

Association ACCOMPLIR

49, rue Saint-Denis Paris 1^{er} – www.accomplir.asso.fr – contact@accomplir.asso.fr – 01 40 28 06 21

Paris, le vendredi 17 septembre 2010

M. Côme de CAMBOURG
France Domaine
Bâtiment Necker
120, rue de Bercy
75572 Paris Cedex 12

Cher Monsieur,

L'association ACCOMPLIR, une association d'habitants du quartier des Halles-Montorgueil, participe depuis 2003 à la concertation sur le projet des Halles et a suivi avec beaucoup d'attention toutes les évolutions de ce projet qui, dans l'ensemble, s'annonce comme un ratage monumental, qui risque de se doubler d'un scandale financier.

Nous croyons savoir que France Domaine est en train d'étudier le dispositif de financement de l'opération des Halles et nous souhaitons porter à votre connaissance quelques éléments de contexte qui pourraient vous intéresser.

Au mois de décembre 2009 nous a été adressé de façon anonyme un document de trois pages, ci-joint (Production 1), qui fait le point des négociations entre la Ville et Unibail-Rodamco à cette date. Il s'agit d'un document interne à la Ville, comme le révèlent les annotations en rouge, qui soulignent tous les points « politiquement sensibles » des transactions. Non seulement la Ville et Unibail-Rodamco n'ont pas contesté l'authenticité de ce document, mais tous deux nous ont menacé de nous poursuivre pour recel de document volé. Cette menace n'a jamais été mise à exécution, sans doute parce qu'ils craignaient de trop attirer l'attention des médias.

La lecture de ce document révèle, de notre point de vue, l'existence d'un incroyable rapport de force à l'avantage d'Unibail-Rodamco. Nous avons été particulièrement choqués par le passage concernant la vente de l'espace public du Forum à bas prix et les « frais de gestion » exorbitants que la Ville devrait ensuite payer indéfiniment à Unibail-Rodamco. Nous avons également été stupéfaits de découvrir que le Centre d'animation des Halles, un équipement qui satisfait pleinement ses usagers, venus de tout Paris et même d'Ile de France, et idéalement situé au débouché de la gare RER dans le Forum, allait être remplacé à terme par une surface commerciale. Nous ne sommes pas assez experts pour comprendre l'ensemble du document, mais ces deux seuls points nous semblent révéler un tel déséquilibre entre les deux interlocuteurs que nous craignons vraiment le pire pour le montage final.

La vente de l'assiette du Forum, en particulier, nous paraît très inquiétante dans la situation où se trouve la Ville :

- Unibail-Rodamco n'est nullement pressé, sachant que son bail à construction court jusqu'à 2050 ;
- la Ville, en revanche, est tenue par un calendrier très contraint puisque les élus ont annoncé la livraison de la Canopée pour 2014 ;
- et la Ville est obligée de satisfaire aux exigences d'Unibail-Rodamco pour pouvoir finaliser le permis de construire, comme le montre la lettre de quasi menaces rédigée par Jean-Marie Tritant, qui fait partie du dossier du permis de construire de la Canopée (Production 2).

Ce rapport de force inégal nous explique aussi un certain nombre d'évolutions à nos yeux scandaleuses du projet :

- le projet de grand auditorium qui devait, à l'origine, être l'équipement phare de la future Canopée, a été purement et simplement abandonné pour laisser place à des commerces sur tout le rez-de-chaussée du bâtiment (Production 3 : l'auditorium devait occuper le coin droit du pavillon sud)
- l'évolution du programme, globalement, se traduit par une progression des commerces trois fois plus forte que celle des équipements collectifs. La Ville n'a publié à ce sujet que des décomptes partiels, qui ne permettent pas d'apprécier le bilan d'ensemble, mais nous avons établi notre propre bilan, qu'elle n'a pas contesté (Production 4) ;
- l'évolution du chantier, qui est censé désormais occuper la moitié du jardin des Halles, soit deux hectares, simplement parce que, entre les deux modes constructifs envisageables pour la verrière de la Canopée, Unibail-Rodamco a exigé que soit choisi celui qui pénaliserait le moins les commerces. Le toit va donc devoir être assemblé au sol avant d'être mis en place. Comme le montre le plan du chantier prévu à la mi 2011 (Production 5), l'emprise de chantier (A) sera équivalente à l'emprise de la Canopée elle-même (B). Avant que se pose la question de l'assemblage du toit et qu'Unibail-Rodamco exprime ses exigences à ce sujet, la surface de la cité de chantier devait être moitié moindre.

Nous avons également été surpris de découvrir sur une vidéo¹ qu'en dehors des achats de surfaces commerciales, la contribution d'Unibail-Rodamco se limiterait en tout et pour tout à dépenser 25 M d'euros pour des espaces commerciaux qui ne sont *pas* concernés par le projet.

