

Le projet de délibération DLH 316 est adopté.  
-----

**2010, DLH 330 - Vente du domaine privé de la Ville de Paris. Mise en oeuvre d'un congé pour vendre dans l'immeuble en copropriété, 33 avenue du Maréchal Lyautey (16e).**

Le projet de délibération DLH 330 est adopté.  
-----

**2010, DLH 341 - Réalisation par Paris Habitat OPH d'un programme d'acquisition réhabilitation de 17 logements PLUS, 6 logements PLAI et 6 logements PLS, 60-62 rue Passy (16e).**

L'amendement n° 123 de l'UMPPA avec un avis défavorable de l'Exécutif est rejeté.

Le projet de délibération DLH 341 est adopté.  
-----

**Vœu n° 124 relatif à l'expulsion du collectif "Jeudi noir" d'un hôtel particulier occupé place des Vosges. (PCF/PG).**

Le vœu n° 124 avec un avis favorable de l'Exécutif est adopté.  
-----

**Vœu n° 125 relatif à la conversion écologique de la métropole parisienne. (Les Verts).**

Le vœu n° 125 avec un avis favorable de l'Exécutif est adopté.  
-----

**2010, DAC 300 - Subvention à l'association Les Chanteurs de Saint-Eustache (1er). Montant : 4.000 euros.**

**Vœu n° 126 relatif à l'intervention d'une convention pluriannuelle pour l'association "Les chanteurs de Saint-Eustache".**

Le vœu n° 126 avec un avis favorable de l'Exécutif est adopté.

Le projet de délibération DAC 300 est adopté.  
-----

**2010, DAC 476 - Signature d'une convention relative à l'occupation du domaine public par l'établissement public local Maison des Pratiques Artistiques Amateurs.**

Le projet de délibération DAC 476 est adopté.

**2010, DAC 502 - Signature d'un avenant à la convention signée avec l'association "Halle Saint-Pierre" (18e) pour l'attribution d'une subvention. Montant : 310.000 euros.**

Le projet de délibération DAC 502 est adopté.

**2010, DAC 747 - Attribution de la dénomination Aimé Césaire à la bibliothèque Plaisance, 5, rue de Ridder (14e).**

Le projet de délibération DAC 747 est adopté à l'unanimité.

**2010, SG 193 - Subvention à l'association du cinéma "La Clef - L'usage du monde". - Montant : 15.000 euros.**

Le projet de délibération SG 193 est adopté à l'unanimité.

**2010, SG 205 - Signature de 15 conventions avec 15 établissements cinématographiques parisiens relatives à l'attribution de subventions d'équipement. Montant total : 573 395 euros.**

Le projet de délibération SG 205 est adopté.

**2010, SG 207 - Signature d'une convention avec l'association "Forum des images" pour l'attribution d'une subvention. - Montant : 20.000 euros.**

Le projet de délibération SG 207 est adopté à l'unanimité.

**Vœu n°127 « Europe Écologie – Les Verts » relatif à l'hébergement de la Coordination des intermittents et des précaires.**

**Vœu n°127 bis déposé par l'Exécutif.**

Le vœu n°127 est retiré.

Le vœu n 127 bis est adopté.

*(La séance, suspendue à 11h, est reprise à 11h10, sous la présidence de M. le Maire de Paris).*

**2010, DU 49 - SG 95 - Réaménagement du quartier des Halles (1er) : Approbation et signature d'un protocole foncier entre la Ville de Paris et la Société Civile du Forum des Halles de Paris, des actes subséquents et avenants aux conventions de gestion actuelle du site.**

**Vœu n°105 sur la réalité des emplois créés pendant la phase de chantier des centres commerciaux parisiens. (UMPPA).**

**Vœu n°106 relatif à l'introduction systématique de clauses d'insertion par l'emploi sur le site. (PCF/PG).**

**Vœu n°107 relatif à l'implantation d'un local syndical mis à la disposition des représentants des personnels. (PCF/PG).**

**Vœu n°108 relatif à la création d'un comité de suivi de l'emploi sur le site. (PCF/PG).**

**Vœu n°109 relatif à la création d'un centre de santé sur le site. (PCF/PG).**

**Amendements n°98, 99, 100, 101, 102, 103 et 104 déposés par le groupe « UMPPA ».**

**Mme DAGOMA, adjointe.**

Les Halles accueillent plus de 40 millions de visiteurs par an et abritent des millions de mètres carrés d'installations publiques et des centaines de magasins, ce qui en fait le centre commercial le plus important de Paris. Les problèmes de sécurité sont patents, rien donc de surprenant à ce que l'on réinvestisse aujourd'hui, compte tenu de la vétusté globale de ce lieu.

Avec cette rénovation, le quartier sera transformé : les normes de sécurité respectées, le pôle transport plus adapté au trafic actuel, les lieux de rencontre agrandis et rééquipés, les équipements publics agrandis et aménagés.

En cette période de crise, la création d'emplois et d'activité générée par l'agrandissement de la zone commerciale du futur forum des Halles sera très précieuse pour Paris et pour toute la Métropole. Il s'agira d'emplois marchands créés par les magasins, les restaurants et les services construits dans ce centre commercial, mais aussi d'emplois non marchands et enfin, d'emplois d'insertion.

