ne demandait rien à personne. A cette fin, le groupe a même introduit un recours gracieux contre l'arrêté de déclaration d'utilité publique de l'opération en septembre 2010, histoire de mettre la pression. Ce pauvre propriétaire s'estime fondé à ne contribuer à l'opération que pour les stricts mètres-carrés qu'il récupère. Les sommes considérables (plus de six cents millions d'euros) dépensées pour les espaces alentours, le gros oeuvre, l'amélioration de l'accès par les transports en commun, la réorientation du jardin vers les espaces marchands, qui vont bénéficier directement à son centre commercial : tout cela est à la charge de la ville, de la région ou de la RATP. Bref, une situation contraire aux traditionnelles opérations d'aménagement où l'on fait financer des équipements publics par le privé.

A l'origine, pourtant, l'opération de réaménagement du site est née de la triple volonté de la ville, de la RATP et d'Unibail, ces trois partenaires négociant même en juillet 2003 une convention tripartite pour financer les études. Car la réalité que le groupe parvient à occulter aujourd'hui, c'est à quel point son centre commercial est vieillissant et avait besoin d'une rénovation lourde. Ces dernières années, plusieurs incidents se sont produits, dont certains auraient pu être dangereux, comme la chute de plaques de pierre à des endroits ouverts au public. Et, pour nombre de ces travaux, Unibail a besoin de l'accord de la ville.

Par son amateurisme, l'équipe de Delanoë s'est pourtant placée dans une seringue : elle a choisi un projet architectural et une méthode de travail impliquant l'accord d'Unibail à chaque étape. La menace de l'usage effectif de l'expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'arrêt de l'opération n'a jamais été brandie pour le cas où le groupe privé serait trop gourmand, ce qui est pourtant de bonne guerre dans ce type de situation. Unibail a pu assortir son accord de réserves telles qu'il fallait que la ville passe sous ses Fourches Caudines.

2 - Deuxième principe : dégustez les hors d'oeuvre !

A côté du plat principal : la Canopée, Unibail va récupérer à vil prix des espaces auxquels on accorde moins d'attention car ils sont moins spectaculaires, mais qui sont pourtant très goûteux.

Un bon exemple est celui des parkings des Halles, notamment le parc "Rambuteau" qui comporte pas moins de 898 emplacements. Contrairement au reste du centre commercial, le bail emphytéotique dont jouit Unibail vient à échéance dans peu de temps à l'échelle commerciale : le 31 décembre 2020. La ville pouvait se servir de cette épée de Damoclès comme d'un instrument de pression redoutable : la reprise à Unibail de ses parkings, qui pouvait se faire dans dix ans sans lui donner aucune indemnité, était susceptible de gêner l'exploitation du centre commercial.

Au lieu de cela que voit-on ? Ils sont bradés. Unibail va racheter en effet la pleine et définitive propriété du parc Rambuteau pour 6, 855 millions d'euros HT soit 7.633 euros HT l'emplacement en plein centre de Paris. Si vous allez sur le site spécialisé Monsieurparking, en cliquant [ICI](#), vous découvrirez que le prix minimum pour un emplacement dans le centre de Paris est de 27.500 euros et monte facilement à 40 à 50.000 ! Même en tenant compte de la TVA, des 10 ans d'emphytéose à courir et de l'achat en bloc (d'ailleurs en 2020 rien n'empêcherait la ville de les vendre à l'unité), on peut estimer qu'Unibail paie ses parkings au tiers de leur valeur réelle. Perte pour la ville : 10 millions d'euros minimum sur ce seul dossier.

3 - Troisième recette : sur-valoriser ses apports et déprécier ceux des "partenaires".

Le Delanopolis a déjà expliqué à ses lecteurs (voir en cliquant [ICI](#)) le vice fondamental de cette opération : la vente de la pleine propriété du centre commercial à Unibail, 45 ans avant l'échéance de son bail emphytéotique, est une hérésie. Plus l'échéance de ce bail va approcher, plus la position de la ville va se renforcer et celle du bailleur faiblir, de manière quasi exponentielle à la fin. Pour moins de 100 millions d'euros, la ville va donc brader la pleine propriété d'un espace exceptionnel et, au même moment, elle va payer très cher le droit de mettre fin par anticipation au bail emphytéotique afin de réaliser des travaux qui bénéficieront avant tout à Unibail. La quadrature du cercle pour le groupe privé !

