

Association ACCOMPLIR

49, rue Saint-Denis Paris 1^{er} – www.accomplir.asso.fr – contact@accomplir.asso.fr – 01 40 28 06 21

Paris, le samedi 2 juin 2012

Guillaume Poitrinal
Président du Directoire d'Unibail-Rodamco
7 Place Chancelier Adenauer
75016 Paris

Cher Monsieur,

Nous avons lu avec intérêt votre essai *Plus vite ! La France malade de son temps*, et nous partageons avec vous la conviction qu'il devrait être possible « *d'identifier à chaque maillage administratif les zones de temps perdu et celles possibles de gain de temps* » (p. 170). Nous sommes en revanche très surpris que, dans le chapitre 6 de votre ouvrage, vous rangiez notre association parmi les « *bénéficiaires de la lenteur* » (p. 127) et que vous la présentiez comme partiellement responsable de la lenteur du projet de rénovation des Halles mené par la Ville de Paris dans le 1^{er} arrondissement.

Nous espérons que, malgré votre agenda très chargé, vous trouverez quelques minutes pour lire ci-après notre réponse, que nous comptons rendre publique.

*

Un diagnostic partagé sur la dérive du calendrier du réaménagement des Halles

Nous constatons, comme vous, l'impressionnante dérive du calendrier de cette opération, lancée fin 2002.

En décembre 2004, au moment du choix du coordonnateur du projet, la Direction de l'urbanisme estimait que l'équipe de David Mangin serait capable d'achever son projet pour 2012. L'intéressé prétendait pour sa part être en mesure de tout terminer avant fin 2008. Nous sommes en 2012 : seule une petite partie du jardin a été rénovée, et l'on parle désormais de 2016 ou même de 2017 pour l'achèvement de l'ensemble des travaux.

La concertation n'a pratiquement pas eu d'impact sur la durée du projet

Vous laissez entendre que cette dérive serait due, entre autres, au temps accordé à la concertation. À notre connaissance, les réunions de concertation se sont déroulées

parallèlement aux diverses études techniques, procédures administratives et négociations indispensables à cet énorme projet. À aucun moment les élus n'ont indiqué qu'ils allaient retarder le projet pour laisser du temps à la concertation, ou que le projet aurait été bloqué ou aurait pris du retard en raison des conflits intervenus lors de la concertation.

Le seul retard que l'on puisse éventuellement imputer aux débats qu'a suscités ce projet est intervenu en 2004. La SEM-Centre, en charge de l'opération à l'époque, avait dévoilé les projets de Rem Koolhaas, Jean Nouvel, Winny Maas et David Mangin le 8 avril 2004 et annoncé que la commission d'appel d'offre désignerait le lauréat dès la fin juin, c'est-à-dire moins de trois mois plus tard. Devant le tollé provoqué par certains de ces projets et par ce délai très court, le Maire de Paris a décidé de reporter sa décision à l'automne.

Il est amusant de noter qu'Unibail figure parmi les acteurs qui ont suscité ce report. Votre prédécesseur, Léon Bressler, avait mis tout son poids dans l'opposition au projet privilégié par l'Hôtel de Ville (celui de Rem Koolhaas) et il soutenait, comme nous, le projet de David Mangin. *Le Monde* du 14 décembre 2004 rapporte que « *La société propriétaire du centre commercial, Unibail, a elle aussi exigé l'adoption du projet Mangin, menaçant dans le cas contraire de faire 'la guerre' à la municipalité* ». Le choix entre les quatre architectes a été opéré le 15 décembre 2004 au lieu de fin juin 2004 comme prévu, ce qui représente un délai de moins de six mois : c'est peu, en regard d'une opération d'une durée de 14 ans.

Non seulement l'essentiel de la concertation s'est déroulé en parallèle à l'avancement du projet, mais, pour une grande part, elle n'est intervenue qu'après les prises de décision, qu'elle n'a donc pas pu freiner. C'est le cas, notamment, pour le futur jardin des Halles, qui était déjà entièrement dessiné et maqueté lorsque la concertation sur la deuxième phase de l'opération a débuté, en octobre 2006. La première adjointe du Maire de Paris, Anne Hidalgo, a illustré cette conception très particulière de la concertation par la façon dont elle a ouvert la réunion du 22 mai 2008, consacrée à la question sensible du jardin d'aventure Lalanne : « *Je veux être très claire : la décision de supprimer le jardin Lalanne est prise et irrévocable. Cela dit, dans notre conception de la concertation, cela ne doit pas vous empêcher de vous exprimer* ». Cette méthode, qui consiste à lancer la concertation une fois que les décisions sont devenues irréversibles, explique la « *rage* » que nous avons éprouvée et dont vous vous moquez (p. 131). Estimeriez-vous, par hasard, être le seul à détester perdre votre temps ?

Nos recours n'ont pas entraîné de retard significatif du projet

Si nous nous sommes décidés à entamer des recours contre la Ville de Paris, c'est précisément parce que nous n'avons pas été entendus lors de la concertation, y compris sur des sujets relativement anodins au regard de l'ampleur du projet, comme la conservation du jardin Lalanne ou de la place Cassin, pour lesquels la Ville aurait certainement pu donner satisfaction aux usagers des Halles, si elle l'avait voulu.