En effet, grâce aux clauses sociales que nous introduisons dans les marchés du chantier des Halles, plusieurs centaines de personnes pourront être embauchées, ce qui répond au vœu n°106 présenté par le groupe communiste.

Je rappelle que la Ville n'a pas vocation à être propriétaire des centres commerciaux et s'agissant du Forum des Halles, un bail à construction a été conclu en 1976 entre la Ville de Paris et Unibail, qui donne à ce dernier la propriété pleine et entière des espaces commerciaux jusqu'en 2055 en échange d'une redevance annuelle de 1,5 millions d'euros,

ce qui est très faible et à peine suffisant pour couvrir les charges.

La bonne méthode consiste à négocier vente et rénovation en même temps et nous proposons de céder à Unibail le droit de propriété des espaces commerciaux existants après 2055 et ceux générés par le projet pour un montant total de 238 millions d'euros.

J'ajoute qu'alors même que cette négociation s'est déroulée en temps de crise économique, la Ville n'a jamais cédé sur les objectifs énoncés par la délibération votée en Conseil de Paris en avril 2009, à savoir obtenir un concours de 30 % des tiers, en effet, en sus des 238 millions d'euros, la Ville bénéficiera de la participation de la Région, de la R.A.T.P. et du S.T.I.F., qui permettra de dépasser largement ledit seuil de 30 % fixé pour le montant total des travaux estimés à 802 millions d'euros.

De surcroît, Unibail investira 25 millions d'euros supplémentaires pour l'aménagement de ses locaux commerciaux. Par ailleurs, la Ville se verra reverser, dans le cadre du prix complémentaire, 27 % des bénéfices dégagés par Unibail sur l'exploitation des locaux commerciaux rénovés.

Enfin, la Ville reste propriétaire des équipements publics dans le Forum et dans la Canopée, ainsi que des voies de circulation principales.

J'ajoute que les avis du Conseil du patrimoine et de France Domaine ont été respectés, en effet, le Conseil du patrimoine avait donné un avis positif et France Domaine a formulé 14 avis favorables et un seul avis partiellement défavorable, de plus, le prix versé par Unibail, 238 millions d'euros, est nettement supérieur, 7 % en plus, à l'évaluation de France Domaine.

802 millions d'euros pour la rénovation des Halles, c'est certes une somme importante, mais c'est le coût nécessaire pour une telle opération qui va changer le visage du centre de la capitale de la France.

**Mme TAÏEB**

Cet accord a été long à finaliser, avec le souci permanent d'obtenir le prix de cession le plus intéressant pour les Parisiens, Unibail-Axa s'engage à hauteur de 238 millions d'euros, ce qui est supérieur de 7 % à l'estimation faite par France Domaine.

Il est temps d'en finir avec la situation dont nous avons hérité et le coût considérable de ce projet, 802 millions d'euros, n'est ni plus ni moins que celui de la cicatrization des plaies infligées à ce quartier avant 2001.

La Ville a dû négocier avec une entreprise qui possède, grâce à la droite, les Halles jusqu'en 2055. Si nous souhaitons agir pour ce centre névralgique

de Paris avant 45 ans, seules deux alternatives existaient : négocier ou exproprier, mais ce, au prix de 1 milliard d'euros.

Les 238 millions d'euros versés par Unibail-Axa représentent 50 % de tous les coûts, y compris fonciers, de l'ensemble Canopée et Forum, par ailleurs, l'accord prévoit un reversement à la Ville de 27 % des bénéfices que tirera Unibail-Axa de l'opération.

Nous sommes viscéralement attachés à l'intervention publique, à la puissance publique et au service public, mais nous n'avons jamais estimé que gérer des commerces faisait partie des missions d'une municipalité, à moins bien sûr qu'il n'y ait nécessité de développer un pôle commercial dans un endroit jugé défavorable, à tort ou à raison, par l'initiative privée.

Par ailleurs, il faut remarquer que loin de diminuer, les infrastructures publiques augmenteront et que, en outre, ce qui relevait du domaine public et du domaine privé a pu être clarifié.

Pour toutes ces raisons, les élues républicaines et socialistes voteront avec enthousiasme ce projet de délibération contre la démagogie, le conservatisme et l'immobilisme.

**M. BOUTAULT, maire du 2<sup>e</sup> arrondissement.**

Plusieurs éléments de cet accord nous laissent penser que les Parisiens ne font pas une bonne affaire, en effet, la Ville est contrainte de céder son patrimoine et de privatiser son sol pour pouvoir financer des travaux gigantesques. Il ne semble pas que la Ville ait pu faire autrement en raison de la situation catastrophique héritée de l'ère CHIRAC-TIBÉRI, en effet, la société Unibail dispose d'un bail, acquis en 1977, lui permettant de rester dans ces murs jusqu'en 2055, contre le versement d'un loyer ridicule, de 1,8 million d'euros pour 43.000 mètres carrés de surface commerciale à forte rentabilité. En outre, 30 ans à peine après son achèvement, l'ensemble mal conçu, a considérablement mal vieilli et les bâtiments qui abritent les équipements publics devaient être restaurés, les accès aux transports en commun revus, le jardin réaménagé.

