

lundi 12 septembre 2011

DECLARATION PREALABLE DU GROUPE "UNE AUTRE AMBITION POUR COURBEVOIE"

Introduction générale

Depuis le lancement de ce projet, le groupe "Une autre ambition pour Courbevoie" s'oppose à la construction des tours Hermitage.

D'abord par son amoralité et son scandale social. Ce projet détruit plusieurs centaines de logements locatifs pour les remplacer par des logements "de luxe". A l'heure où se loger devient la préoccupation majeure des Franciliens, un tel choix est une aberration. Par ricochet, les centaines de logements locatifs, sociaux ou non, aux alentours de ce projet, apparaissent également en danger.

Ensuite par son impact négatif sur le quartier. Ces tours, uniquement à destination d'une clientèle non résidente à l'année, tue la vie sociale du quartier la Défense 1 / Allée Mozart / Louis-Blanc. Pourtant, cette zone de la ville de Courbevoie a grand besoin d'aménagements accessibles à tous.

Enfin, par les nombreux doutes sur les aspects techniques, juridiques et financiers, ce projet semble de plus en plus aléatoire, et présente un risque majeur de friche urbain sur la Défense 1. Ces aspects sont plus amplement développés ci-dessous.



SOMMAIRE :

Introduction générale

Introduction - Rappel du contexte

1 - Le relogement

2 - Les contentieux de l'opération

3 - Le financement de l'opération

4- Les acquisitions du terrain d'assiette

5 - La gestion future de l'opération

6 - la couverture des quais de Seine (RD7)



RAPPEL

A la suite d'un concours organisé par l'EPAD devenu l'EPADESA, le Groupe HERMITAGE a déposé un premier projet visant LA DEFENSE 1 et plus particulièrement les immeubles propriétés de la SA d'HLM LOGIS TRANSPORT filiale du Groupe RATP. Ces immeubles du chef de la raison sociale de son propriétaire étaient entièrement loués. Les conditions réglementaires d'application des baux étaient régies par les prêts « sociaux » contractés par LOGIS TRANSPORT pour acquérir lesdits immeubles auprès d'AXA précédent propriétaire.

Pour réaliser cette opération HERMITAGE doit se rendre propriétaire des immeubles de LOGIS TRANSPORT.

L'acquisition des immeubles propriétés de LOGIS TRANSPORTS par le groupe HERMITAGE a fait l'objet d'une promesse synallagmatique de vente entre cette dernière Société et le Groupe HERMITAGE.

Le premier projet du Groupe HERMITAGE bien que très largement médiatisé avec le concours effectif de l'EPADESA n'a pas été mené à son terme à la suite d'un conflit entre le Promoteur et son architecte.

Le Groupe HERMITAGE a par la suite et pratiquement quatre ans après avoir déposé le premier projet, déposé un permis de construire visant la construction de deux tours de Très Grande Hauteur (ITGH) et des bâtiments annexes, le tout à usage d'habitation largement revendiquée dans la communication du Groupe comme de « grand luxe » voire de « prestige » et par suite uniquement dédié à une clientèle dite « internationale » de très hauts revenus, les prix de revente évoqués dépassent 12 000 à 15 000 € du m² (valeur 2008) ; mais également à usage d'un hôtel de « grand luxe ». Les bâtiments annexes étaient revendiqués pour être à usage de bureaux, de centre commercial de luxe, voire de centre de congrès et même de spa...

C'est ce permis de construire qui fait l'objet de la présente enquête.

Les conditions de faisabilité de cette très importante opération ont été actées par un protocole intentionnel, lui aussi largement médiatisé en présence des Présidents de la République Française et de la Fédération de Russie, signé néanmoins entre la Société HERMITAGE et l'EPADESA. Outre les conditions d'acquisition des immeubles propriétés de LOGIS TRANSPORT ce protocole visait comme une condition déterminante et nécessaire la réalisation aux frais exclusifs du Groupe HERMITAGE d'un espace public couvrant partie de la RD 7 (les quais de Seine) au droit des tours projetées.

