

Delanoë bétonne les profits de son promoteur préféré

Contrats en cascade, prix cassés, concessions en or : rien n'est trop beau pour Unibail.

LE Parc des expositions de la porte de Versailles, la tour Triangle, le Forum des Halles... En quelques mois, la Mairie de Paris a comblé de bienfaits Unibail-Rodamco, le géant européen de l'immobilier commercial.

Dernier conte de fées en date : l'affaire de la porte de Versailles. L'actuel contrat de concession du Parc des expositions devait s'achever en 2026. Une affaire en or, avec un taux de rentabilité de 20 à 25 %. Unibail et la chambre de commerce de Paris, qui gèrent ensemble le site, ont toutes les chances d'en profiter encore plus longtemps : grâce à une astucieuse procédure, Delanoë s'apprête en effet à leur offrir vingt-sept ans de rab.

À la demande du maire, le Conseil de Paris a décidé, l'été dernier, de résilier le bail plus tôt que prévu et de le remplacer par un nouvel engagement, valable jusqu'en... 2053. Pour justifier la manœuvre, la Mairie explique que le site nécessite des travaux urgents de modernisation et que le concessionnaire a besoin de temps pour amortir les dépenses.

Le choix du patron

Bien entendu, un appel d'offres va être organisé pour désigner le nouveau gestionnaire du Parc des expositions. Pour la forme ? Unibail dispose en effet d'un sacré avantage financier : ses concurrents devront mettre au pot, dans leur offre, 200 millions de plus pour espérer lui piquer la place.

Une somme destinée à payer l'indemnité pour rupture anticipée de contrat qui serait due à Unibail, si, par extraordinaire, le marché lui échappait...

Unibail et son pédégé, Guillaume Poitrinal, sont tout autant chouchoutés par la municipalité pour mener à bien le projet de tour Triangle, dans le XV^e arrondissement. Ce futur gratte-ciel, de 180 mètres de hauteur, sera construit en bordure



du Parc des expositions. Il doit accueillir 88 000 m² de bureaux.

La tour Triangle devait commencer à sortir de terre juste avant les municipales de 2014. Mais la Ville s'est laissé imposer par Guillaume Poitrinal des délais et des conditions financières ahurissantes, comme le souligne Dominique Foing dans son livre-réquisitoire (et sans nuances) « Comptes et légendes de Paris. Enquête sur la gestion Delanoë » (Denoël).

Non seulement il n'y a eu aucun appel d'offres, mais le contrat permet à Unibail de faire lanterner la Ville jusqu'au 31 décembre 2019 avant de décider de construire ou non sa tour.

Monnaie de singe

En attendant, le terrain restera en friche. La société bénéficiera également d'un bail emphytéotique de quatre-vingts ans. En clair : la Mairie lui louera le terrain nu et ne deviendra propriétaire de l'immeuble qu'aux alentours de l'an 2100...

Il y a mieux : le prix de la location, approuvé par les élus PS, PC et UMP du Conseil de Paris, risque de fondre, au fil des ans, comme neige au soleil. Grosso modo, le loyer annuel maximal,

fixé à 6,36 millions, ne pourra augmenter que de la moitié de la hausse du coût de la vie. Autant dire qu'au bout de quatre-vingts ans la Ville sera payée en monnaie de singe. En 2100, si Dieu lui prête vie jusqu'à 150 ans, Delanoë pourra expliquer aux Parisiens qu'ils ont fait une excellente affaire...

L'an passé, Delanoë a utilisé une ficelle du même genre pour

vendre en solde à Unibail les espaces commerciaux du Forum des Halles, aujourd'hui en plein chantier.

La vente a été conclue pour 222 millions d'euros, mais la Ville a accordé au promoteur d'impressionnants délais de paiement, sans avoir indexé les sommes dues sur la hausse des prix.

Ainsi, les deux tiers de la facture ne seront réglés qu'en janvier 2020, alors même que le chantier de rénovation du Forum doit être achevé en 2014. Une faveur qui devrait coûter au moins 15 millions aux finances parisiennes.

Mais Delanoë n'en a cure : son ultime mandat se termine en 2014, et il tient coûte que coûte à lancer tous ses grands chantiers avant de rendre les clés de l'Hôtel de Ville. « Les représentants d'Unibail peuvent imposer leurs conditions : ils ne cessent de nous dire que nous sommes demandeurs et qu'ils n'ont, eux, besoin de rien », constatait, l'an dernier, un conseiller du maire.

Un bilan en béton, ça vaut bien une grosse entorse aux beaux principes...

Hervé Liffran

La mode reste en carafe

AUTRE succès de l'équipe Delanoë : la Cité de la mode et du design, installée sur les quais, près de la gare d'Austerlitz. Ce bâtiment, reconnaissable à l'espèce de « chenille » verte accrochée à sa façade de béton, reste quasi désert depuis son inauguration, en 2007. Rebaptisé depuis « Docks en Seine », le lieu devait accueillir salles d'exposition, restaurants et boutiques. On les attend toujours.

Le toit, qui offre une vue imprenable sur la Seine, avait même été aménagé en terrasse paysagère pour accueillir des

fiestas. Mais le constructeur a juste oublié d'installer un nombre suffisant d'escaliers et des accès pour handicapés. Résultat : la commission de sécurité de la préfecture de police a refusé l'ouverture de la terrasse au public...

Consolation pour la Mairie de Paris : l'affaire ne lui a pratiquement pas coûté un rond. En 2004, dès le lancement du chantier, elle a réussi à repasser cet encombrant bébé – et sa facture de 50 millions – à la Caisse des dépôts. Laquelle cherche toujours un autre pigeon pour prendre sa place.