Dans votre essai, vous incriminez la « *judiciarisation à outrance de la société* » qui vous paraît être un facteur majeur du retard pris par les grandes opérations : « *Depuis quelques années, les contentieux ont ainsi enflé à mesure que la population prenait conscience du champ d'obstruction possible, large et gratuit, offert par le système* » (p. 128). Au passage, nous contestons le terme « *gratuit* » : si les coûts d'une procédure au tribunal administratif peuvent paraître négligeables pour une entreprise comme la vôtre, il n'en va certes pas de même pour une petite association, qui doit s'entourer des conseils d'un avocat si elle veut avoir quelques chances de succès, sans parler bien sûr du risque de perdre et d'être

condamnée aux dépens. Toute procédure représente un défi et un risque important pour le budget modeste d'une association de quartier.

S'agissant des Halles, vous déplorez que « *le projet [n'ait] pas échappé à sa douzaine de recours, déposés par ceux-là mêmes qui venaient participer à ces fameuses réunions censées aplanir les différends* » (p. 129). Si c'est notre association que vous visez de cette façon, vous surestimez notre capacité d'action, car nous n'avons déposé que quatre recours et non douze, ce qui relativise votre accusation de « *guérilla judiciaire totale* » (p. 134).

Seul le premier de ces recours a provoqué une interruption du projet, d'ailleurs minime puisqu'elle n'a duré que deux mois et demi. Il s'agissait d'un référé suspension contre le permis de démolir du jardin, déposé dans les tout premiers jours du chantier. Nous avons gagné, mais la Ville a aussitôt entamé des démarches pour établir un deuxième permis, qui a été publié au bout de deux mois et demi seulement et lui a permis de reprendre le chantier. Nous avons déposé un autre recours contre le deuxième permis, cette fois sans succès.

Notre intention était de donner au Préfet d'Ile-de-France le temps de constater l'irrégularité d'un avenant accordé à l'architecte du jardin et de le faire annuler avant que les travaux démarrent. Nous espérions, par ce biais, obtenir la modification du projet de jardin, pour lequel la concertation que vous jugez « *exemplaire* » (p. 131) avait totalement échoué. Le préfet a bien constaté l'irrégularité de l'avenant mais il a décidé de le laisser exécuter et les travaux se sont poursuivis.

On ne peut donc imputer à notre prétendue « *guérilla juridique totale* » que 2 mois et demi de retard au total, sur les 14 ans prévus pour le projet.

Après le démarrage du chantier, nous n'avons déposé aucun autre recours susceptible d'entraîner une interruption du chantier, pour une raison simple : une fois qu'un chantier est lancé, les riverains n'ont qu'une hâte, qu'il se termine le plus vite possible. Notre association est bien consciente de cette préoccupation et la partage.

Des recours destinés à limiter la dérive financière du projet

Les deux autres recours que nous avons déposés tendaient à freiner non pas le projet des Halles, mais sa dérive financière, bien plus catastrophique encore que la dérive du calendrier.

Le budget annoncé par David Mangin en 2004 pour couvrir l'ensemble de l'opération était de 200 M€. Le budget officiellement annoncé en décembre 2010 s'élevait à 802 M€ HT en valeur janvier 2009, ce qui donne, en juillet 2011, un montant de 856 M€ HT. Compte tenu de la complexité du projet et du caractère expérimental de l'architecture qui va être mise en œuvre, on peut s'attendre à ce que le milliard d'euros soit atteint et dépassé. Or, en tant qu'habitants, nous sommes aussi des contribuables et il nous paraît légitime de nous inquiéter de l'usage qui est fait de nos deniers.

C'est pourquoi notre troisième recours visait un avenant accordé aux architectes de la Canopée, Patrick Berger et Jacques Anziutti qui, en augmentant de plus de 28 % le montant initial du marché, nous paraissait bouleverser l'économie du marché initial. Vous ironisez en soulignant que nous sommes régulièrement déboutés par la justice (p. 131) et, de fait, nous l'avons été cette fois encore, faute « *d'intérêt à agir* ». Notre action n'a toutefois pas été

vaine. Le Préfet d'Ile-de-France, que nous avons alerté sur l'irrégularité de l'avenant, a déféré celui-ci devant le Tribunal. Il a obtenu gain de cause et l'avenant a été annulé. Ce jugement n'a entraîné aucune interruption du chantier, car le Tribunal a décidé que cette annulation prendrait effet cinq mois plus tard. Ce faisant, il a donné à la Ville le temps et la possibilité de négocier avec les architectes un nouvel avenant qui n'augmenterait pas leur rémunération définitive de plus de 20 % du marché initial.

L'un de nos recours menace les profits d'Unibail

Notre quatrième recours était également tourné contre la dérive financière du projet, et plus précisément contre le protocole financier que vous avez signé avec la Ville pour acquérir le Forum des Halles après la réalisation des travaux. C'est sans aucun doute ce qui nous vaut l'honneur d'être cités dans votre ouvrage. Nous, minuscule association de quartier, avons eu l'audace d'essayer d'empêcher le géant Unibail de faire main basse sur le cœur de Paris à des conditions financières extrêmement préférentielles ! Voilà ce que vous ne nous pardonnez pas et qui suscite votre ire, bien plus que de prétendus retards que nous aurions provoqués dans l'opération des Halles.

Vous soulignez que « *les conditions économiques [de la vente du Forum des Halles] ont été validées par les domaines et le conseil du patrimoine* » (p. 132), mais vous savez parfaitement que ces instances ne donnent un avis que sur le montant de la cession et non sur son opportunité. Elles n'ont jamais calculé le gain que la Ville aurait réalisé en patientant jusqu'à la fin du bail, en 2055. À cette date, la Ville serait devenue pleinement propriétaire de l'ensemble du centre commercial, qu'Unibail aurait été obligé de lui restituer en bon état. La Ville aurait alors pu continuer à louer les surfaces commerciales et à bénéficier des loyers substantiels liés à l'attractivité du Forum des Halles, ou choisir de le vendre, en tout ou en partie, au plus offrant. En lieu de quoi, elle vous l'a cédé en tant qu'occupant des lieux et sans mise en concurrence. Ni les domaines, ni le conseil du patrimoine n'ont chiffré la perte que représente pour la Ville la transaction qui a été conclue par rapport à ce que la Ville aurait pu espérer en 2055 : ils se sont contentés d'évaluer quel était le prix adéquat pour la transaction envisagée dans les conditions actuelles.