Concrètement, pour prix de la résiliation des 45 ans à courir de son bail sur 4.826 m2, Unibail va percevoir 73, 379 millions d'euros HT augmentés de 9 millions pour indemniser certains commerçants se trouvant dans ces espaces. 45 ans d'utilisation d'un mètre-carré sont donc valorisés 17.994 euros HT.

Au même moment, combien Unibail paye-t-il les mètres carrés qu'il récupère ?

Prenons l'exemple des surfaces créées dans le barreau Nord-Sud, par reconversion d'une partie de la voirie souterraine et qui auront une bonne valeur commerciale car située à côté de la salle d'échanges du RER (près d'un million de passagers en transit par jour !).

Unibail va payer ces locaux, en l'état futur d'achèvement, donc aménagés pour l'essentiel par la ville qui supportera les lourds travaux de reconversion des espaces 19, 4 millions d'euros pour 3.362 mètres carrés exploitables soit 5.770 euros HT le mètre-carré.

17.994 euros le mètre-carré d'un côté pour 45 ans d'exploitation, 5.770 de l'autre pour une propriété définitive. Que voilà une bonne affaire pour les Parisiens madame Hidalgo !

Idem pour les espaces servant aujourd'hui au **centre d'animation Les Halles-Le Marais, un équipement public magnifiquement situé sur la grande "place carrée", tout à côté de l'entrée principale du RER. Unibail va rafler les lieux (800 mètres-carrés) pour 3,7 millions d'euros, soit 4.625 euros le mètre carré !** A ce tarif, le Delanopolis est candidat au rachat et il s'engage à affecter 10 % de ses bénéfices à une association de glorification de l'action de Bertrand Delanoë.

Même raisonnement encore pour le très grand espace affecté au cinéma UGC, le plus important d'Europe tout de même. Unibail, qui ne dispose là que d'un bail à construction, à la suite de différents actes notariés très complexes va se porter définitivement acquéreur d'au moins 7.500 m2 pour 10,9 millions d'euros soit 1.453 euros le mètre carré ! Ce montant ridicule sera sans doute justifié par la clique delanoesque en indiquant qu'Unibail s'engage à y maintenir un cinéma, mais ce n'est que pour 30 ans et à condition que le mode d'exploitation cinématographique, tel que nous le connaissons aujourd'hui, n'ait pas entre-temps disparu. Quoi qu'il en soit, ce site formidable situé tout près de Saint Eustache vaudra une fortune dans 30 ans. Et ça, les analystes financiers sont capables de le comprendre tout de suite ...

Un dernier pour la route : le cas du parking situé sous la rue Berger, 667 emplacements. Là aussi, Unibail devrait normalement les perdre dès 2020, à l'échéance du bail à construction. Pourtant, pour en disposer afin de réaliser les travaux, la ville va verser au groupe 2, 24 millions d'euros soit 3.367 euros d'indemnité par emplacement pour simplement 10 ans de perte d'usage. Chiffre à comparer avec les 7.633 euros qu'Unibail va payer pour la propriété définitive de chaque emplacement de l'autre parking sous la rue Rambuteau. Y'a comme un défaut.

Et ce n'est pas tout. A l'issue du réaménagement du site, Unibail va récupérer ces volumes reconvertis rue Berger en 1.695 mètres carrés de commerce et 285 parkings. Et, pour leur propriété définitive, il ne versera que 21, 3 millions d'euros. En résumé, Unibail va déboursier, net de son propre dédommagement, environ 19 millions d'euros et récupérer pour ce prix 1.695 mètres carrés de commerces et 285 parkings à deux pas de la rue de Rivoli ! A cet endroit, un parking vaut largement 50.000 euros, ce qui valorise déjà les seuls parkings à plus de 14 millions d'euros. Toutes nos félicitations.

4 - Reste à mitonner le plat principal : le prix de vente du bail à construction sur le Forum stricto sensu, c'est à dire grosso modo les commerces situés au tour de la place basse et auxquels on accède aujourd'hui principalement par le tube Lescot ou le métro-RER. C'est le coeur battant du centre commercial et du centre de Paris, un des meilleurs emplacements commerciaux au monde, comme un puits de pétrole en pleine ville.