Depuis 2008, mon groupe alerte la collectivité sur la nécessité de redimensionner le projet et de se concentrer sur ces 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. En effet, près de 1 milliard d'euros va être englouti dans le trou des Halles.

Les conditions dans lesquelles la négociation a été menée n'étaient pas bonnes, en effet, comment faire une bonne affaire lorsque vous annoncez à

vos locataires que vous avez décidé de faire des travaux prestigieux chez eux et qu'il serait bien aimable de vous aider à les financer ? La Ville a mené à son terme les procédures réglementaires autorisant les travaux, sans que jamais notre collectivité soit informée, malgré les nombreuses demandes de mon groupe, de plus les groupes politiques n'ont pas été 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. Pourquoi dépenser tant d'argent pour une opération à vocation commerciale ? Mais 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. Cette privatisation du sol est contraire au développement durable et fait fi des besoins des générations futures.

**Mme FOURNIER.**

En signant ce protocole d'accord financier, la Ville perd la maîtrise stratégique de l'avenir du cœur de Paris, dont elle était propriétaire depuis Haussmann.

La Ville se débarrasse aussi au profit d'Unibail des rues intérieures, actuellement classées 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 mètres carrés de parkings, dont le bail venait à échéance en 2020. Le site de Ciné Cité Les Halles est cédé, ainsi que le centre d'animation Les Halles-Le Marais. Par ailleurs, l'acheteur n'a à déboursier que 0,5 % de la somme à la livraison, 19,5 % six ans plus tard et 60 % en 2019.

Tous les travaux 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, desquels il faut soustraire 75 millions d'euros que verse la Ville pour indemniser les commerçants, soit 163 millions d'euros au final. Avec cette somme, l'une des entreprises les plus rentables du Cac 40 va se retrouver propriétaire de 56.000 mètres carrés de centre commercial en plein cœur de Paris.

Pour toutes ces raisons, mon groupe propose de surseoir à l'opération, s'oppose à ce protocole d'accord et, en conséquence, votera contre ce projet de délibération.

**M. LEGARET, maire du 1<sup>er</sup> arrondissement.**

Je défends la rénovation du pôle transport et le projet de Canopée, regrette que la dérive de ce projet aboutisse à une architecture de plus en plus considérable par sa taille et de plus en plus coûteuse et suis en désaccord avec le massacre du jardin.

Je suis aussi en désaccord sur les modalités de ce protocole en raison de l'absence de transparence qui en est la marque, en effet, il n'y a pas eu d'expertise extérieure.

Je rappelle que lorsque j'étais en charge de ce dossier, j'avais souhaité qu'un intervenant extérieur soit chargé de faire une étude de valorisation de ce bien et qu'il soit une aide à la négociation. Ce n'est pas du tout le cas ici où nous sommes en présence d'une négociation de gré à gré avec Unibail.

L'avis de "France Domaine", comporte quinze avis dont quatorze sont favorables et un défavorable. L'avis défavorable porte précisément sur le morceau le plus substantiel de l'expertise, à savoir la sortie du bail à construction. Au final, "France Domaine" estime la valeur de la transaction à 154,3 et vous signez à 136,475. Vous signez donc en dessous de l'estimation globale de "France Domaine".

Je souligne une clause totalement inédite et parfaitement léonine : la Ville de Paris prend à sa charge la totalité du risque contentieux commercial, donc la totalité des indemnités commerciales à venir, c'est-à-dire les indemnités qui sont dues par le bailleur "Unibail" à ses preneurs.

En outre, le paiement différé est quand même un avantage non négligeable pour "Unibail" : 40 % du paiement à la fin 2013 et 60 % à la fin 2019.

Je rappelle que la délibération votée en 2009 stipule que la participation de la Ville de Paris est plafonnée à 500 millions d'euros. Or, le chiffre, qui était de 760 en 2009 est aujourd'hui réajusté à 802 hors taxe, donc, en chiffre rond, 1 milliard.

Compte tenu de la recette aujourd'hui attendue d'Unibail et de ce que vous allez récolter sur les contributions pour le pôle transports, le compte n'est pas bon, en effet, vous dépassez obligatoirement les 500 millions d'euros que vous aviez vous-mêmes plafonnés, c'est la raison pour laquelle j'ai déposé l'amendement n° 101.

Les procédures légales n'ont pas été respectées, en effet, l'article L. 2511-30 du Code général des collectivités territoriales fait obligation de recueillir l'avis du maire d'arrondissement pour toute cession, acquisition immobilière ou même changement d'affectation d'un immeuble communal dans l'arrondissement, cet avis n'a jamais été sollicité.

Vous cédez le bail à construction et le centre d'animation, alors que je n'ai jamais été consulté sur ces différentes opérations, donc la délibération est illégale car elle n'est pas précédée de cet avis.

J'ajoute que vous vendez des voies publiques à l'intérieur du centre commercial mais la voie publique est incessible, ou alors elle ne peut l'être qu'à l'issue d'une procédure de déclassement.

Cette procédure de déclassement n'a pas été engagée donc vous ne pouvez pas nous faire délibérer aujourd'hui sur des cessions de voies publiques alors que ces procédures obligatoires n'ont même pas été engagées, c'est la raison pour laquelle j'ai déposé l'amendement n° 98.