Très choqués par ce protocole financier, nous avons alerté les conseillers de Paris et, grâce à une énorme polémique qui vous a obligé à vous expliquer sur cette opération dans un interview accordé au *Parisien* le 16 novembre 2010, le protocole n'a été approuvé qu'à une petite majorité : 82 votes favorables (Parti Socialiste et Parti Communiste), 57 votes défavorables (Europe Ecologie Les Verts et Union pour un Mouvement Populaire), 6 abstentions (Nouveau Centre et Parti de Gauche).

Nous avons alors tenté de faire annuler par le tribunal administratif les clauses de ce protocole qui nous paraissaient non seulement scandaleuses, mais illégales.

Nous soutenons en particulier que la Ville n'a pas le droit de vous vendre les allées intérieures de l'Ancien Forum, qui ont le statut de voies publiques. Ces voies ne sauraient être privatisées puisqu'elles sont quotidiennement utilisées par le public pour relier les rues de surface et la gare située au-dessous du centre commercial. Le rapporteur public du Tribunal administratif de Paris a considéré qu'il ne faisait aucun doute que la Ville n'était pas fondée à céder ces circulations dès lors qu'elles devaient demeurer affectées à l'usage du public. Toutefois, le Tribunal a rejeté notre requête au motif que nous devrions attaquer les différentes ventes prévues par le protocole, et non le protocole lui-même. Nous avons interjeté

appel de ce jugement devant la Cour administrative d'appel de Paris et nous espérons être entendus par elle. Si nous gagnons, notre action n'aura nullement pour résultat de retarder le projet, mais seulement de réduire un peu l'énorme profit qu'Unibail s'apprête à tirer de cette opération.

Votre société compte acquérir ces voies publiques pour un montant de 5,8 M€. En contrepartie, le protocole laisse entendre que des « *servitudes* » et des « *charges* » pèseront sur les voies cédées, sans toutefois les chiffrer. Mais un document de décembre 2009, qui résume l'état de vos négociations d'alors avec la Ville, indique que vous aviez l'intention de demander à la Ville des « *frais de gestion* » de 2,5 M€ par an pour les voies en question ! De son côté, la Ville n'était prête à vous accorder que 1,5 M€ par an, ce qui reste colossal. Nos élus ne se sont toujours pas expliqués sur l'intérêt qu'il y aurait, pour la Ville, à céder ces voies publiques à Unibail pour ensuite s'acquitter année après année d'une sorte de « droit de passage », et ils refusent de nous révéler quel sera le montant final de ces « frais de gestion ». Mais quel que soit leur montant, cette clause est scandaleuse et nous sommes fiers de l'avoir contestée : il n'y a aucune raison qu'un groupe privé se fasse attribuer une rente à durée illimitée sur des voies aujourd'hui publiques.

Unibail a menacé la Ville de retarder le projet des Halles par ses recours

Vous faites preuve d'une particulière mauvaise foi en nous attaquant sur le retard soi-disant provoqué par nos recours, alors qu'Unibail semble avoir pour sa part usé et abusé sans vergogne de ce moyen pour faire pression sur la Ville et lui dicter ses conditions.

L'article du *Monde* déjà cité du 14 décembre 2004 rapporte que « *La société propriétaire du centre commercial, Unibail, a elle aussi exigé l'adoption du projet Mangin, menaçant dans le cas contraire de faire 'la guerre' à la municipalité* ». Dans ce contexte, on sait ce que « *faire la guerre* » veut dire : c'est se livrer à cette « *guérilla juridique* » dont vous nous accusez.

L'expression revient dans le *Canard enchaîné* du 11 mars 2009, où l'on apprend que la Ville se heurte au refus d'Unibail de financer la rénovation des Halles : « *Unibail n'a aucune raison de se montrer généreux : son bail court jusqu'en 2055, avec un loyer ridicule de 20 euros le mètre carré par an. Ce cadeau avait été négocié en 1976, en échange de la construction du Forum, qui n'avait alors rien coûté à la Ville. (...) Prise à la gorge, la Mairie envisage d'abandonner carrément le projet ou de se passer d'Unibail. Cette dernière solution s'annonce périlleuse : la Ville doit d'abord trouver un autre moyen de financer son chantier fétiche, puis commencer les travaux au beau milieu des commerces du Forum sans l'accord d'Unibail. Riposte du promoteur : il menace d'entamer une guérilla juridique et de retarder de dix à quinze ans un chantier que Delanoë avait juré de commencer dès 2009* ».

Ce bras de fer ne se résoudra qu'un an et demi plus tard. Dans son numéro du 3 novembre 2010, le *Canard* note que « *Le duo Unibail-Axa a été choisi sans aucun appel d'offre [pour le rachat du Forum des Halles]. Guillaume Poitrinal, pédégé d'Unibail, menaçait la municipalité d'une interminable guérilla juridique si sa société était mise sur la touche. Et il a gagné la partie : pour être certain de pouvoir inaugurer le nouveau Forum dans les délais, Delanoë a fini par céder* ».