A ce jour et selon des informations non démenties par le Groupe HERMITAGE, la promesse de vente n'a pas encore été suivie d'un acte authentique constatant d'une part le paiement du prix et d'autre part, évidemment, le transfert de propriété.



Aucune cession, et pour cause des droits à construire, visant les deux tours et les bâtiments annexes n'a pas été non plus contractée entre l'Aménageur EPADESA détenteur desdits droits et le Groupe HERMITAGE.

Dans le même esprit, aucune information sauf de vagues déclarations de principes du mandataire social du Groupe HERMITAGE, M. ISKANDEROV, ne sont venues confirmer ni le montant vérifié des dépenses engagées par ledit groupe, ni l'octroi d'un financement.

A ce jour et toujours sans éléments probatoires fournis par le Groupe HERMITAGE, il apparaît que ce dernier n'a jamais, ni en France, ni ailleurs lancé une opération d'une telle envergure.

Compte tenu du caractère particulièrement dérogatoire au droit commun de cette opération, même située dans une Opération d'Intérêt National (OIN) induit :

- par la complexité des conditions d'acquisition d'immeubles occupés soumis à un relogement obligatoire,
- par un protocole intentionnel visant la réalisation d'un objet architectural extérieur au permis mais déterminant dans la faisabilité générale de l'opération : la couverture d'une voie départementale,
- par des engagements pris par un Etablissement Public d'Aménagement dont l'actionnaire unique est l'Etat sans préciser le montant définitif des droits à construire à verser par le Groupe HERMITAGE,
- par les risques encourus par la commune d'assiette de l'opération : Courbevoie, dont le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est opposable à toutes les parties,

Notre Groupe et ses élus a souhaité revenir avant l'examen approfondi des éléments de l'enquête publique sur un certain nombre d'éléments nécessaire à la transparence des informations de cette enquête pour éclairer tous ceux qui voudront y participer ainsi que le Commissaire enquêteur dont il n'est pas nécessaire de rappeler tout l'enjeu que représente son avis définitif.



1- LE RELOGEMENT

S'agissant d'immeubles locatifs propriétés d'une SA d'HLM, toutes les conditions du relogement sont régies par le Code de la Construction et de l'Habitation et plus particulièrement par l'article L 443-15-1. Le relogement ne peut être effectué que par voie amiable sous le contrôle du Préfet. C'est-à-dire que les locataires sont parfaitement libres de juger de la pertinence des propositions qui leurs sont faites.

Le transfert de propriété auprès du groupe HERMITAGE ne pourra être constaté qu'après une complète libération des immeubles.

Les deux années passées ont démontré dans la pratique un grand nombre de pressions et de transactions opaques :

- une filiale du Groupe HERMITAGE a ainsi acquis des lots de copropriété dans un immeuble dit NEUILLY DEFENSE, à ce jour aucune information sur les conditions de financement de cette opération n'a été fournie au Conseil Municipal. Or le caractère social des baux pour cette partie des relogés (une quarantaine de famille en PLS) aurait normalement du faire l'objet de prêts « sociaux » abondés par l'Etat avec l'accord de la Commune et de son Conseil Municipal. Tel n'a pas été le cas. Les conditions de ce relogement partiel ne sont donc pas parfaites et un risque est maintenu sur la régularité des baux contractés dont d'ailleurs le Bailleur n'a jamais été dénoncé au Conseil Municipal, ce qui est pour le moins exorbitant du droit commun.
-
- Le dépôt d'un grand nombre de Permis de Démolir induits par la complexité des lots de volumes sert de chantage aux risques de démolition pour les résidents toujours présents, les différents intervenants laissant entendre le début de démolition même en milieu occupé !

En tout état de cause, Monsieur le Préfet des Hauts de Seine garant de la légalité républicaine a récemment confirmé par voie de presse que 72 familles étaient toujours dans les immeubles concernés.

