

Le rapport d'enquête sur les Halles : vous avez dit « favorable » ? (14/02/10)

Nous saluons l'énorme travail des commissaires-enquêteurs et nous approuvons totalement leurs 3 réserves (une sur la Place Cassin et deux sur le Novotel) et leurs 21 recommandations, mais nous regrettons que sur bien des points, ils se soient montrés trop indulgents vis-à-vis d'explications parfois confuses ou contradictoires de la Ville et des architectes. Trop de questions majeures n'ont pas trouvé de réponse satisfaisante, en particulier sur le financement de l'opération : l'utilité publique du projet s'apprécie en effet, entre autres, en comparant les avantages de l'opération et son coût pour la collectivité.

La commission note par exemple que « *Certains partenaires apporteront des financements publics (Ville de Paris, RATP, STIF, Région Ile de France, État), d'autres (en particulier Unibail) un financement privé. Or la clé de répartition des dépenses n'apparaît pas aux dossiers mis à l'enquête, les négociations entre les partenaires n'étant pas terminées* ». Plus loin, la Ville explique que l'opération des Halles est une opération publique et « *qu'il n'existe aucun support juridique pour obtenir d'un tiers privé qu'il contribue financièrement à la réalisation d'une opération publique* », et la commission note qu'effectivement, « *il n'y a pas de contribution financière d'Unibail à la réalisation de l'opération ; les discussions avec la Ville de Paris concernent uniquement les échanges ou achats fonciers* », ce qui est contradictoire avec la première phrase. Unibail va simplement racheter un certain nombre de baux et d'espaces publics qui appartiennent à la Ville, ce qui va permettre à cette dernière de faire un peu de trésorerie, mais c'est bien la Ville qui va payer l'ensemble de l'opération (alors que tout le rez-de-chaussée de la Canopée sera dévolu aux commerces, sans parler des surfaces commerciales créées dans les sous-sols !). Pourquoi, dans ce cas, la commission maintient-elle la fiction qu'Unibail paierait une partie de la facture ?

Plus loin, la commission, un peu étonnée de découvrir que la procédure visant à dédommager les commerçants du Forum des préjudices liés au chantier ne sera lancée qu'à l'issue des travaux (tant pis pour ceux qui auront fait faillite dans l'intervalle), a cette formule extraordinaire : « *Les indemnités qui seront versées aux commerçants pour compenser les impacts des travaux feront l'objet d'une commission d'indemnisation et ne sont donc pas compris dans le coût du projet* ». Comment la commission peut-elle prétendre que ces dédommagements, qui seront naturellement payés par la Ville puisqu'il s'agit d'une « *opération publique* », ne seraient pas liés aux travaux ?

A propos de l'entretien du futur bâtiment (dont le coût est évalué – par les architectes – à 450 000 euros par an !), elle note benoîtement que « *La clé de répartition de la maintenance de la Canopée entre les différents propriétaires n'est pas encore définie, mais devrait l'être dans le cadre d'une AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) dont le maître d'ouvrage envisage la création. Cette proposition serait donc de nature à rassurer les personnes redoutant que seul l'argent public soit dépensé pour la maintenance de la Canopée.* » Mais qu'est-ce qui nous garantit que la Ville ne paiera pas 95 % des frais et Unibail 5 % ?

Autre erreur majeure : la Commission croit savoir qu'il y aura 9 500 m² d'équipements dans la Canopée, mais le dernier décompte de la Ville fait état de 7 073 m² seulement, sans compter que Mme Hidalgo vient d'admettre publiquement que le centre d'animation

(1 300 m²) avait des chances de quitter le Forum. Inversement, la Commission fait état de 6 400 m² de commerces dans la Canopée, mais oublie les créations de commerce dans le sous-sol. Au total, d'après le cabinet de l'Hôtel de Ville il y a un an, les nouvelles surfaces de commerces représenteront 9 269 m², auxquels il faudra rajouter les 1 300 m² du centre d'animation qui vont être convertis en commerces. **A l'arrivée, on n'a plus que 5 773 m² d'équipements publics créés nets contre 10 569 m² de commerces (soit le double !)**, sans compter toutes les surfaces dont on ne nous a pas encore parlé officiellement, notamment les espaces publics qui vont être vendus à Unibail... Comment la commission peut-elle croire que c'est l'intérêt public qui l'emporte dans l'opération Canopée ?

Le rapport comprend de très nombreuses « naïvetés » du même type. Nous les avons recensées et nous considérons qu'elles sont de nature à remettre en cause l'avis favorable donné au projet.