Il nous est difficile de calculer combien de mois ou d'années de retard les négociations que vous avez menées avec la Ville ont fait perdre au projet des Halles (sans parler des

sommes gigantesques qu'il en coûtera aux contribuables, à votre profit, dans les années qui viennent). Mais cette durée est à coup sûr largement supérieure aux deux mois et demi qui peuvent nous être imputés dans le retard de l'opération. En d'autres termes, vous semblez adopter la méthode du « *Faites ce que je dis, pas ce que je fais* ». Vous condamnez la guérilla juridique lorsqu'elle est menée par une association, mais, pour votre part, vous y recourez sans aucun scrupule !

Lenteur « normale », lenteur « coupable »

Il est curieux que, pour expliquer la longueur de l'opération des Halles, vous n'évoquiez que le temps de la concertation ou les recours engagés par les associations. Dans tout le reste de votre ouvrage, vous ne cessez d'incriminer la lenteur des procédures administratives liées à la multitude des normes à respecter ou encore des instances à consulter. Or, cette lenteur administrative a particulièrement joué dans le cas du projet des Halles, compte tenu de la complexité du site et de l'imbrication des espaces relevant de la Ville, de la RATP et d'Unibail. Le fait que ce soit aussi une zone extrêmement sensible du point de vue de la sécurité peut expliquer, par exemple, le temps qu'a pris la validation du permis de construire de la Canopée par la préfecture de police.

À cette lenteur « normale » s'est ajoutée une lenteur « coupable », liée à l'absence d'objectifs clairs de la part de la municipalité au départ du projet, à sa méconnaissance initiale de la complexité du site, aux changements apportés au programme en cours de route, et probablement aussi à un certain manque de compétence des architectes retenus.

L'absence d'objectifs clairs au départ du projet

Vous prétendez que le Maire de Paris « *avait fait de ce projet l'une de ses priorités lors de sa première campagne électorale* » (p. 28). En réalité, la perspective de rénover les Halles n'occupe que cinq lignes dans le programme de 2001, *Changeons d'ère avec Bertrand Delanoë*. Ce texte se contente d'évoquer des « *périmètres prioritaires d'intervention* » qui pourraient « *s'attacher à réparer les plus graves erreurs des 30 dernières années, comme celles commises Place des Fêtes ou aux Halles* » (p. 13). Pas un mot de plus, ce qui ne témoigne pas d'une grande ambition pour les Halles. Du reste, la délibération qui a lancé le projet, le 11 décembre 2002, ne proposait qu'une opération assez modeste de réhabilitation du site. Elle a été votée par le Conseil de Paris dans l'indifférence générale.

Nous pensons que c'est plutôt à partir d'initiatives des dirigeants de la SEM-Centre, en charge du dossier à l'époque, que ce projet a commencé à prendre son envergure actuelle. Nous avons raconté cet épisode dans une conférence intitulée *Les coulisses du projet de rénovation des Halles*, présentée à l'Ecole de Paris du Management le 17 avril 2008¹, et nous ne sommes pas les seuls à soutenir cette interprétation. Le *Canard enchaîné* du 18 août 2004 rapporte que « *Certains élus de la majorité et des collaborateurs de Delanoë tiennent les patrons de la SEM-centre pour responsables d'une partie des erreurs commises par la Mairie. L'une accuse : 'Cette société d'économie mixte aurait dû mieux encadrer les architectes : l'esprit de la consultation, ce n'était ni la débauche de mètres carrés de Nouvel, ni les tours de Rem Koolhaas'* ».

¹ <http://www.accomplir.asso.fr/dossiers/20080911/21%20coulisses17-04-08.pdf>

Les élus semblent avoir été tout de suite débordés par ce projet, passé insensiblement d'une modeste opération de réhabilitation d'un quartier à une vaste entreprise de réaménagement, couverte par les médias du monde entier. À tel point qu'à l'été 2004, les conseillers de Paris se sont plaints de n'avoir jamais été consultés sur un dossier d'une telle ampleur et ont exigé un nouveau débat, qui a eu lieu le 6 juillet 2004.

Le changement subreptice de dimension et de nature du projet a eu pour corollaire une mauvaise anticipation de la complexité de l'opération et une préparation technique manifestement insuffisante. Par exemple, la capacité de portance des piliers sur lesquels repose l'ancien Forum et la possibilité de construire de nouvelles superstructures au-dessus des bâtiments existants ont été largement surestimées. C'est seulement après le résultat du concours de 2007 qu'il est apparu indispensable de renforcer ces piliers jusqu'au niveau de la gare RER, ce qui a nécessité de nouvelles études et entraîné de nombreux retards et surcoûts.

Les changements de programme de la Canopée

Une autre explication tient aux nombreux changements apportés au programme de la Canopée après le concours de 2007. Aucun de ces changements n'est issu de la concertation, mais certains sont en revanche très probablement imputables à Unibail.

Par exemple, alors que, dans le cahier des charges du concours, l'équipement phare de la Canopée devait être un grand auditorium prévu au rez-de-chaussée du futur bâtiment et destiné à être mutualisé par le Conservatoire et les autres équipements publics, les représentants de la Ville ont indiqué un beau jour aux membres de la concertation, non sans un certain embarras, que ce projet d'auditorium serait finalement abandonné. Ils ont prétexté des raisons de sécurité, dont on ne trouve toutefois aucune trace dans le rapport rendu le 16 mars 2009 par la préfecture de police.

En constatant que tous les rez-de-chaussée de la future Canopée seraient désormais occupés par des commerces, le magnifique auditorium étant remplacé par une modeste salle de diffusion au 1^{er} étage et tous les autres équipements publics du rez-de-chaussée étant soit supprimés, soit relégués dans les étages, on peut faire l'hypothèse que le rapport de force décrit par le *Canard enchaîné* entre Unibail et la Ville n'est pas étranger à cette modification de dernière minute, qui a obligé les architectes Berger et Anziutti à remanier leurs plans en profondeur, d'où de nouveaux délais et surcoûts.