Nous constatons donc qu'en l'absence de relogement total de tous les locataires, cette opération projetée n'a pas la possibilité d'être, même partiellement initiée, ni moins encore démarrée. La présente enquête est de ce chef prématurée.



2- LES CONTENTIEUX DE L'OPERATION

La complexité de cette opération et l'empilement de multiples textes législatifs et réglementaires souvent contradictoires ont occasionné un grand nombre de recours visant le respect des conditions légales de l'entière opération et ce avant même l'analyse du permis de construire.

- Notre groupe et des Courbevoisiens directement impactés ont déposé conjointement un recours au Tribunal Administratif pour abus de pouvoir de l'aménageur dans le cadre de la signature du protocole intentionnel entre EPADESA et HERMITAGE. Ce recours est évidemment toujours pendant devant ledit Tribunal. La complexité des éléments de droits de ce recours ne permet pas de le résumer ici. Notre groupe par l'intermédiaire de son Avocat est néanmoins à la disposition du Commissaire enquêteur pour lui donner toutes les informations nécessaires à sa réflexion.
- Une association de locataires a également introduit une instance civile visant la résolution de la vente entre AXA et LOGIS TRANSPORT. Un premier Jugement ne s'est pas prononcé sur le fond. Le Tribunal a néanmoins reçu l'association comme bien fondée à « ester en justice » et a également acté le caractère non abusif de son assignation. Il y a tout lieu de penser que le jugement sur le fond mettra du temps à être rendu.
- De nombreux recours ont été déposés sur les différents permis de démolir, sauf erreur aucun jugement n'a été à ce jour rendu.
- Curieusement et faut-il le dire honteusement le Groupe HERMITAGE vient récemment d'assigner l'association de locataires et de résidents copropriétaires des autres immeubles en proximité de l'opération pour procédure abusive en lui réclamant 8 Millions d'Euros de préjudice !

Il est dès lors évident que toutes ces actions judiciaires tant au civil qu'au Tribunal Administratif dénotent au minimum de graves difficultés juridiques qui ne font pas encore l'objet de jugements définitifs. Dans ces conditions l'actuelle enquête est prématurée puisqu'elle vise à informer sur les conditions d'une opération dont la légalité pourrait être remise en cause.



3 - LE FINANCEMENT DE L'OPERATION

- Malgré des informations souvent répétées par le Groupe HERMITAGE et toujours remises à plus tard, ce dernier n'a toujours pas apporté la validation de l'octroi des financements nécessaires au coût d'une opération qu'il estime lui-même supérieure à 1 Milliard d'Euros voire 2 Milliards ! le Groupe HERMITAGE fait état d'une mise en fonds propres de 200 Millions d'Euros, un simple calcul arithmétique démontre que le compte n'y est pas ! De plus fort, il est étonnant qu'un groupe de 4 Millions de capital social puisse engager sans garantie extrinsèque 50 fois son capital.

A cet égard, la responsabilité des co-contractants actuels ou futurs :

- L'EPADESA en ce qui concerne la vente des droits à construire à un promoteur ne présentant pas de garanties suffisantes pour garantir la bonne fin de l'opération,
- LOGIS TRANSPORT en ce qui concerne la vente des immeubles locatifs et son paiement par le Groupe HERMITAGE,
- La Ville par l'octroi d'un Permis de Construire non suivi d'effet,
- Le Conseil Général par l'acceptation de la couverture de la RD 7 (les quais de Seine) également non financé ;

pourraient être gravement engagés.

- Dans l'argumentaire développé devant le Tribunal dans l'assignation délivrée à l'association de locataires pour leur réclamer 8 Millions d'Euros, le Groupe HERMITAGE fait lui-même, par l'intermédiaire de son avocat, état de ses difficultés à négocier un financement. C'est au minimum démontrer qu'il lui est particulièrement ardu de proposer d'autres garanties que son seul savoir faire. Lequel comme on l'a vu dans l'exposé des présentes est pour le moins historiquement peu validé...