Pourtant, les bénéfices de l'opération pour Unibail vont bien au-delà de la mise à disposition de 10.000 m² commerciaux supplémentaire. Le centre commercial vit de la « manne » des voyageurs RATP qui sont obligés de traverser le centre pour accéder aux rues du quartier. A l'heure actuelle, cette manne est assez mal répartie car :

- l'accès entre le niveau 0 et le niveau -4 se fait essentiellement du côté de la rue Lescot, les accès Berger et Rambuteau s'arrêtant au niveau -3 ;
- cet accès Lescot comprend un escalator direct sur trois étages (le « tube »), très rapide pour ses utilisateurs, mais qui présente l'inconvénient de mal « irriguer » les niveaux -1 et -2 du centre commercial ;
- les autres accès directs entre le niveau 0 et le niveau -4 (porte du Pont-Neuf et porte

¹ <http://www.accomplir.asso.fr/commun/movie.php?film=/association/presse/20100613/immotele-20100518-unibail.mp4&l=512&h=404>

Saint-Eustache) sont décalés par rapport au centre commercial et ne desservent que quelques commerces.

Avec l'opération prévue, l'irrigation des commerces par les voyageurs RATP va être bien meilleure :

- l'abandon du tube Lescot pour des séries d'escalators s'arrêtant à chaque étage va permettre de mieux irriguer les niveaux -1 et -2 côté Lescot ;
- la prolongation des accès Rambuteau et Berger jusqu'au niveau -4 (avec des escalators s'arrêtant à chaque étage) va permettre de mieux répartir les voyageurs entre les trois portes Lescot, Rambuteau et Berger, et donc de valoriser les commerces des côtés Berger et Rambuteau, qui drainaient jusqu'ici beaucoup moins de chalands que ceux du côté Lescot ;
- le nouvel accès côté Marguerite de Navarre a été conçu de telle façon qu'il donne un accès direct non seulement à la gare souterraine mais également au centre commercial, ce qui devrait constituer un apport de chalandise supplémentaire.

Ceci va se traduire, pour Unibail-Rodamco par la possibilité d'augmenter fortement les loyers des zones qui étaient, jusqu'ici, relativement mal irriguées. Les seuls réaménagements des accès auraient dû, par conséquent, se traduire par une contribution substantielle d'Unibail-Rodamco au projet. Pourtant, il n'en sera rien.

Non seulement Unibail-Rodamco ne contribuera pas au projet, mais le groupe demande des dédommagements pour ses commerçants, comme le montre le document également confidentiel qui nous a été remis en décembre 2009, ci-joint (Production 6). Ces dédommagements, plutôt élevés à nos yeux (mais nous ne sommes pas spécialistes) seront financés par la Ville. Pourtant, habituellement, quand un centre commercial subit une rénovation, les commerçants et le promoteur supportent chacun les nuisances et les pertes de commercialité provoquées par le chantier, dans l'espoir des gains qu'ils retireront, à terme, de l'opération. Est-ce normal que ce soit le contribuable qui paie pour rénover un centre commercial ?

Tel n'était pas le cas dans le montage financier présenté aux conseillers de Paris en avril 2009 (Production 7, p. 29), où le Maire de Paris déclarait : « *La participation d'Unibail-Rodamco est prévue au titre de la revalorisation induite du centre commercial actuel et de la création de nouvelles surfaces commerciales. Par ailleurs, dans un objectif de clarification des responsabilités des différents propriétaires gestionnaires, et afin que chacun, Ville, Unibail-Rodamco ou RATP, soit pleinement responsable de ses volumes et en assume totalement le bon entretien et les mises aux normes si nécessaire, des discussions sont en cours sur la simplification des régimes de propriété. Elles doivent aboutir à un accord dans les semaines à venir pour lequel je reviendrai vers vous.* »

Trois points se détachent dans ce texte :

- la vente de surfaces commerciales, qui permet un apport de trésorerie à la Ville : il s'agit plutôt d'une opportunité que d'une charge pour Unibail-Rodamco, compte tenu de la rentabilité exceptionnelle du mètre carré commercial sur le site des Halles ;
- la vente de l'assiette du Forum : c'est également un très beau cadeau fait par la Ville, le couteau sur la gorge, à Unibail-Rodamco. Si la Ville avait patienté jusqu'à l'issue du bail et avait procédé à une mise en concurrence, on imagine quel profit elle aurait

- pu tirer de ce site exceptionnel ;
- la participation d'Unibail-Rodamco au projet, au titre de « *la revalorisation induite du centre commercial actuel* ». Pour l'instant, non seulement nous n'avons jamais entendu parler d'une telle participation, mais le PDG du groupe affirme le contraire dans la vidéo citée ci-dessus. C'est également l'avis des commissaires-enquêteurs qui, dans leur rapport de janvier 2010, affirment « *qu'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* » (p. 239, Production 8, pour le document complet, voir en note²).