La compétence des architectes en question

Enfin, toujours pour chercher à expliquer le retard pris par le projet des Halles, on peut s'interroger sur la compétence des architectes du projet des Halles.

Nous avons déjà rappelé qu'en 2004, David Mangin prétendait pouvoir réaliser l'ensemble du projet (pôle de transport compris) en 4 ans, ce qui, aujourd'hui, prête à sourire. Pour le seul projet de Canopée, l'équipe de Berger et Anziutti a eu besoin de pas moins de 3 ans de travail, entre le concours d'architecture du 2 juillet 2007 et l'appel d'offres pour la construction du bâtiment, lancé le 21 juillet 2010. Et malgré ces trois ans d'efforts, l'appel d'offres a finalement été infructueux, alors même que les trois candidats à la construction comptaient parmi les plus grandes entreprises de BTP de France, puisqu'il s'agissait de Vinci, Bouygues et Eiffage.

Comme nous l'avions annoncé et malgré l'ironie avec laquelle vous le mentionnez (p. 131), le projet de la Canopée s'est bel et bien avéré irréalisable. Vinci ayant proposé un mode constructif radicalement différent de celui que les architectes avaient imaginé, « quelque chose » va pouvoir être construit aux Halles, mais le futur bâtiment sera très loin de ressembler aux belles images qui ont permis à Berger et Anziutti de gagner le concours de 2007. Le toit léger et transparent censé recouvrir le cratère du Forum sera finalement un amas de métal et de verre translucide (et non transparent), et nous faisons le pari que l'espace couvert par ce toit devra, de jour comme de nuit, être éclairé à l'électricité. La Canopée lumineuse, légère et élégante de 2007 reste définitivement irréalisable. À n'en pas douter, la difficulté des architectes à traduire dans la réalité le bâtiment qu'ils avaient imaginé a également compté dans la dérive des délais.

L'absence de convention-cadre sur les engagements financiers des parties

À toutes ces explications sur la dérive du calendrier s'ajoute une erreur majeure de la Ville, l'absence de convention-cadre sur les engagements financiers de chacune des parties, en amont du projet.

Dans la délibération initiale du 11 décembre 2002, le Maire de Paris avait annoncé une convention-cadre tripartite entre les trois principaux acteurs de l'opération, à savoir la Ville, la RATP et Unibail : « *Sur la base du diagnostic et des objectifs présentés dans cette délibération, je vous soumettrai, à l'occasion d'un prochain Conseil de Paris, une convention cadre tripartite (Ville, RATP, Espace Expansion [filiale d'Unibail]) définissant les enjeux, les attentes et les engagements mutuels des parties, traduisant la volonté de parvenir ensemble à la définition et à la mise en œuvre d'un projet partagé* ». À notre connaissance, cette convention n'a jamais vu le jour, ce qui explique en grande partie les dérapages ultérieurs.

En août 2004, alors que le résultat du marché d'études de définition était près d'être connu, le *Canard enchaîné* a révélé que le montage financier de l'opération n'avait pas encore été discuté. Dans son numéro du 18 août, il note qu'« *Un autre écueil attend la Mairie. Si ahurissant que cela paraisse, les problèmes financiers du réaménagement des Halles n'ont pas encore été vraiment posés* », comme le reconnaît l'un des experts du dossier. Pourtant, le coût des projets varie, selon les spécialistes, entre 200 millions et 600 millions d'euros. Un chiffre à comparer au milliard d'euros que consacre chaque année la Ville à son budget d'investissement ».

L'absence de convention-cadre a dû non seulement compliquer et allonger les négociations financières menées entre la Ville et Unibail, mais mettre ce dernier en bonne position pour obtenir un arrangement avantageux.

Notre positionnement : non, nous ne sommes pas « opposés à tout »

Non content de chercher à nous imputer la responsabilité de la lenteur du projet des Halles, vous vous efforcez d'expliquer notre prétendue volonté de faire traîner cette opération par le fait que nous compterions parmi « *les (rares) gagnants* » de cette lenteur (p. 127). Dans ce but, vous nous prêtez un positionnement et des motivations qui nous sont tout à fait étrangers.

Vous présentez tout d'abord notre association comme le « *fer de lance de l'opposition systématique au projet des Halles* » et prétendez qu'à nos yeux « *rien ne trouve grâce. Ni le*

jardin, ni l'architecture, ni même la concertation et encore moins les finances. C'est un 'non' systématique, presque totalitaire » (p. 131).

En réalité, nous avons toujours défendu l'idée qu'une rénovation était nécessaire aux Halles. Dès juillet 2003, nous avons publié une liste de 90 « *Propositions pour le projet de rénovation du quartier des Halles* »². À la même époque, d'autres habitants lançaient une pétition pour s'opposer à tout projet, en prétextant que tout allait très bien dans ce quartier.

Mais si nous approuvons sans restriction ce qui constitue le cœur du projet, à savoir la rénovation de la gare souterraine et de ses accès, ou certaines opérations comme l'agrandissement du Conservatoire ou la création d'un équipement pour les sourds et malentendants, nous ne saurions souscrire aux actes de vandalisme gratuits qui ont consisté à massacrer le jardin des Halles et en particulier à démolir le jardin Lalanne ou la place Cassin, ni cautionner le coût pharaonique du toit qui couvrira sans aucune nécessité le puits de lumière du Forum, ni, bien sûr, nous satisfaire de la très mauvaise affaire que la Ville a réalisée en bradant le Forum des Halles.