Dans l'acte présenté au vote du conseil de Paris, ils sont qualifiés de "volumes commerces résiduels", ce qui n'est guère flatteur. Ils sont achetés par Unibail pour la somme de 95 millions d'euros, sans que le nombre de mètres carrés concernés soit précisément indiqué. Sauf erreur de notre part, le chiffre exact étant difficile à préciser à moins d'avoir un géomètre-expert à sa disposition, il s'agit d'au moins 50.000 mètres carrés. Même avec cette estimation basse, cela met le mètre carré commercial en plein centre de Paris à 1.900 euros. Certes, Unibail est encore titulaire d'une emphytéose jusqu'en 2055 sur ces volumes. Mais si l'on rapproche ce chiffre des 17.994 euros hors taxe le mètre carré que la ville va payer pour compenser les 45 ans d'exploitation d'un mètre carré au même endroit, on réalise l'énormité de l'affaire réalisée par le groupe et du manque à gagner que cette vente précipitée va causer à la ville.

5 - Un vrai fromage : faire supporter à la ville tous les aléas et les faux frais du projet.

Un des aspects les plus dangereux de l'accord accepté par les delanoistes tenus en laisse par Unibail est le fait que le coût de tous les actes notariés, des éventuels contentieux avec les commerçants et des condamnations qu'ils provoqueraient seront à la charge de la ville. Une clause ultra périlleuse est ainsi formulée : "la Ville s'engage à indemniser la SCFHP (c'est à dire concrètement Unibail qui est propriétaire de cette société NDLR) des préjudices mentionnés ci-dessous, 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 : - de toutes les indemnités que la SCFHP serait condamnée à payer aux locataires du Forum des Halles en raison de troubles liés auxdits travaux,

- de 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,."

N'importe quel juriste habitué à ce type de contentieux peut en mesurer le potentiel dévastateur.

6 - Comme dessert, payer le plus tard possible et faire assumer à la ville les risques de retard du chantier, dont les conséquences seront dès lors catastrophiques pour elle.

Cette hypothèse est loin d'être improbable, il suffit de voir ce qui se passe à la Gaîté-lyrique, au Carreau du temple ou au cinéma Louxor, tous en retard, pour s'en convaincre. Ces ratés sont même la norme dans les chantiers municipaux sous Delanoë. Et la grande complexité constructive de la Canopée rend ces délais plus que probables.

Que se passera-t-il alors ? Accrochez-vous bien. Les sommes que la ville doit déboursier, par exemple pour la résiliation anticipée des 4.826 mètres-carrés de bail à construction, sont exigibles dès le 31 décembre 2010, pour ainsi dire demain. En revanche, quand Unibail doit-il payer ?

S'agissant du rachat du bail à construction, indépendant des aléas du chantier, les 95 millions d'euros ne sont payables qu'à hauteur de 0,5% à la signature de l'acte, 39,50% le 31/12/2013 et 60% le 31/12/2019. La majeure partie de la facture ne sera donc pas réglée avant 10 ans. Si l'on rapproche le règlement immédiat par la ville et le délai obtenu par Unibail, on reste rêveur.

Et la situation est bien pis encore pour tout ce qui dépend de l'avancement du chantier. Ainsi, pour tous les espaces de la Canopée, Unibail ne paiera que 39,5% à la date de livraison du bâtiment et 60% six ans après !!! Les conséquences des nombreux et prévisibles aléas de chantier et autres retards dus à des problèmes juridiques seront donc exclusivement un fardeau pour la ville qui ne verra l'essentiel de l'argent que six ans après la livraison. Pendant ce temps, Unibail savourera son chèque.

Un tel mépris pour les intérêts bien compris des Parisiens en dit long sur la municipalité actuelle.

Et tout cela pour quoi mes amis ? Construire une énorme verrue, un furoncle au coeur de notre ville qui serait l'objet d'un ridicule planétaire. Décidément, de toutes les gabegies et inepties des mandatures Delanoë, les Halles vont occuper la première place du podium.

Dimanche 31 Octobre 2010

Source :

<http://www.delanopolis.fr>