

Projet des Halles : bientôt le résultat de la négociation entre la Ville et Unibail (6 décembre 2009)

Dans le *Canard Enchaîné* du 18 août 2004, Hervé Liffra dénonçait les erreurs de méthode de la Ville de Paris dans le montage du projet des Halles, et notamment dans son montage financier : « *Si ahurissant que cela paraisse, les problèmes financiers du réaménagement des Halles 'n'ont pas encore été vraiment posés', comme le reconnaît l'un des experts du dossier. Pourtant, le coût des projets varie, selon les spécialistes, entre 200 millions et 600 millions d'euros* ».

A cette époque, la position de la Ville semblait claire : « *Arc-bouté sur la promesse de son patron de ne pas augmenter les impôts, l'adjoint aux Finances, Christian Sautter, a déjà annoncé qu'il ne lâcherait pas 1 euro* ». La Ville semblait penser que le groupe Unibail, principal bénéficiaire du projet, réglerait la majeure partie de la facture, et c'était également la conviction de la Région Ile-de-France. Dans le *Figaro* du 30 septembre 2004, le représentant du service régional chargé de la politique de la Ville déclarait : « *On n'a pas l'intention de jouer les philanthropes, puisque les premiers demandeurs sont le promoteur et les commerçants, au vu du diagnostic alarmant de la partie commerciale du Forum, qui périclité* ».

Pourtant, dans ce même article, Marguerite des Cars, responsable du projet des Halles au sein du groupe Unibail, indiquait que « *L'économie du projet relève de l'incertitude la plus totale. Je n'ai jamais eu de conversation économique avec le Maire de Paris sur le sujet* ». En gros, M. Delanoë semblait penser que les choses allaient de soi et que ce n'était même pas la peine d'en discuter avec Unibail. Regrettable erreur...

Cinq ans plus tard, le coût total de l'opération n'est plus de 200 ou de 600 millions, mais de 760 millions, et compte tenu de l'aspect expérimental de l'architecture retenue et du caractère très complexe du site, on peut s'attendre à de larges dépassements budgétaires. Unibail a bien compris la formidable aubaine que représentait ce projet pour lui. Son PDG, Guillaume Poitrinal, interviewé sur BFM le 9 février 2009, déclarait : « *Il y a des opérations, des affaires à faire par exemple au Forum des Halles, et il faut s'y précipiter. On travaille d'arrache-pied avec les équipes de la mairie de Paris pour refaire le Forum des Halles, pour le rouvrir sur Paris. C'est un centre commercial qui marche formidablement, mais qui doit retrouver sa clientèle parisienne. Donc on est en train de refaire le Forum des Halles, et ça va être un lieu de rendez-vous* ».

Pour autant, Unibail n'a pas vraiment l'intention d'être le principal contributeur. Au mois d'avril dernier, M. Delanoë annonçait que la Ville paierait 460 millions d'euros sur les 760. On est loin du présomptueux « *Pas 1 euro* » de M. Sautter... La Ville nous annonce pour la fin de l'année la conclusion des négociations financières avec Unibail, mais celles-ci ne porteront au maximum que sur le tiers du budget, et auront pour contrepartie la création de près de 10 000 m² de nouvelles surfaces commerciales, plus la cession de l'assiette du Forum

pour une bouchée de pain, plus l'octroi de l'ensemble des surfaces de rez-de-chaussée de la Canopée, sans parler des dédommagements pour perte de commercialité pendant les travaux. Juteuse affaire pour Unibail !

Et c'était prévisible : comme l'écrivait Laurence Chavanne, dans l'article du *Figaro* du 30 septembre 2004, « *Plus le problème prend de l'ampleur médiatique et financière, plus la négociation se fait rude* ». Ce qui était déjà vrai en 2004 l'est encore plus aujourd'hui : le Maire de Paris s'est laissé piéger. Dans le *Canard enchaîné* du 3 décembre 2008, Hervé Liffra expliquait les difficultés de la Ville à convaincre Unibail de payer : « *Prise à la gorge, la Mairie envisage d'abandonner carrément le projet ou de se passer d'Unibail. Cette dernière solution s'annonce périlleuse : la Ville doit d'abord trouver un autre moyen de financer son chantier fétiche, puis commencer les travaux au beau milieu des commerces du Forum, sans l'accord d'Unibail. Riposte du promoteur : il menace d'entamer une guérilla juridique et de retarder de dix à quinze ans un chantier que Delanoë avait juré de commencer dès 2009* ».

Depuis, on nous annonce que les relations sont revenues au beau fixe, mais nous ne sommes pas dupes : dans ce bras de fer, c'est la Ville qui était en position de faiblesse et c'est elle qui a perdu. Et nous prévoyons déjà le communiqué enthousiaste qu'elle publiera à la fin des négociations pour s'efforcer de convaincre les contribuables qu'elle a conclu avec Unibail un fantastique partenariat...