Aux principales étapes du projet, nous avons publié des évaluations sur la base de dizaines de critères définis au sein de notre association et clairement explicités, de façon à ce que chacun puisse en prendre connaissance et éventuellement les contester ou en proposer d'autres. Ces évaluations sont toutes en ligne sur notre site³. Sur certains critères, elles sont positives, et sur d'autres, négatives, exprimant ainsi un point de vue non pas « *systématique* » ou « *totalitaire* » mais, au contraire, nuancé. Sur de nombreuses questions, nous avons pris conseil auprès d'experts avant d'établir notre appréciation. Nous ne manquerons pas de renouveler l'exercice une fois que les travaux seront achevés, et vous constaterez sans doute que nous nous efforçons d'être impartiaux.

En revanche, au jour le jour, il est vrai que, comme tout un chacun, nous avons parlé plus souvent des trains en retard que de ceux qui étaient à l'heure. Notre excuse est d'avoir ainsi apporté un contrepoint sans doute salutaire à l'auto-célébration municipale et à la quasi propagande diffusée massivement par la Ville dans tous les médias et jusque sur les écrans de cinéma parisiens.

Vos allégations sur les motivations de notre association

Dans votre tentative de percer à jour les raisons de notre action, vous avez l'élégance d'écarter la motivation « *crapuleuse* », celle qui aurait consisté à essayer de « *monnayer [notre] capacité de nuisance* » (p. 128).

Vous ne nous rangez pas non plus parmi ceux que vous appelez les « *opposants de bonne foi* » (p. 127). Vous désignez par ce terme les « *vraies 'victimes possibles' des projets* », « *ces personnes dont l'appartement ou la maison peuvent être brutalement dégradés du fait d'une vue gâchée ou d'une accessibilité amoindrie* » (p. 95). Il y en a eu un certain nombre dans l'opération des Halles. On peut penser par exemple aux personnes qui ont été privées de leur place de parking pour permettre la réalisation d'un nouvel accès à la gare RER. Mais, sans doute parce que notre association, centrée sur l'intérêt général, n'a

² <http://www.accomplir.asso.fr/dossiers/renovation/Propositions%20et1.html>

³ La dernière date de juin 2007, juste avant le concours de la Canopée, et peut être consultée ici : <http://www.accomplir.asso.fr/dossiers/renovation/06%20Etape%209%20final.pdf>

jamais défendu ni voulu défendre des intérêts privés de ce type, vous nous écarterez de la catégorie des « *opposants de bonne foi* ».

Vous évoquez en passant l'hypothèse d'une manipulation « *par les Verts et les altermondialistes, farouches opposants à la majorité municipale* » (p. 133), mais comme vous avez noté qu'il existait aussi une opposition de droite au projet des Halles (p. 94), l'hypothèse d'une tentative d'« *exister politiquement* » à travers notre critique du projet des Halles ne paraît guère crédible et vous n'y insistez pas.

La seule motivation que vous imaginiez à notre action, c'est la recherche d'une « *visibilité médiatique* » (p. 128). Vous semblez d'ailleurs fort marri de constater que nous avons atteint cet objectif : « *Le maire (dans un premier temps), mais aussi les journalistes, ont considéré cette association comme un interlocuteur 'sérieux' et représentatif du quartier : 258 articles de presse, émissions de radio ou de télé sur la seule année 2010* » (p. 132).

Croyez-vous sérieusement que, pendant dix ans, nous aurions consacré tant de soirées et de week-ends à la concertation, à des réunions internes de travail, à des tractages, manifestations et autres actions en tout genre, juste pour obtenir de temps en temps un article dans *Le Parisien* ou apparaître quelques instants dans un reportage de *France 3 Ile-de-France* ? Quel mépris, quelle condescendance dans l'image que vous cherchez à donner de nous ! Si nous nous réjouissons de notre couverture médiatique, c'est en tant que moyen de faire connaître notre point de vue et non comme un but en soi. Et si cette couverture médiatique peut effectivement apparaître comme « *un miracle* » (p. 132), c'est au regard des énormes moyens de communication dont dispose la Ville et de votre impressionnante capacité de lobbying.

Notre vraie motivation : une démarche citoyenne

En réalité, nous sommes bel et bien ce que vous appelez des « *opposants de bonne foi* », mais pour défendre des intérêts publics et non des intérêts privés. Nous intervenons, que ce soit sur un mode propositionnel ou oppositionnel, uniquement sur des sujets touchant toute une rue ou tout un quartier, qu'il s'agisse de suggérer de nouveaux aménagements de voirie (par exemple dans la rue Bailleul), de chercher à réduire les conflits sur l'espace public (notamment en luttant contre l'extension illégale des terrasses), d'imaginer de nouveaux équipements collectifs (comme la bagagerie pour les SDF), de préserver ceux qui font l'unanimité (comme c'était le cas du jardin Lalanne), ou encore de contribuer à minimiser les nuisances du chantier des Halles à travers notre participation au comité de suivi du chantier.