Le Forum des Halles devrait être un lieu dans lequel il y a un équilibre entre les espaces qui sont dévolus à des équipements publics et les équipements commerciaux, or aujourd'hui cet équilibre n'est pas atteint et le déséquilibre au bénéfice des équipements commerciaux est indiscutable. Et à l'issue de cette opération, le déséquilibre sera encore plus prononcé, puisqu'il y aura 12.000 mètres carrés d'espaces commerciaux supplémentaires et moins d'équipements publics.

Cette négociation est douteuse, il n'y a pas de transparence et les procédures sont bâclées. Quel gâchis !

#### **M. LE MAIRE DE PARIS.**

Il vous sera répondu M. LEGARET sur tous les points, ce n'est pas le seul sujet où vous êtes assez péremptoire et où cela ne correspond pas à la réalité. Il y a une autre spécialité, que je constate depuis dix ans, qui est d'essayer de semer le doute sur l'honorabilité des uns et des autres. Il vous sera donc répondu aussi sereinement que le sujet le mérite.

#### **M. LHOSTIS.**

Le projet des Halles conçu par la Droite n'aura même pas tenu une génération et, dans le domaine des infrastructures, c'est un record.

Au-delà du lieu de consommation, les Halles sont un lieu de mixité ouvert largement aux jeunes de la banlieue. Pour eux, c'est un lieu libre de déambulation, de drague, de paraître sans crainte, notamment pour les jeunes filles, du regard de la cité, sans oublier les cinémas qui, groupés, représentent la première fréquentation en Europe.

En ce qui concerne la vente des surfaces commerciales, sur le principe d'abord, les élus communistes ne sont pas des « fans » de la vente du patrimoine public.

Mais compte tenu de l'appréciation signée par le Directeur régional des Finances publiques, représentant de l'État, qui donne un avis positif au terme de la convention en ce qu'elle permet de décaler un solde positif entre cession et acquisition par la Ville, tout en exprimant deux réserves, depuis prises en considération par la Ville, et malgré, que nous soyons réservés sur le fait d'avoir plafonné le complément de prix, en réalité un pari sur la poursuite de la spéculation immobilière, à 50 millions d'euros, nous nous rangeons au principe de la vente qui permettra de financer près de 30 % du total de l'opération et près de 50 % si l'on ne prend

en considération que le coût de la Canopée et du Forum.

Néanmoins, selon les élus communistes, il manque un volet social et emploi, dans ce protocole.

Le centre commercial et les parkings sont pourvoyeurs d'emploi. Cependant, nous savons tous, qu'il s'agit souvent d'emplois peu qualifiés, mal rémunérés, soumis à des horaires et des jours de travail peu compatibles avec la vie familiale et souvent à temps partiel.

Pour prendre en considération cela, nous avons déposé quatre vœux.

Le vœu n°108 demandant l'implantation sur le site du Forum des Halles d'un comité de suivi de l'emploi présidé par un élu, afin de mener un travail annuel de suivi de la qualité et de la situation de l'emploi sur le site.

Le vœu n°109 demandant la création d'un centre de santé sur le site du Forum des Halles, afin d'offrir de nouvelles possibilités d'accès aux soins aux usagers du site, et en particulier aux nombreux actifs employés dans les commerces ou les équipements publics.

Le vœu n°107 demandant la mise en place d'un local intersyndical mis à la disposition des représentants des personnels employés sur le site du Forum des Halles et enfin le vœu n°106 demandant l'application à tous les chantiers de réaménagement du site du Forum des Halles de toutes les clauses d'insertion et signature d'un accord emploi avec la S.C.F.H.P.

#### **Mme SIMONNET.**

La Droite, en 1976, avait décidé de céder à Unibail la partie "centre commercial" pour un bail commercial s'étalant jusqu'en 2055, engageant ainsi une privatisation, certes non complète, mais plus que conséquente et pour une durée d'une longueur scandaleuse. Puis, en 1999-2000, sous la mandature TIBERI/LEGARET, la Ville a voulu céder à "Unibail" le foncier afin d'achever cette privatisation, mais tous les groupes de l'opposition de l'époque, socialiste compris, s'y étaient opposés.

La Ville pourrait limiter son projet, dans un premier temps, à la rénovation de la gare, de ses accès et du jardin, mais elle décide de s'engager dans un vaste chantier, augmentant les surfaces commerciales et rabattant les clients vers les commerces et, pour le financer, justifie ainsi l'accord avec "Unibail" se traduisant par la vente du foncier.

Nous ne croyons pas que cet accord soit bon pour les Parisiens. "Unibail" va verser à la Ville 238 millions d'euros, mais, dans le même temps, la Ville va devoir dépenser 75 millions d'euros

pour le rachat des baux commerciaux pour les surfaces qu'elle va réaménager, de plus, elle s'engage à indemniser "Unibail" et les commerçants des préjudices pouvant résulter des travaux de la Canopée.

Prenez la mesure du symbole, on vend aujourd'hui le cœur de Paris et pour mon groupe, c'est, en soit, un problème. Nous allons achever ce que la Droite avait scandaleusement entrepris en 1976 : la privatisation du site le plus stratégique dans Paris.

