

Unibail s'engage en force dans la rénovation des Halles à Paris

Le protocole d'accord qui sera soumis au Conseil de Paris en novembre engage Unibail et son partenaire AXA à hauteur de 238 millions dans le gigantesque chantier de rénovation des Halles, estimé à 802 millions d'euros.

Au terme d'une négociation marathon de deux ans, ils ont fini par toper. La Mairie de Paris et Unibail-Rodamco viennent de finaliser l'accord très attendu de financement du gigantesque chantier des Halles. Ce dernier est emblématique de la mandature de Bertrand Delanoë. Unibail-Rodamco, en partenariat avec AXA, s'engage à verser 238 millions d'euros sur les 802 que coûtera la rénovation du « ventre de Paris ». Cette somme permettra de financer la moitié des travaux de reconstruction et de réhabilitation du Forum, l'un des plus grands centres commerciaux du monde (43 millions de visiteurs annuels), devenu, trente ans après sa création, vieillissant et mal adapté. En sus de la somme prévue par le protocole, Unibail-Rodamco et AXA, aujourd'hui propriétaires des baux commerciaux du Forum, débloqueront 25 millions d'euros pour sa rénovation. Ceci portera le montant total de leur addition à 263 millions (171 pour Unibail et 92 pour AXA). Sur l'ensemble du chantier des Halles, la Ville restera toutefois de loin le plus gros financeur, avec, selon les premières estimations, un peu moins de 500 millions d'euros.

Financement en trois parties

Ce protocole d'accord, qui devra être validé par le Conseil de Paris, mi-novembre avant sa signature définitive, prévoit un financement en trois parties. Unibail-Rodamco rachète d'abord des surfaces commerciales, le

nouveau centre étant plus étendu que le précédent (100 millions d'euros) avec la création d'un nouvel édifice : la « Canopée ». Dans la même veine, la société se voit céder des locaux et des ruelles désormais jugés sans intérêt par la ville (20 millions d'euros). Enfin, Unibail qui n'était propriétaire du centre commercial que jusqu'en 2055, se voit céder définitivement les baux à construire pour 102 millions d'euros.

« *La ville n'a pas vocation à être propriétaire d'espaces commerciaux, et les Halles ne seront jamais autre chose qu'un centre commercial. Nous vendons dans l'intérêt général, comme nous l'avons fait pour le centre commercial Beaugrenelle* », se justifie Anne Hidalgo, première adjointe au maire de Paris en charge de l'urbanisme. « *C'est gagnant-gagnant, car nous n'aurions pas mis autant d'argent simplement pour quarante-cinq ans. Nous allons faire une grande révolution dans ce Forum, revoir le design, amener de nouvelles enseignes pour que les clients s'y sentent mieux et qu'ils aient ainsi envie d'y rester plus longtemps* », affirme Guillaume Poitrinal, le président du directoire d'Unibail-Rodamco. L'opération permet au passage à la Mairie de « *mettre fin aux multiples imbroglios juridiques* » liés au partage de l'espace dans le Forum. Enfin, en cas de bénéfices record des commerçants, Paris engrangera un prix complémentaire de 30 à 50 millions d'euros, une clause qui devrait « *faire école dans d'autres discussions* », selon Guillaume Poitrinal. Le versement s'échelonna entre 2011 et 2016.

Des commerçants indemnisés

La Ville met de son côté la main au portefeuille afin d'indemniser Unibail (75 millions d'euros) et les commerçants des nuisances des travaux. Vingt-cinq des 170 commerces des Halles seront en effet fermés définitivement et 40 autres partiellement. La mairie ne cache pas sa satisfaction d'être parvenue à ce résultat au terme d'une négociation qu'elle qualifie elle-même de « *serrée* ».

« *A l'été 2008, avec la crise, le contexte était devenu compliqué et la valeur du foncier était perturbée. Nous avons tenu bon, car nous ne*

vouliions pas vendre sous le prix estimé par France Domaine », souligne Anne Hidalgo. Avec cette signature, la réfection des Halles, déjà victime par le passé de multiples péripéties, pourra passer à une nouvelle étape. La démolition du jardin a déjà commencé, mais celle des pavillons ne débutera qu'en 2011.

Les premiers marchés de construction vont également être lancés. La Mairie, qui se dit « *très attentive* » au volet emploi de l'opération, compte insérer des clauses sociales dans les contrats.

LAURENCE ALBERT, Les Echos

Six ans de chantier

Moderniser le site, fluidifier les accès engorgés à la gare RER, mettre le tout aux nouvelles normes de sécurité... le projet de rénovation des Halles ne manque pas d'ambition. Trois grands chantiers émergent, ceux du centre commercial (le Forum), de la gare RER et du jardin. Le premier, le plus important (482 millions), prévoit de chapeauter le Forum d'un toit vert, la « Canopée », qui viendra remplacer les pavillons Willervall. Le nouvel ensemble comptera 65.390 mètres carrés de surfaces commerciales (+ 12 %) et 24.780 mètres carrés d'équipements publics (+ 19 %). La gare RER, principale gare souterraine d'Europe avec 750.000 voyageurs quotidiens, sera réaménagée (189 millions), grâce au concours de la RATP et du Conseil régional d'Ile-de-France. La facture du chantier (802 millions) est supérieure aux prévisions initiales de la Mairie (760 millions), en raison notamment de la réévaluation du coût du foncier.

Les Echos