Nous avons l'ambition d'inciter et d'aider nos élus à optimiser leurs décisions en tenant davantage compte des besoins des usagers et en mobilisant ce que les tenants de la démocratie participative appellent « l'intelligence collective ». Notre crédibilité et notre notoriété, qui semblent vous étonner en même temps qu'elles vous agacent, reposent sur le fait que nous avons souvent joué un rôle non négligeable dans la prise en compte de l'intérêt général, rôle que peu de gens nous contestent et qui est parfois reconnu par les décideurs eux-mêmes. C'est ainsi que Renaud Paque, conseiller d'Anne Hidalgo lors de la première mandature, a déclaré en 2008 qu'« *En ce qui concerne la phase du marché de définition des Halles (...) les associations ont joué un rôle citoyen en alertant le maire et les élus, alors que la Ville n'avait peut-être pas pris suffisamment conscience de l'évolution du projet. En partant d'une approche d'urbanisme, celui-ci était en train de se transformer en une sorte de concours d'architecture. Les associations ont permis à la Ville de se recentrer sur la*

définition d'une stratégie urbaine. En cela, elles ont été utiles à la fois au maire et au projet » (Les coulisses du projet de rénovation des Halles, p. 13). Jouer un rôle citoyen et contribuer, dans la mesure de nos moyens, à des objectifs d'intérêt général, voilà notre ambition et notre motivation.

La question de la « représentativité » de notre association

Dans votre effort pour nous discréditer, vous mettez également en cause la représentativité de notre association. Celle-ci existe depuis 1999 et compte environ 130 adhérents à jour de leur cotisation. Sa longévité et son dynamisme sont généralement considérés comme remarquables, s'agissant d'une association composée uniquement de bénévoles. Notre association s'appuie également sur plusieurs milliers de sympathisants qui, sans être adhérents, lisent régulièrement la *Lettre d'Accomplir* distribuée chaque mois dans la rue et par mail et soutiennent nos actions.

Cela dit, la forme de démocratie dans laquelle nous nous inscrivons n'est pas la *démocratie représentative*, celle qui passe par les urnes et se compte en nombre de voix, mais la *démocratie participative*, qui repose sur la motivation de personnes souhaitant s'impliquer dans le débat public. Ces deux formes de démocratie sont nécessaires et complémentaires, mais dans le cas de la démocratie participative, c'est l'intérêt des contributions qui compte, plutôt que la représentativité des contributeurs. C'est dans cet esprit que, dans de nombreuses concertations, on fait appel à des « personnalités qualifiées ».

À l'aide d'une citation tronquée du texte *Accomplir, les secrets d'une association de quartier efficace*, vous laissez entendre que notre association se dispenserait de la représentativité en prétendant à « l'infaillibilité » et vous tentez ainsi de nous ridiculiser (p. 133). Dans le passage restitué en entier, nous disons tout autre chose : « *Ce reproche de non-représentativité n'est effectivement pas très solide : si je peux me permettre cette comparaison, Galilée non plus n'était pas représentatif... En démocratie participative, ce n'est pas le nombre de personnes représentées qui compte, c'est la qualité des arguments. Ce que nous aurions souhaité, c'était qu'on réponde à nos arguments et qu'on nous oppose de vraies objections ; mais jamais personne ne l'a fait* ». De même, dans votre ouvrage, vous ne vous donnez jamais la peine de discuter des arguments que nous avons défendus ni d'expliquer en quoi nos prises de positions seraient ineptes ou illégitimes. Vous vous contentez de nous récuser « par principe », simplement parce que nous sommes une petite association, ce qui, pour le coup, n'est pas très démocratique.

Nous jouons « cartes sur table », contrairement à Unibail

Un de nos grands sujets de fierté est d'avoir toujours joué « cartes sur table », en rendant accessible au public l'ensemble de la documentation officielle dont nous disposons et en communiquant très largement sur les arguments qui nous amenaient à prendre telle ou telle position, de façon à donner la possibilité à tout un chacun de contester ces arguments et d'y opposer les siens. Le soutien que nous avons obtenu auprès des habitants et la confiance dont ils nous honorent, plus de dix ans après le démarrage du projet, reposent aussi sur cette transparence totale qui est une des valeurs auxquelles nous tenons le plus.

On ne peut pas en dire autant dans le cas d'Unibail. Vous prétendez que votre entreprise a « *coanimé pendant près de cinq ans, tous les jeudis soirs, des débats parfois*

enflammés avec les riverains du quartier » (p. 129). Cette affirmation stupéfiante est doublement mensongère.

Selon vos propos, il y aurait eu, en cinq ans, près de 260 réunions de concertation sur le projet des Halles. Nous avons archivé l'ensemble des comptes rendus officiels et, en huit ans de concertation (de 2003 à 2010), nous n'en dénombrons que 71. C'est certes beaucoup, mais cela paraît relativement raisonnable pour une opération d'une telle ampleur.

Vous cherchez, de surcroît, à faire passer Unibail pour une entreprise ouverte au dialogue, y compris avec les habitants, prête à affronter « *des débats parfois enflammés* », et même à contribuer activement à la concertation en « *coanimant* » des séances de travail « *tous les jeudis soirs* ». Devant tant de bonne volonté, comment pourrait-on ne pas fustiger avec vous ces responsables associatifs qui ont le culot de déposer des recours après avoir participé « *à ces fameuses réunions censées aplanir les différends* » ?

En réalité, à aucun moment, et fort heureusement, le rôle de co-animateur de la concertation ne vous a été attribué par la Ville. Qui plus est, à l'exception d'une réunion sur le futur programme commercial de la Canopée, vos représentants sont restés absolument silencieux pendant la quasi totalité des réunions de concertation. Et naturellement, vos négociations financières avec la Ville se sont déroulées à l'écart des réunions de concertation et en dehors de tout contrôle citoyen.

