

Blog de Jacques Boutault (16/11/10)

Grande braderie au forum des Halles

par Jacques Boutault, le 16.11.10

Le Conseil de Paris vote la cession du patrimoine parisien pour financer le projet de construction d'un centre commercial de prestige. Une mauvaise affaire pour les Parisiens qui perdent la maîtrise des aménagements futurs sur ce site emblématique.

Plusieurs éléments de l'accord de cession du forum des Halles, nous laissent penser que décidément, non, les Parisiens ne font pas une bonne affaire. La Ville est contrainte de brader son patrimoine et de privatiser son sol, pour pouvoir financer des travaux gigantesques. Mais pouvait-elle mieux négocier ? On en doute. Pour deux raisons principales.

D'une part, en raison de la situation catastrophique dont nous héritons de l'ère Chirac-Tibéri. La société Unibail-Rodamco dispose d'un bail acquis en 1977 lui permettant de rester dans ses murs jusqu'en 2055 contre le versement d'un loyer ridicule d'1,8 million d'euros pour 43 000 m² de surfaces commerciales à forte rentabilité. Mais aussi parce qu'à peine 30 ans après son achèvement, l'ensemble, mal conçu, issu du scandale de la destruction des pavillons Baltard, a considérablement mal vieilli. D'une qualité architecturale médiocre, les bâtiments qui abritent les équipements publics devaient être restaurés. Les accès aux transports en commun revus. Le jardin réaménagé.

Depuis 2008, le groupe des Verts alerte notre collectivité sur la nécessité de redimensionner le projet et de le concentrer sur ses aspects essentiels et urgents, compte tenu des difficultés budgétaires que nous connaissons. Nul besoin de tout raser et de bâtir un centre commercial prestigieux. Surtout si ce sont les Parisiens qui doivent en supporter la charge.

La crise est passée par là. Les Parisiens ont plus que jamais besoin de plus de logements accessibles, de places en crèches supplémentaires, de transports en communs alternatifs à la voiture en plus grand nombre, pour lesquels notre collectivité fait déjà beaucoup d'efforts, mais qui restent insuffisants pour répondre à la demande. Or, près

d'un milliard d'euros va être englouti dans le trou des Halles.

La deuxième raison expliquant cette mauvaise affaire est liée aux conditions dans lesquelles les négociations ont été menées. Outre le contexte économique défavorable, comment faire une bonne affaire lorsque vous annoncez à votre locataire que vous avez décidé de faire des travaux prestigieux chez lui et qu'il serait bien aimable de vous aider à la financer ?

Or, c'est bien ce qui s'est passé, la ville ayant mené à son terme les procédures réglementaires autorisant les travaux, sans jamais que notre collectivité soit informée – malgré les nombreuses demandes des éluEs écologistes, au sein des groupes de travail ou en séances du Conseil de Paris – ni que les groupes politique soient associés, aux questions liées au financement du projet. Cela aurait peut-être permis qu'un tour de table soit arrêté préalablement à la décision de mise en œuvre.

Nous nous étonnions encore, lors du dernier conseil de Paris, que l'on entame des travaux importants sans que l'on connaisse à l'avance combien cette opération coûterait aux Parisiens. Avec cette interrogation : pourquoi dépenser tant d'argent pour une opération à vocation commerciale ?

Acculée la Ville n'a pas le choix. Pour qu'Unibail accepte de mettre la main à la poche, elle lui cède l'assiette du Forum, le terrain sur lequel est construit le centre commercial. Cette privatisation du sol est contraire au développement durable. Elle fait fi des besoins des générations futures.

La puissance publique perd en effet la maîtrise stratégique de l'avenir du cœur de Paris (dont elle était propriétaire depuis Hausmann). Elle se prive ainsi de tout droit d'initiative et de réaménagements futurs. Impossible désormais d'imaginer la création, à l'initiative de la puissance publique, de nouveaux équipements voire d'une nouvelle grande gare voyageurs ou d'une gare ferroviaire à vocation de fret.

La ville perd aussi la maîtrise des accès aux transports en communs dont la gare de RER. Pour prendre le métro et le RER les usagers seront donc contraints de traverser des espaces privés, entièrement dévolus au commerce et échappant à toute réglementation en matière de règlement local de publicité.

Elle se débarrasse aussi au profit d'Unibail des rues intérieures actuellement classée en voies publiques (que la ville s'est pourtant engagée à entretenir pour 2,5 millions d'euros par an), elle vend également 12 000 m² de parking dont le bail venait à échéance en 2020. Le site de Cité ciné les Halles est cédé, ainsi que le Centre d'animation Les Halles le Marais, dont on nous avait pourtant assuré qu'il ne serait pas vendu. Ajoutons à cela que l'acheteur n'a qu'à déboursier 0,5% de la somme à la signature de l'acte, puis 39,5% fin 2013 et le solde de 60% en décembre 2019...

Tous les travaux : la Canopée, le jardin valorisant le centre commercial, la facilité d'accès aux transports en commun... vont bénéficier à Unibail qui pourtant ne débourse que 238 millions d'euros, auxquels il faut soustraire 75 millions d'euros que verse la ville pour indemniser les commerçants – soit 163 millions d'euros. Avec cette somme l'une des entreprises les plus rentables du CAC 40 (on comprend pourquoi) va se retrouver propriétaire de 56 000 m² du centre commercial en plein coeur de Paris.

Il aurait été juste qu'Unibail paie une quote-part plus importante, sans pour autant qu'en contrepartie la ville lui cède son sol. Or, il n'en est rien. Même les partisans du projet peuvent être déçus. En 2005, Christian Sautter alors adjoint aux finances avait pourtant assuré que la ville ne mettrait pas un euro dans cette opération, laissant entendre que le principal bénéficiaire mettrait la main à la poche. C'est raté !

Pour toutes ces raisons, le groupe Europe écologie-les Verts, propose du surseoir à l'opération. Il s'oppose à ce protocole d'accord et en conséquence vote contre la délibération.

<http://www.jacques-boutault.fr/article/841>