



La Lettre de XVI^e DEMAIN

Urbanisme, Environnement et Qualité de Vie

juillet 2019

n° 170

LE PROMOTEUR AURAIT-IL DISPARU DE PARIS ?

Jadis, un promoteur, le maître d'ouvrage, achetait un terrain et concevait un programme de logements, de bureaux ou de commerces. Il en empruntait le financement à son banquier. Puis il priait son architecte, le maître d'œuvre, de dessiner le projet et de conduire les travaux réalisés par les entreprises retenues. Les ventes et les loyers du programme lui permettaient de rembourser son banquier et d'enregistrer son profit s'il en restait... c'était simple.

Aujourd'hui, le promoteur s'est évanoui au profit d'assembleurs, d'artistes culturels ou de mécènes qui vont réinventer ou enchâter Paris. Ces bienfaiteurs du patrimoine parisien proposent de planter 1 000 arbres sur le périphérique à la porte Maillot, d'ériger un *signal fort* de 180 m de haut à la porte de Versailles ou un triple signal fort à Bercy. D'autres bienfaiteurs, agriculteurs-cœnologues, vont nous régaler de leurs produits *durables* dans des chais immergés. Certains, en bord de Seine, nous proposent un lieu d'animation doté de services *tendance* avec un bal du dimanche intergénérationnel. Le dernier bienfaiteur, dans une petite cabane à Auteuil, souhaite transmettre aux plus jeunes les compétences du XXI^e siècle prescrites par l'Unesco !



Nombreux sont ainsi les projets *improbables* à la rentabilité tout aussi *improbable*. Ces opérations sont implantées sur du foncier appartenant à la Ville, donc à nous autres braves Parisiens. Les terrains d'assiette ne sont pas vendus mais mis à la disposition de ces bienfaiteurs grâce à des baux de longue durée, pouvant aller au-delà de 50 ans, avec d'assez faibles loyers ou redevances. Il faut espérer que, si ces « bienfaiteurs » sont défaillants pour honorer leurs loyers, la Ville pourra récupérer les terrains sans trop de frais, car peu de travaux y auront été réalisés. Mais, pour les tours, ces *signaux urbains forts*, si les loyers sont définitivement irrécupérables, la Ville risque d'avoir à financer des destructions coûteuses pour ces locaux non rentables.

Ces craintes ne sont pas vaines si l'on veut bien se souvenir du fiasco financier du stade de rugby Jean-Bouin. La Ville a entièrement financé sa construction, l'équipe locataire n'a jamais payé les redevances prévues et les locaux commerciaux créés n'ont pas eu le succès escompté. Ainsi le contribuable parisien finance les charges d'entretien du stade et rembourse l'emprunt couvrant les travaux.

En conclusion, la Ville ne doit signer d'accord sur son foncier qu'avec *une main tremblante*, ainsi que Montesquieu le préconisait dans *De l'esprit des lois*.

François Douady
Président