Du fait des baux qui courent jusqu'en 2055, la Ville ne pourrait se lancer dans d'autres projets, mais 2055, c'est finalement un horizon assez proche à l'échelle de l'histoire d'une ville internationale comme Paris. Sommes-nous élus pour être de bons gestionnaires du présent ou devons-nous également faire preuve de réflexion pour anticiper l'intérêt général dans les décennies à venir ?

En liquidant ce foncier, nous sacrifions le levier politique déterminant qui nous permettrait de penser à long terme une transition afin de dédier plus d'espaces dans la Ville, non pas à l'accumulation de biens mais à plus de lien.

De nombreux jeunes de toute l'Ile-de-France se retrouvent aux Halles pas d'abord pour consommer, en effet, ce lieu est devenu un espace libre de rencontre, couvert, anonyme, d'ailleurs, vous ne vous y êtes pas trompés quand vous avez décidé d'y implanter une Maison des Pratiques Amateurs et des Cultures Urbaines et nous espérons que les amendements de notre groupe sur de nouveaux équipements publics seront entendus.

Si nous ne souhaitons pas empêcher la rénovation de la gare des Halles, les élus du Parti de Gauche ne peuvent voter pour ce projet de délibération, car il nous est impossible d'approuver cette vente du foncier du cœur de Paris au privé.

#### **M. VAUGLIN.**

Les Halles notamment par l'importance du pôle transport représentent un véritable enjeu métropolitain qui dépasse de beaucoup la dimension locale et même municipale.

Dans ce pôle transports, la sécurité incendie, les capacités d'accès et d'évacuation du public, l'accessibilité pour les personnes handicapées commandent d'agir.

L'accord proposé dans ce projet de délibération s'imposait. En effet, quel serait l'intérêt pour la Ville de conserver des surfaces commerciales dans le Forum des Halles ?

La restructuration du Forum nous apporte l'occasion de remettre à plat les participations et de cofinancer l'opération.

Je rappelle que la Ville restera un propriétaire central aux Halles, en particulier des équipements publics, des espaces verts et des principales voies de circulation.

Le montant global de l'opération s'élève à 800 millions d'euros. Il va de soi qu'Unibail n'est pas concerné par le pôle transports ni par les jardins, mais seulement par le Forum et par la Canopée, c'est-à-dire 482 millions d'euros.

C'est donc à ce montant qu'il faut rapporter l'apport d'Unibail, 238 millions d'euros, et donc cet apport représente la moitié de la somme, c'est donc un beau résultat que les négociateurs de la Direction de l'Urbanisme ont obtenu.

Dans un dossier complexe comme les Halles, la somme des intérêts particuliers, contradictoires entre eux, est probablement nulle. Se contenter de cette addition nous conduirait donc au "statu quo" dont je redis qu'il serait injuste et inacceptable.

Dimension métropolitaine du projet, enjeu majeur de sécurité publique, qualité du projet qui favorisera le développement économique et de l'emploi, moyennant un financement équitable, voilà les raisons pour lesquelles notre groupe soutient résolument ce projet.

#### **M. CAFFET.**

Je rappelle que c'est en décembre 2002 que la Municipalité a lancé le processus de rénovation des Halles.

Huit ans, cela peut paraître long, mais c'est presque deux fois moins long que la gestation de l'ancien quartier qui, sous l'autorité de celui qui s'était proclamé architecte en chef des Halles, je veux parler de Jacques CHIRAC, a abouti à l'échec que l'on sait.

Fallait-il dénouer l'enchevêtrement des propriétés et des droits réels des uns et des autres avant 2055, échéance du bail à construction concédé dans les années 1970 et 1980 aux occupants actuels du Forum ? La réponse est "oui", parce que c'était une des conditions principales, y compris d'ailleurs au plan technique, à la réalisation du projet.

Et dans cette affaire, il n'y avait que deux alternatives ou bien la Ville attendait 2055 pour devenir propriétaire de ce centre commercial, sans réaménagement et sans le pôle d'échanges ou bien elle consentait à céder ses droits avant 2055 en en utilisant le produit pour mener à bien le projet dans son ensemble.

Cela a été le choix de la Ville et je suis intimement convaincu que ce choix est le bon car être propriétaire en 2055, de ce centre commercial, sans aucun réaménagement, je ne vois pas qui en voit l'intérêt.

Fallait-il obligatoirement mettre en concurrence la vente des surfaces nouvelles de commerces ? La réponse est « non ».

Tout d'abord, parce que la Ville n'y est pas juridiquement obligée. Je rappelle qu'un certain nombre d'aménageurs, notamment l'E.P.A.D. de La Défense, pratiquent systématiquement le gré à gré.

La deuxième raison, c'est que la concurrence n'aurait pas été plus favorable financièrement, tout simplement parce que le prix se fonde sur la rentabilité d'un commerce et que la rentabilité d'un commerce n'est pas extensible à l'infini.

Surtout, troisième raison, parce qu'en mettant en concurrence et en choisissant éventuellement un autre preneur, on aurait renoué avec l'une des grandes difficultés de ce site, à savoir l'enchevêtrement des propriétés et des responsabilités.

