

La Ville de Paris rétablit la vérité sur l'opération de rénovation du forum des Halles

05/11/2010

Diverses réactions politiques ou commentaires de presse sur le protocole entre la Ville de Paris et Unibail-Axa, concernant le forum des Halles, sont inexacts. La Ville de Paris rétablit la vérité en 10 points clés.

1) Unibail-Axa est bel et bien propriétaire du centre commercial et copropriétaire du forum : si la Ville est propriétaire des voiries de circulation et des équipements publics du forum, la partie « centre commercial » a été concédée par la Ville de Paris en 1976 à Unibail-Axa au titre d'un bail à construction jusqu'en 2055, qui donne à ce groupement la propriété pleine et entière du centre commercial jusqu'à cette date. Ce contrat était déséquilibré et laissait à la Ville la responsabilité des rénovations et mises aux normes successives. Quoi qu'aurait voulu y faire la Ville ou la RATP, jusqu'en 2055, il faut recueillir l'accord plein et entier du copropriétaire Unibail-Axa, de la même façon que des travaux par une copropriété dans un appartement doivent recueillir l'accord du propriétaire. En l'occurrence, l'opération que conduit la Ville, consistant à agrandir les équipements publics dans la Canopée et à rénover le site, a un impact important sur le centre commercial, imposant la destruction de 10% des 60 000 m² et des travaux dans les surfaces existantes.

2) Une expropriation totale était impossible : cette expropriation du centre commercial aurait eu un coût indemnitaire très élevé à la charge de la Ville (estimé à près de 1 milliard d'euros, sur la base des valeurs de France Domaine), auquel il aurait encore fallu rajouter le coût de travaux. Mais surtout, l'utilité publique de l'opération ne portant que sur les volumes impactés par l'opération et pas sur le cœur du centre commercial, Unibail-Axa aurait été fondé à contester cette expropriation devant un juge.

3) S'agissant d'un propriétaire en titre, une mise en concurrence n'aurait pas eu de sens : la vente de foncier ne relève pas des règles de mise en concurrence du Code des marchés publics ; mais surtout, sur le fond, il aurait été inconcevable d'imaginer des propriétaires différents, venant s'ajouter au propriétaire en titre, créant une concurrence peu productive dans l'enchevêtrement des volumes et des systèmes de sécurité, dans le cadre du régime juridique des copropriétés qui est bien trop paralysant pour un tel site. Au contraire, la Ville a préféré clarifier les responsabilités entre le propriétaire et elle-même, simplifier le découpage en volume en restant propriétaire des seules circulations principales et des équipements publics, afin de rendre Unibail-Axa en charge des rénovations et mises aux normes futures des volumes directement attenants au centre commercial.

4) La Ville a respecté le droit qui s'impose à tous y compris s'agissant d'Unibail : le droit de propriété s'applique à Unibail-Axa et la Ville n'aurait pu agir en contradiction de ce droit fondamental. Unibail-Axa n'avait pas vocation a priori à participer financièrement à cette opération; quand la Ville de Paris a rénové les Champs-Élysées, les commerçants qui les bordent n'ont pas participé financièrement. Dès

lors, 238 M€, à laquelle Unibail rajoutera 25 M€ de sa propre initiative, est un montant de participation considérable pour une entreprise privée, que nul propriétaire foncier en bordure de rue n'aurait consenti ailleurs, et qui témoigne de la qualité du projet et de son intérêt général.

5) La Ville ne se défait pas d'un capital public : les Halles ont toujours été un lieu de commerce, le « ventre de Paris », bien avant les années 70. Le commerce est une activité privée, la Ville de Paris n'a nullement vocation à y investir et ne saurait se rendre propriétaire de centres commerciaux, aux Halles pas plus qu'aux Grands Magasins ou sur les Champs-Élysées. Au contraire, la Ville améliore l'offre de services et d'équipements publics de manière considérable dans cette opération.

