

Opération des Halles : la triple peine (novembre 2010)

On savait déjà que le projet de jardin des Halles était un massacre (abattage de 343 arbres, démolition du jardin Lalanne et de la Place Cassin, suppression de toutes les fontaines, etc.). De plus, lors de la réunion publique du 6 octobre dernier, l'architecte Georges Pencreac'h nous a démontré que le projet architectural de la Canopée était lui aussi parfaitement absurde. Et enfin, la publication du Protocole de la vente du Forum des Halles par la Ville à Unibail, gestionnaire du centre commercial, a révélé que cette opération serait un véritable scandale financier. On a l'impression de vivre un triple cauchemar... et un cauchemar qui va durer, puisque l'appel d'offre pour les palissades du chantier, trouvé sur Internet, nous apprend que ces palissades sont louées pour 7 ans ! Les détails dans les articles qui suivent.

Place Cassin, quel chagrin

Thierry Deleballe est un ancien collaborateur de Louis Arretche, architecte de l'actuel jardin des Halles. Il nous raconte les discussions que celui-ci avait, il y a 30 ans, avec Henri de Miller, sculpteur qui a réalisé la Grosse tête (appelée L'Ecoute) : « En plein accord, le sculpteur et l'architecte avaient décidé que L'Ecoute devait, étant donné son thème, être en contact direct avec le sol, de façon à ce que l'oreille, placée contre celui-ci, donne l'impression de capter les rumeurs souterraines de la ville. L'idée de jucher cette tête sur un socle ou un gradin avait donc été écartée, comme un contresens absolu. Par ailleurs, le dessin de la place, tel que concerté entre Henri de Miller et Louis Arretche, représente un labyrinthe, destiné à suggérer un chemin initiatique conduisant vers la sculpture. Sculpture et dessin de la place forment donc, de par la volonté des deux créateurs, un ensemble.

En écho à cette place, qui épouse la forme d'une conque, d'un coquillage géant, répondait un autre thème marin, lui aussi voulu par le sculpteur et l'architecte : celui du cadran solaire en forme de vague situé à proximité. Ces différents éléments : L'Ecoute, la place semi-circulaire et la vague du cadran solaire, constituent donc, dans l'esprit de leurs créateurs, un TOUT INDISSOCIABLE, destiné à offrir au cœur de la ville un climat de méditation et de poésie. C'est pourtant cet ensemble qu'il est prévu de détruire ! A l'ombre et dans l'intimité de l'église Saint Eustache, en parfaite continuité avec elle, une œuvre remarquable, riche de sens et appréciée des Parisiens, est vouée à la démolition... Ceci, ajoutons-le, dans le mépris le plus absolu du droit moral des auteurs et de leurs héritiers ! Ce sera assurément, de la part de la municipalité de Paris et de son maire, une mauvaise action – à la fois une erreur et une faute. Elle ne leur fera pas honneur ! »

Une aberration architecturale

Beaucoup d'architectes nous disent, en privé, que la Canopée est irréalisable. La Ville elle-même semble avoir des doutes, puisqu'elle fait construire en banlieue et à grands frais une maquette à taille réelle. Mais la plupart des architectes se refusent à dénoncer ce projet en public : ils ne tiennent pas à se fâcher avec la Ville ! Nous faisons appel à leur sens des responsabilités : tant que le bâtiment n'est pas construit, il existe une chance de faire bouger le projet, mais pour cela il faut nous aider à ouvrir les yeux des conseillers de Paris.

Nous avons donc créé un nouveau site, www.architecturhalles.com, où nous avons mis en ligne l'exposé complet de Georges Pencreac'h, texte et images. Il nous explique, par exemple,

que la Canopée va réduire et obscurcir le cratère du Forum ; que la configuration des deux futurs pavillons de la Canopée rend également impossible l'arrivée de lumière naturelle dans les équipements des étages ; que pour descendre dans le Forum, vous devrez prendre les escalators sous la pluie ; que le tube Lescot étant supprimé, on peut prévoir des embouteillages monstres à l'endroit du retournement des escalators « omnibus » au niveau -2, alors même qu'il n'y aura plus d'escaliers traditionnels ; ou encore que l'espace sous le grand toit, largement ouvert à l'ouest, sera un magnifique accélérateur de courants d'air. Aucun architecte, à notre connaissance, n'a encore su opposer le moindre argument à sa démonstration, pas même les concepteurs, Berger et Anziutti, qui restent obstinément silencieux !