La cession de ses droits par la Ville s'est-elle faite au juste prix ? La réponse est « oui ». En effet, le montant des cessions par la Ville est supérieur à celui estimé par les Domaines.

En effet, la Ville a eu l'intelligence de négocier un complément de prix qui se situe entre 30 et 50 millions d'euros. Le produit net des cessions et des acquisitions est donc très largement supérieur à ce qu'avaient estimé les Domaines.

Je reste convaincu que ce projet parce qu'il va transformer le cœur de Paris, rénover en profondeur un système de transport régional à bout de souffle, mérite mieux que les insinuations, les faux procès, voire les mensonges, bref, tout ce qui caractérise les pitoyables petits calculs politiques.

#### **Mme POIRAULT-GAUVIN.**

Le Forum des Halles et Beaugrenelle sont deux grands centres commerciaux qui se métamorphosent et peut-être pas dans le bon sens du terme.

Forum des Halle, Beaugrenelle, ce sont des cessions privées de droit à construire, de terrains en pleine propriété pour des sommes qui paraissent dérisoires par rapport au prix du marché, c'est finalement la grande braderie du patrimoine des Parisiens.

Pour faire passer le projet de réalisation d'un méga centre commercial dans le 15e, votre Première adjointe a avancé deux chiffres : la création de 500 emplois pendant la phase de chantier puis de 1.200 emplois à terme, une fois le centre déjà ouvert.

Un îlot est déjà terminé depuis 2008, l'îlot Charles Michels, mais pour le moment, on pourrait dire plutôt que les boutiques ferment les unes après

les autres. Une convention, pourtant, avait été signée en 2007 entre la Ville de Paris, les investisseurs, Pôle Emploi et d'autres partenaires, pour encourager la création d'emplois et l'embauche des jeunes du quartier Beaugrenelle, et notamment de la rue des Quatre-Frères-Peignot.

Mais, le bilan est décevant, en juin 2010, au lieu de 500 emplois créés sur le chantier, 27 sont seulement recensés.

Quelle est donc la vérité sur la création des 500 emplois sur le chantier de Beaugrenelle ?

**M. GAUDILLÈRE**, adjoint.

L'origine de cette négociation, ce n'est pas 2008, c'est 1976 et 1985, en 1976, premier bail à construction d'une durée inhabituelle de 70 ans et en 1985, pour le nouveau forum, un deuxième bail à construction, de 70 ans lui aussi. Le bail se trouve donc ainsi porté à 80 ans sans la moindre contrepartie financière.

Nous avons fait le choix d'une négociation difficile, parce que c'était le seul moyen de réaliser l'opération des Halles, en effet, le promoteur immobilier bénéficiait de trois avantages décisifs, un des plus beaux emplacements commerciaux du monde, une durée juridiquement intouchable jusqu'en 2055 et enfin, un loyer ridiculement bas de 1,8 million d'euros en 2009.

Sinon, il fallait attendre 2055, c'est-à-dire la fin du privilège d'Unibail ou exproprier, c'est-à-dire s'engager dans une bataille dangereuse avec une incertitude juridique majeure.

Sur le principe de la vente, je rappelle que ce n'est pas la première fois que la Ville vend la propriété d'espaces dévolus au commerce, dans la précédente mandature, nous l'avons fait pour le Sofitel-Sèvres, pour le Concorde-La Fayette et pour Carrefour-Auteuil parce que ce sont ce que l'on appelle des actifs non stratégiques, c'est-à-dire que la Ville n'a pas vocation à conserver des espaces commerciaux.

Nous nous sommes tournés vers une vente gré à gré, car l'imbrication est telle entre les espaces actuels qui sont sous la maîtrise d'Unibail, et les espaces à créer qu'une gestion divisée entre deux opérateurs n'était pas possible.

Le résultat de cette négociation, compte tenu de ces contraintes, est ce que nous pouvions obtenir de mieux.

Sur cette opération, France Domaine, qui dépend de l'État, et le Conseil parisien du patrimoine avaient, chacun, formulé un avis.

L'avis de France Domaine est complexe, il comprend 15 items, mais le solde net des achats et des ventes de la Ville est fixé à 155 millions alors qu'il atteint 147 millions dans le protocole. De ces

deux évaluations, il faut déduire le coût résultant des modalités de paiement, en effet, la Ville va payer dès la fin de l'année ce qu'elle doit à Unibail alors que les paiements d'Unibail vont s'échelonner jusqu'à la fin des travaux, et il est donc juste d'évaluer le prix de cette concession à notre partenaire.

France Domaine l'évalue à 8,6 millions exactement et nous plus prudemment à 15 millions d'euros.

Par conséquent, le solde achat-vente en faveur de la Ville est ramené à 132 millions pour nous et à 146 millions pour France Domaine. La différence est minime, en outre c'est là qu'intervient le troisième et dernier élément : le prix complémentaire.

La négociation a pâti d'une conjoncture immobilière difficile et nous avons donc voulu construire une clause de retour à bonne fortune ou à meilleure fortune qui consiste à comparer d'une part à la fin de 2019 la valeur actuelle du Forum, plus les investissements, plus l'inflation et d'autre part, ce que sera cette valeur à la fin de 2019.