6) L'avis de France Domaine est positif : France Domaine, dans un avis rendu le 8 octobre, concernant les prix de 15 volumes achetés ou vendus par la Ville, formule 14 avis favorables, avec des prix équivalents à l'estimation voire favorables à la Ville, et un seul avis partiel défavorable.

Au total, le prix versé par Unibail-Axa à la Ville est nettement supérieur à l'évaluation de France Domaine. Cet avis de France Domaine vient suite à deux expertises indépendantes convergentes, l'une financée par Unibail et l'autre par la Ville. Il a été suivi par un avis favorable du Conseil du patrimoine de la Ville de Paris.

7) La Ville prend des hypothèses prudentes et fait toute la transparence sur les chiffres : le différé de paiement est pris en compte de manière prudente par la Ville. Comme n'importe quel propriétaire, il était logique qu'Unibail-Axa n'accepte de payer les volumes qu'à leur livraison, s'agissant de travaux imposés par la puissance publique. Cela revient en outre à faire porter le financement par la Ville, à moindre coût financier que si Unibail avait emprunté, compte tenu de la notation AAA de la Ville de Paris. France Domaine a estimé le coût de ce différé à 8,6 M€, la Ville l'a prudemment estimé à 14 M€. Quant au complément de prix, il ne pourra être calculé et payé par Unibail-Axa qu'au terme des commercialisations des commerces intérieurs à la Canopée et constatation de leur prix. Le complément de prix est estimé entre 30 et 50 M€ : la Ville n'a compté que 30 M€, là aussi de manière prudentielle.

8) Le bilan financier est bien positif, quelle que soit la manière dont on compte : avec ces hypothèses prudentielles de coût du différé de paiement et de bénéfice du prix complémentaire, la Ville recevra 238 M€ ce qui est supérieur de 7% à l'estimation de France Domaine; ou 162 M€ si l'on ôte les indemnités dues au titre des surfaces détruites, ce qui est supérieur de 4% à l'estimation de France Domaine.

9) L'indemnité due par la Ville à Unibail-Axa suite à la destruction de surfaces est normalement prévue dans l'opération : cette indemnisation, qui vaut pour tous les propriétaires et commerçants dans le forum, se fera en application du droit de la propriété, qui reste fondamental même dans une opération déclarée d'utilité publique. Ces montants étaient prévus depuis le départ et s'intègrent aux 802 M€ de coût de l'opération, dans lesquels le forum et la Canopée représentent 482 M€. Les 238 M€ versés par Unibail-Axa (plus les 25 M€ rajoutés de la propre initiative de ce groupement) représentent donc bien 50% de tous les coûts, y compris fonciers, de l'ensemble Canopée et forum.

10) Sur le fond, cette opération est d'utilité publique et les travaux doivent commencer sans attendre : cette opération a pour objectif la rénovation d'un site très complexe, gare, forum, jardin et centre commercial, totalement obsolète et dépassé par sa fréquentation. Il a été conçu pour accueillir 4 voire 5 fois moins de personnes qu'aujourd'hui, en dérogation des normes de l'époque, normes qui se sont

considérablement durcies depuis (normes sur les établissements recevant du public, normes suite à l'incendie du Mont-blanc...).

La rénovation de la gare impose celle des circulations souterraines, des issues verticales et du forum ; la rénovation du forum impose l'ouverture sur le jardin et la construction de surfaces supplémentaires pour accueillir les équipements publics que la Ville souhaite développer. Cette rénovation doit être menée sans attendre, et a fortiori certainement pas jusqu'en 2055. Les travaux commencent en janvier 2011.

Unibail-Axa tirera bénéfice de l'opération qui rénovera l'ensemble du site ; c'est la raison pour laquelle l'accord prévoit bien un reversement de 27% de ces bénéfices à la Ville au titre du prix complémentaire. Mais tous, usagers parisiens et métropolitains des équipements publics, voyageurs du pôle de transport, RATP et STIF avec la rénovation de la gare et des issues verticales,... tireront bénéfice de cette opération, qui est bien d'intérêt général.