

LA VENTE DU FORUM DES HALLES : UNE MAUVAISE AFFAIRE POUR PARIS ET LES PARISIENS

1°- Une méthode contestable car opaque.

- **Le maire a décidé de discuter uniquement avec Unibail** : certes, compte tenu de ses droits sur le Forum, cette société est un interlocuteur inévitable. Pour autant, dans une perspective de défense des intérêts des Parisiens, était-il raisonnable de s'enfermer dès le début dans un tête à tête avec Unibail qui avait ainsi la certitude qu'aucune vraie concurrence ne pourrait la menacer et la contraindre à faire des offres économiquement plus avantageuses.
- **Le maire a décidé de se passer de toute assistance à la valorisation et à la négociation** : alors qu'il n'a que le mot « gestion managériale » à la bouche et qu'il passe son temps à recruter des contractuels dans l'administration municipale, le maire n'a pas voulu se faire assister d'une entreprise qui aurait pu l'assister à la fois pour la valorisation des droits de la ville et la négociation face à Unibail. Or, dans ce type de vente, particulièrement complexe, il est évident qu'une telle assistance est indispensable si l'on souhaite défendre réellement les intérêts de la collectivité publique.
- **Le maire n'a donné des informations à France Domaine que tardivement et au compte gouttes** : ce service, en charge de vérifier que les ventes des collectivités publiques se font à un prix correct au regard des standards du marché a été saisi très tardivement, le 6 avril 2010 et il n'a pas fallu moins de cinq saisines complémentaires ou modificatives pour que France domaine puisse rendre un avis.

2°- Un résultat financier douteux.

- **L'accord avec Unibail est moins intéressant que la préconisation de France domaine** : contrairement à ce que prétend le maire, le prix de vente est inférieur à l'avis de France domaine : le total des échanges donne un droit à recette de 154,3M€ selon l'avis des domaines et un résultat de 136,5M€ dans l'accord entre la ville et Unibail. Pour présenter un bilan flatteur, la ville rajoute 8,5M€ de remboursement d'indemnités d'éviction dues à certains commerces dont Unibail aurait accepté de ne pas demander le remboursement et, surtout, 30 à 50 M€ de recettes de cession supplémentaires que permettrait l'opération... Le seul hic de cette présentation est qu'elle rajoute la recette en question dans son bilan ... mais omet d'en faire autant dans le bilan de l'avis de France domaine !!! Le tableau joint détaille les différentes estimations.
- **La valorisation de certains espaces suscite des interrogations** : pour ne prendre qu'un exemple, la valorisation à 12000€ de la place de parking retenue par France Domaine (elle même supérieure à celle acceptée par la Ville de 11 000€) surprend, d'autant que les droits réels sur le parc Berger sont quasiment éteints (fin de convention en 2020).
- **La présentation du bilan économique omet volontairement des charges lourdes** : la Ville renonce à des recettes sûres et importantes pour l'avenir : pour ne prendre que deux exemples : les redevances annuelles payées par Unibail (1,8M€ en 2010)... sur 45 ans ; surtout, la valorisation des droits sur les parkings en 2020 et sur le Forum en 2055, lorsque ces assiettes ne seront plus grevées de droits réels.
- **La Ville prend un risque financier considérable en assumant les risques contentieux d'éviction des commerçants du Forum à la place d'Unibail** : comme le note en « points divers », l'avis de France domaine, la ville accepte d'acquiescer les surfaces des boutiques que les commerçants refuseraient de libérer et, ce faisant, accepte d'endosser le risque contentieux en lieu et place d'Unibail !

3°- Une proposition pour éviter de brader le patrimoine municipal.

- **Le maire doit lancer une consultation pour se faire aider dans la valorisation et la négociation** : la seule solution de raison est de faire prévaloir enfin la transparence de ce dossier en se faisant assister de spécialistes de la négociation commerciale pour défendre les droits des contribuables parisiens.
- **Le maire doit adopter une méthode aussi transparente que celle retenue en février 2000 par son prédécesseur sur le même dossier** : en février 2000, alors que la mairie envisageait la cession des droits sur le Forum ,dans le cadre d'une politique globale de cession d'actifs jugés non stratégiques, elle avait lancé un appel d'offres pour l'assistance à valorisation. Il est d'ailleurs intéressant de rappeler ce qui s'est alors passé :
 - 1- L'entreprise choisie par la CAO, Price Waterhouse Coopers, a travaillé assez rapidement puisque ses conclusions furent rendues fin 2000. Compte tenu de la complexité du dossier, elle s'était d'ailleurs adjoint les services d'un cabinet spécialisé dans l'immobilier et d'un autre juridique.

- 2- PWC avait utilisé pas moins de trois méthodes différentes de valorisation ,ce qui est logique dans ce type d'affaire pour cerner la valeur des droits du preneur et du bailleur.
 - 3- La conclusion avait été claire et avait été suivie par l'exécutif municipal d'alors : l'échéance des droits réels du preneur, à savoir Unibail, était trop lointaine pour que la vente soit économiquement intéressante pour la ville... sauf à ce que la ville soit trop endettée.
- **Outre la transparence, le maire doit accepter le bon sens** : il passe son temps à expliquer que la ville est peu endettée ; en outre, même en prenant ses chiffres, le gain brut de cet accord est au maximum de 145M€, plus éventuellement 30 à 50M€ de recettes supplémentaires. On a vu que ce gain devra nécessairement être minoré de surcoûts particulièrement contentieux. Dès lors, le plus élémentaire bon sens lui commande de préserver le patrimoine municipal en abandonnant son projet en l'état (car vu les montants en cause, la ville pourrait le financer elle-même) et s'il souhaite vraiment se défaire du Forum de Halles, lancer une vraie consultation sur appel d'offres pour apprécier si cela ne nuit pas à l'intérêt financier des Parisiens.