Sur cette augmentation de la valeur du centre, 27 % reviendront à la Ville et si l'indice des baux commerciaux évolue dans les dix années à venir comme il a évolué dans les précédentes années, le reversement pourrait atteindre entre 55 et 65 millions d'euros.

Lorsque nous avons abordé ce dossier, nous aurions pu rêver d'une position de force meilleure face à Unibail, mais les décisions de nos prédécesseurs nous avaient placés dans une situation difficile, et je pense très honnêtement que nous en avons tiré le meilleur parti.

Nous n'avons pas cédé aux exigences excessives d'Unibail et nous avons conclu un compromis qui défend à la fois les intérêts bien compris des Parisiens et la réalisation de cette très belle opération d'urbanisme.

**Mme HIDALGO**, première adjointe, rapporteure.

Sur ce lieu qui historiquement était le ventre de Paris, qui est un centre névralgique, notamment pour le commerce, pour l'activité économique, il fallait faire quelque chose parce qu'effectivement, la situation n'était plus acceptable du point de vue de la sécurité, du point de vue de la beauté des lieux et donc dès 2002, dès la précédente mandature, les premières décisions sont prises pour bouger.

Nous nous situons dans le chiffrage initialement prévu, en effet, de 760 millions d'euros à 802 millions d'euros, il y a une évolution qui est due notamment à la façon dont on a négocié ce protocole d'accord et il y a deux tiers d'investissements publics de la Ville pour un tiers sollicité auprès des partenaires.

Nous avons réussi à avancer sur toutes les procédures urbaines, nous avons eu une commission d'enquête avec un commissaire enquêteur qui a donné un avis favorable, par ailleurs, cette nouvelle étape permet de dénouer cet imbroglio, à la fois patrimonial et financier, qui ne permettait pas d'aller plus loin sur le réaménagement de l'ensemble des Halles.

Aujourd'hui, nous nous trouvons dans une situation de clarification des espaces. Il est normal que la Ville soit propriétaire des équipements publics, des espaces publics, des cheminements publics ; c'est ce que nous faisons en devenant pleinement propriétaire, ce que nous ne sommes pas aujourd'hui dans cet espace-là. Et cela permet effectivement la rénovation du pôle transports, nous ne pouvons pas faire le pôle transports sans toucher justement aux accès qui concernent le Forum des Halles et le jardin.

Nous avons dénoué cela en donnant à la Ville la pleine propriété sur ce qui relève vraiment de sa compétence, et en donnant au secteur des commerces, notamment à Unibail, la propriété et la responsabilité de ce qui la concerne. Ce n'est pas à la Ville d'investir dans des commerces, c'est à l'opérateur commercial de le faire, d'ailleurs, il ajoutera 25 millions d'euros sur la rénovation des commerces qui ne figurent pas dans ce protocole d'accord.

Il y a plus d'espaces publics que d'espaces commerciaux en effet, 19 % de plus d'équipements publics, 12 % de plus d'équipements commerciaux.

Je vais vous communiquer la liste précise des augmentations de surface : le Conservatoire municipal du centre : surface actuelle de 1.370 mètres carrés et surface nouvelle de 2.600 mètres carrés, la bibliothèque : surface actuelle de 380 mètres carrés et surface nouvelle de 1.050 mètres carrés, la maison des pratiques artistiques amateurs, c'est un nouvel équipement et il n'y a pas de comparaison : une création nette de 1.030 mètres carrés, l'espace dédié aux cultures urbaines, nouvel équipement, il n'y a donc pas de références non plus : surface nette créée de 1.400 nouveaux mètres carrés, la salle de diffusion, un nouvel équipement : 390 mètres carrés et enfin l'accueil des équipements publics, services d'information, nouvel équipement aussi : 590 mètres carrés.

Je signale à M. LEGARET que la bagagerie est relogée passage des Lingères.

En ce qui concerne le centre d'animation, il n'est nullement question de supprimer cet équipement essentiel, mais c'est vrai qu'au niveau -1 actuel, on peut peut-être espérer mieux pour les jeunes, notamment du quartier.

Ce projet a donné lieu à une concertation exemplaire, à la fois quantitativement et qualitativement.

En ce qui concerne les vœux déposés par le groupe Communiste, j'y suis tout à fait favorable, en revanche, c'est un avis défavorable aux amendements de l'U.M.P.

Comme Mme POIRAULT-GAUVIN a parlé du 15<sup>e</sup> arrondissement, je voudrais juste lui faire remarquer que les emplois sur le chantier Beaugrenelle, nous les aurions déjà obtenus si elle n'avait pas agité tous les recours, que d'ailleurs nous avons gagné, et le centre serait aujourd'hui inauguré avec 1.200 personnes qui auraient un emploi et avec des équipements publics, notamment une mission locale qui serait déjà en place.

### **M. POZZO-DI-BORGIO.**

Mon groupe considère que la Ville de Paris n'a pas vocation à conserver dans son patrimoine ce bien à destination commerciale, plus encore, nous estimons qu'une recette émanant d'un partenaire privé, par ailleurs propriétaire des baux à construction, peut être une solution raisonnée et efficace qui correspond à la culture politique de notre mouvement.