Nous en concluons que les conseillers de Paris ont été trompés sur le montage financier de l'opération, dans la présentation qui leur en a été faite en avril 2009.

Il faut dire que le « rétablissement » était un peu délicat, après les illusions initiales de l'adjoint aux Finances, Christian Sautter qui, d'après le *Canard enchaîné* du 18/08/04, avait déclaré que la Ville ne mettrait « *pas un euro* » dans cette opération (Production 9), et du représentant régional de la politique de la Ville, qui déclarait dans *Le Figaro* du 30/09/04, « *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 périlite* » (Production 10).

Manifestement, la Ville (et la région) ont cru qu'Unibail-Rodamco, étant le principal intéressé à l'opération, en serait aussi le principal financeur. Mais c'était oublier qu'Unibail-Rodamco se trouvait également dans un rapport de force extrêmement favorable. Pour parer aux dérives financières auxquelles nous risquons d'assister aujourd'hui, il aurait fallu, avant même de lancer le projet, établir un accord très précis sur les gains que chacun espérait retirer de l'opération et l'investissement correspondant qu'il était prêt à prendre à sa charge.

Encore un point pour illustrer ce rapport de force inégal : est-il normal, même si Unibail-Rodamco est actuellement « occupant » du site, qu'aucune mise en concurrence ne soit annoncée pour la vente des espaces nouveaux qui vont être créés, notamment le barreau de la voirie nord-sud, où doit être installé un Monoprix, ou encore les nouveaux espaces commerciaux qui vont être créés autour de l'accès Marguerite de Navarre, et que la cession de ces espaces se fasse de gré à gré ?

Nous attirons votre attention, en particulier, sur le fait que l'aménagement du barreau nord-sud suppose des travaux de voirie extrêmement coûteux (il s'agit de réunir deux voies souterraines superposées), sans autre bénéficiaire que le futur occupant du commerce, et que le contribuable risque d'être fortement lésé si l'espace ainsi aménagé est cédé de gré à gré au lieu de faire l'objet d'une mise en concurrence.

Nous vous invitons également à prendre connaissance des explications données par un site, certes, très polémique (delanopolis.fr), mais néanmoins particulièrement bien informé sur le dossier des Halles puisque son rédacteur, Serge Federbusch, n'est autre que l'ancien directeur de la Sem Paris Centre qui avait en charge le montage du projet en 2003 et 2004, avant d'être évincé suite à des désaccords avec l'Hôtel de Ville. Nous vous joignons un choix de ses articles (Production 11).

² <http://www.accomplir.asso.fr/dossiers/20100213/18%20rapport%20Les%20Halles.pdf>

Nous avons également déjà communiqué sur l'espèce de hold-up auquel semble vouloir se livrer Unibail-Rodamco (Production 12) et nous ne manquerons pas de le faire à nouveau et avec tous les moyens à notre disposition, s'il s'avérait que le montage financier de cette opération apparaisse trop avantageux pour le promoteur, au détriment des biens et des espaces publics et du contribuable.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute précision supplémentaire, et nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Le Président

Gilles POURBAIX

PRODUCTIONS

1 – Document confidentiel faisant le point sur les négociations entre la Ville et Unibail-Rodamco, daté du 4 décembre 2009.

2 – Courrier de Jean-Marie Tritant, président d'Espace Expansion, adressé à Bernard Franjou, chef de la Mission Halles, le 17 décembre 2008.

3 – Canopée : évolution de l'emprise des commerces en rez-de-chaussée, avril 2008 / mai 2009 (document ACCOMPLIR).

4 – Comparaison entre les surfaces d'équipements publics et de commerces avant et après l'opération des Halles (document ACCOMPLIR, 23 mars 2010).

5 – Plan du chantier sur le site des Halles à partir de mi 2011 (document de la SemPariSeine, 17 février 2010).

6 – Document confidentiel sur les dédommagements financier à prévoir pour les commerçants du Forum impactés par les travaux (décembre 2009).

7 – Délibération DU 113 – SG 72-2° du conseil municipal de la Ville de Paris des 6 et 7 avril 2009 : exposé des motifs.

8 – Extrait du Rapport de la commission d'enquêtes publiques conjointes du 7 janvier 2010 qui a mené les enquêtes publiques conjointes relatives au projet de réaménagement du quartier des Halles à Paris, 1^{er} arrondissement, du 15 juin 2009 au 17 juillet 2009.

9 – Article du *Canard enchaîné* du 18 août 2004.

10 – Article du *Figaro* du 30 septembre 2004.

11 – Six articles du site Delanopolis.fr, signés par Serge Federbusch, concernant le rôle et le poids d'Unibail dans l'opération des Halles.

12 – *La Lettre d'Accomplir* n° 63, janvier 2010.