Sur le site ArchitecturHalles figure aussi la contribution de Thierry Delaballe (voir ci-dessus). Une troisième contribution, rédigée par un architecte de renom, devrait bientôt s'y ajouter. Si vous connaissez des architectes qui veulent bien se prêter à l'exercice et nous dire ce qu'ils pensent, avec leurs yeux d'experts, du projet de la Canopée et de celui du jardin, qu'ils n'hésitent pas à nous contacter, nous leur fournirons toute la documentation nécessaire (une partie est déjà sur le site) et nous publierons avec plaisir leurs contributions.

Les Halles croquées par Unibail

Nous avons été les premiers à vous l'annoncer, en janvier dernier, avec le dessin ci-contre : faute d'un accord financier préalable avec Unibail en 2003, la Ville se retrouve aujourd'hui entièrement sous sa coupe et doit céder à son chantage. Unibail « tient » la Ville de deux façons : son accord est indispensable pour qu'elle obtienne le permis de construire de la Canopée ; Unibail dispose d'un bail à construction qui le maintient « dans les murs » jusqu'en 2055.

A cette date, la Ville aurait dû devenir propriétaire des 60 000 m² du centre commercial et aurait pu alors soit décider de l'affecter à autre chose (par exemple agrandir la gare ou créer de nouveaux équipements publics), soit mettre en vente tout ou partie des commerces, en faisant jouer la concurrence. Au lieu de cela, la Ville, le couteau sous la gorge, va signer un protocole selon lequel elle vendra dès maintenant la pleine propriété du centre commercial à Unibail ainsi que 12.000 m² de surfaces commerciales supplémentaires, le tout pour 238 M€. Entre-temps, elle se sera chargée elle-même de tous les travaux, y compris ceux qui concernent le centre commercial, pour un montant de 802 M€ ! Qui a déjà vu un propriétaire vendre un appartement moins cher que le montant des travaux qu'il y a réalisés ?

Cette transaction s'effectue dans les pires conditions possibles pour la Ville, puisqu'Unibail occupe les lieux et qu'aucun autre acheteur ne peut être sollicité. L'agence France Domaine, chargée de vérifier si le prix fixé était correct, n'a pas jugé utile de comparer ce prix avec le bénéfice que la Ville aurait tiré de la vente du Forum si elle avait su attendre 2055, mais la Ville a avoué ce montant dans son dernier communiqué : 1 milliard d'euros (valeur actuelle du bail restant à courir si elle avait décidé d'exproprier Unibail), auquel devrait s'ajouter la valeur du sol !

En plus de cette transaction calamiteuse, la Ville prend à son compte tous les risques techniques et juridiques de l'opération : c'est elle qui va payer les indemnités d'éviction des commerçants dont Unibail ne veut plus, comme Flunch (5 M€ !), mais également les compensations pour les commerçants qui vont perdre du chiffre d'affaire ou faire faillite, que ce soit en sous-sol ou dans le quartier. Elle devra même verser des pénalités à Unibail si le chantier prend du retard ! (ce qui paraît inévitable compte tenu de la complexité du projet).

Cerise sur le gâteau, la Ville accepte de vendre à Unibail pour 5,8 M€ les rues intérieures de l'ancien Forum, actuellement classées en voies publiques. En retour, comme les usagers devront continuer à utiliser ces rues pour se rendre à la gare RER, la Ville devra payer chaque

année entre 1,5 et 2,5 M€ de « frais de gestion » à Unibail. Qui a déjà vu signer un accord aussi stupide ?

Nous avons calculé que compte tenu de tous les dédommagements et contreparties que la Ville accorde à Unibail, la somme de 238 M€ qu'Unibail paie à la Ville est réduite à rien : ce qu'Unibail donne d'une main, il le reprend de l'autre, et bien au-delà. En réalité, on a affaire à un énorme montage en trompe-l'œil destiné à permettre à la Ville de sauver la face. Mme Hidalgo avoue sur le site de LaVieImmo.com qu'au départ, Unibail ne voulait payer que 40 M€ : est-il plausible, compte tenu du rapport de force en faveur d'Unibail, que la Ville ait réussi à faire monter l'addition à 238 M€ ? Tout cela n'est que faux-semblant, et la Ville se fait purement et simplement racketter.

Un seul espoir : qu'une majorité de conseillers de Paris comprennent la gigantesque arnaque qui est en train de s'organiser, et qu'ils refusent de voter le protocole mardi prochain.