Cette recette allègera le financement d'un aménagement estimé désormais à 802 millions d'euros, ce qui en fait l'un des plus importants investissements de la Ville. Nous sommes donc favorables à cette opération.

Ayant lu l'avis de "France Domaine", j'ai pu noter que le différentiel entre cette estimation et les résultats des négociations menées par la Ville est positif de quelques 13 millions d'euros, en prenant en compte un prix complémentaire éventuel de 30 millions d'euros minimum, à déterminer en décembre 2019, mais cet "éventuel" n'a pas de force de garantie.

Il reste, en outre, que ne sont pas levées les réserves de "France Domaine", relatives d'une part au montant de nos acquisitions auprès d'Unibail et, d'autre part, à l'échéancier des paiements à verser par cette société, ce dernier point coûte tout de même 15 millions d'euros.

Il y a vraiment un manque de concertation avec les élus d'arrondissement. Nous le constatons, dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, avec l'aménagement des berges de la Seine et M. LEGARET peut également le constater avec les Halles, c'est la raison pour laquelle, alors que sur le fond du projet, nous sommes favorables, nous nous abstiendrons, non pas contre le projet mais contre la forme que prend très souvent la gestion de ces dossiers.

**M. LE MAIRE DE PARIS.**

Monsieur POZZO di BORGO, à partir du moment où vous vous abstenez en étant plutôt pour, j'estime que c'est déjà énorme et je m'en contente.

**M. LEGARET**, maire du 1er arrondissement.

Je n'aime pas les batailles de chiffres qui constituent le degré zéro du débat politique. Mais Anne HIDALGO indique que la surface du Conservatoire est de 1.000 mètres carrés.

1.000 mètres carrés, c'est le Conservatoire provisoire, mais le Conservatoire antérieur, tel qu'il existait encore jusqu'au mois de septembre dernier représentait 2.600 mètres carrés.

Il est proposé de rejeter la totalité de nos amendements, mais sur les sept amendements que nous avons déposés, il y en a six qui sont un simple rappel de la loi. Vous demandez donc le rejet d'amendements qui sont simplement le rappel de la loi.

Nous maintenons tous ces amendements et je demande, avec les autres élus de mon groupe, un scrutin public sur ce projet de délibération.

**M. LE MAIRE DE PARIS.**

J'ai le souvenir d'avoir voulu présider moi même le jury des Halles. Il y avait un vote à bulletins secrets et il a été unanime, donc, tous ceux qui participaient à ce jury ont approuvé le projet de Canopée, élus de la Majorité et de l'Opposition, représentants du monde associatif, et le projet qui va maintenant être réalisé est bien celui que nous avons voté dans ce jury.

J'étais élu de Paris lorsqu'est né le Forum actuel, lorsque le Maire de l'époque disait : "Je suis l'architecte en chef et ce sera un exemple pour le monde entier de réussite en matière urbaine et en matière de sécurité", je pensais qu'il aurait peut-être raison.

Vous avez peut-être remarqué que, depuis huit ans, j'ai retenu cette leçon et me suis donc gardé de tous propos définitifs, péremptaires ou exagérément orgueilleux.

Le seul que je me suis risqué à faire, c'est que, s'il m'était prêté vie d'ici 15 ou 20 ans, j'aimerais pouvoir me promener dans ce lieu et me dire que cette équipe municipale a fait du bon travail à cette époque et que cela a été validé par le temps.

Ce qui m'importe, c'est, à la fin de cette aventure, est-ce que nous aurons fait grandir Paris, est-ce que nous aurons permis que le cœur de Paris soit plus en harmonie avec son environnement, est-ce que nous aurons servi la beauté de Paris ?

Je veux aussi que notre vote soit un vote de confiance dans l'avenir.

*(M. François DAGNAUD, adjoint, remplace M. le Maire de Paris au fauteuil de la présidence).*

L'amendement n° 98 est repoussé.

L'amendement n° 99 est repoussé.

L'amendement n° 100 est repoussé.

L'amendement n° 101 est repoussé.

L'amendement n° 102 est repoussé.

L'amendement n° 103 est repoussé.

L'amendement n° 104 est repoussé.

Le vœu n° 105 est repoussé.

Le vœu n° 106 est adopté à l'unanimité.

Le vœu n° 107 est adopté à l'unanimité.

Le vœu n° 108 est adopté à l'unanimité.

Le vœu n° 109 est adopté à l'unanimité.

*(La séance, suspendue à douze heures quarante-cinq minutes, est reprise à douze heures cinquante minutes, sous la présidence de M. DAGNAUD, adjoint).*

Le scrutin est ouvert

*(Il est procédé au scrutin public).*

Les votes sont recueillis électroniquement.

Le scrutin est clos.

Ont participé au vote 146

Pour	: 82
Contre	: 57
Abstentions	: 6
NPPV	: 1

Le projet de délibération DU 49 – SG 95 est adopté.

-----

*(La séance, suspendue à 13 h, est reprise à 14 h 35 minutes, sous la présidence de M. le Maire de Paris).*

-----

**2010, SGCP 11 - Rapport de la Mission d'information et d'évaluation "Effectifs et Gestion des Ressources Humaines".**