Pourtant, les citoyens auraient eu fort à dire sur ces négociations, si l'on en croit le « dessous des cartes » tel que présenté par le *Canard enchaîné* dans un article du 16 novembre 2011, consacré à plusieurs projets parisiens (dont celui des Halles) et intitulé « *Delanoë bétonne les profits de son promoteur préféré : contrats en cascade, prix cassés, concessions en or : rien n'est trop beau pour Unibail* ». Quelque temps auparavant, le 5 mai 2010, ce journal annonçait avoir surpris la Première adjointe du Maire, Anne Hidalgo, « *les doigts dans le béton* » et faisait là encore le lien, entre autres, avec le projet des Halles : « *Comme à l'époque du chiraquisme triomphant, la dame a fait régler la facture de son journal électoral par des promoteurs immobiliers. Mieux, ces sociétés, qui se sont offert à prix d'or des pages entières dans cette feuille que presque personne ne lit, continuent d'être en affaire avec l'Hôtel de Ville. Un mélange d'autant plus détonant qu'Anne Hidalgo est chargée de l'urbanisme et de l'architecture à la Mairie. (...) Bouygues, Vinci ou Nexity figurent sur la liste de ces bienfaiteurs. Tout comme le groupe Unibail, qui est justement en train de négocier deux gros dossiers avec la municipalité : le réaménagement des Halles et la construction de la Tour Triangle, projet phare d'Anne Hidalgo pour le XV^e arrondissement* ».

Si l'on en croit ces articles, la façon dont vous avez discuté de certains aspects du projet des Halles est bien loin de l'image flatteuse que vous cherchez à donner d'une entreprise qui participerait à la concertation en toute transparence, ouverture et simplicité, aux côtés des habitants, quitte à avoir avec eux des « *débats enflammés* », tout cela dans le but louable d'« *aplanir les différends* »...

Un stupéfiant cynisme

Pour notre part, il nous semble vraiment inacceptable que des décisions engageant aussi lourdement les finances publiques et l'intérêt général soient prises sous le *diktat* des puissances d'argent et des intérêts privés.

C'est pourquoi nous sommes stupéfaits devant le cynisme avec lequel vous prétendez donner à vos lecteurs des leçons de démocratie, en décrivant notre action comme une sorte de confiscation du pouvoir : « *Dans une démocratie participative, on lit le mot démocratie. Or où est la démocratie dans tout cela ? Qui écouter ? Les 133 ultras qui ont versé une cotisation de 10 euros pour exprimer leur 'rage' ou les centaines de milliers d'anonymes, qui n'ont pas le temps de venir aux réunions, mais qui veulent que le quartier change et qui ont élu un maire pour cela ?* » (p. 133). Comme il est commode de prétendre écouter la multitude qui ne dit rien, ce qui permet de lui prêter les intentions qui vous arrangent, tout en cherchant à faire taire ou à discréditer les quelques-uns qui s'expriment, et qui défendent des idées différentes des vôtres ! La modestie de nos cotisations à 10 euros vous autorise-t-elle, sous prétexte que votre entreprise est un poids lourd du CAC40, à confisquer le débat à votre profit ? Serions-nous revenus aux temps de la démocratie censitaire ?

Pour nous, la démocratie ne saurait consister à ce qu'une poignée de puissants soient en mesure d'orienter les décisions publiques selon leur intérêt particulier, tout en cherchant à discréditer des citoyens qui s'efforcent, avec leurs faibles moyens, de défendre l'intérêt du plus grand nombre. La puissance de votre groupe ne vous autorise pas à tenter de salir la réputation d'une petite association de bénévoles au motif qu'elle se met en travers de vos ambitions.

Elle ne vous autorise pas non plus à présenter la concertation comme une pure formalité à expédier avant de passer aux choses sérieuses, comme vous le faites en laissant entendre que, même pour un projet comme celui des Halles, « *Trois mois devraient suffire à mener une concertation auprès de la population* » (p. 171). Vous ne dites d'ailleurs pas à quel moment du projet des Halles ces trois malheureux mois de concertation auraient dû prendre place. Les auriez-vous situés plutôt en 2003, au tout début du projet, à un moment où il était bien loin de l'ampleur qu'il a prise depuis, en sorte que toutes les évolutions ou dérives ultérieures se seraient déroulées en dehors de tout contrôle citoyen ? Ou alors en 2010, au moment où tout était verrouillé et où la concertation n'aurait pas pu faire évoluer le projet d'un iota ? N'est-il pas évident que, si la concertation n'est pas un vain mot, elle doit accompagner chacune des phases du projet, tout au long de son élaboration ?

*

Accélérer les projets par plus d'efficacité : oui, par moins de concertation : non

En conclusion, nous souscrivons volontiers à votre souhait de voir accélérer les grands projets d'urbanisme grâce à une plus grande efficacité et en traquant les pertes de temps inutiles.

Mais ce n'est certainement pas sur le temps consacré au débat citoyen qu'il faut rogner, car cela ne ferait que laisser encore plus de champ à ceux qui cherchent, en toute opacité, à infléchir les projets publics dans le sens de leurs intérêts privés.

Quoi qu'il en soit, nous avons bien l'intention de poursuivre notre travail de vigilance citoyenne jusqu'au terme du projet des Halles, voire un peu au-delà, de façon à pouvoir établir notre propre bilan de l'opération en analysant les objectifs initiaux, le coût, les délais, la qualité, la répartition des financements, les gains et les pertes pour les usagers du site, etc.

D'ici là, nous sommes à votre disposition s'il vous prenait fantaisie de débattre avec nous de ces questions de façon réellement ouverte et transparente, et non en profitant de vos moyens de communication, disproportionnés par rapport aux nôtres, pour tenter de nous disqualifier.

Veillez agréer, cher Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

La Secrétaire

Le Président

Elisabeth BOURGUINAT

Gilles POURBAIX