De plus fort, il argumente également sur ses difficultés de commercialisation, les multiples recours l'empêchant de pré financer cette opération par les ventes des lots à construire (appartements, bureaux, hôtel etc.). Il est à cet égard curieux qu'un professionnel de l'immobilier susceptible d'engager selon ses dires une opération de plus d'1 Milliard d'Euros ne compte que sur un seul financement de pré ventes, alors même que le contexte juridique et légal suffisamment ici rappelé, démontre à l'évidence qu'un tel financement ne peut pas être obtenu sans garantie extérieure à son capital, ni financement bancaire parfaitement validés.



Une fois encore notre groupe ne peut que s'étonner du laxisme des différents intervenants en période de grave crise financière sur les conditions de financement de cette opération. Le récent abandon du projet de la Tour GENERALI par le troisième assureur européen du même nom bien qu'extérieur au projet démontre à lui seul que les plus grands groupes dont le capital et la puissance d'investissement en fonds propres sont sans commune mesure avec celle du Groupe HERMITAGE (dont certains partenaires ont subi le contre-coup du crédit crash russe) y regardent à deux fois avant de consommer des fonds propres de plus en plus rares pour de tels objets architecturaux dont la commercialisation est de plus en plus difficile.

Notre Groupe exige une enquête impartiale sur les conditions de financement de l'opération à l'initiative d'un des co-contractants. Il est inouï que l'EPADESA ne communique pas sur sa recherche de garantie de la solvabilité du Groupe HERMITAGE. Il est aberrant en période d'impasse budgétaire que L'EPADESA comme aménageur dont l'actionnaire unique est l'Etat, détenteur des deniers publics, ne démontre pas au minimum, avant la cession des droits à construire que la solvabilité du Groupe HERMITAGE et ses garanties intrinsèque ou extrinsèque lui permettent de mener cette opération à son terme.

Nous considérons donc une nouvelle fois que l'enquête est prématurée tant qu'un audit impartial conduit par une administration de l'Etat n'aura pas validé le savoir faire financier du Promoteur pour que ce dernier soit au moins à l'équilibre des dépenses à engager et puisse régler le chantier.



4- LES ACQUISITIONS DU TERRAIN D'ASSIETTE

- A ce jour, aucune information n'a été fournie ni par LOGIS TRANSPORTS, ni par l'EPADESA, ni par HERMITAGE sur la bonne fin de l'acquisition des immeubles LES DAMIERS. Acquisition d'ailleurs impossible tant que le total relogement n'est pas effectué.
- Outre les droits à construire et les immeubles propriétés de LOGIS TRANSPORT, plusieurs actifs immobiliers restent à acquérir par le Groupe HERMITAGE. Des informations collectées par nos soins, il apparaît que des transactions annoncées par ce dernier n'ont toujours pas été menées à bonne fin. Il resterait des parcelles bâties à acquérir.

La aussi nous réclamons une parfaite transparence par l'Aménageur EPADESA sur la réalité du contrôle du terrain d'assiette de l'entière opération par le Promoteur. L'empilement des copropriétaires de l'ASL de la Défense 1, semble un frein manifeste à un parfait contrôle du foncier de l'opération par HERMITAGE. Or une fois encore cette opération ne peut être menée à bonne fin qu'à la suite de la constatation que toutes les acquisitions sont parfaites et régulièrement publiées.

Tel n'est pas encore le cas. Ce qui démontre une fois encore en l'état le caractère prématuré de l'enquête publique qui n'apportera pas l'information principale du contrôle du foncier par l'opérateur engagé auprès de l'EPADESA, ce qui engage évidemment la faisabilité technique de l'opération.



5- LA GESTION FUTURE DE L'OPERATION

La complexité de cette opération par le choix de la cohabitation dans un même projet de différentes typologies (Logements de grand luxe, hôtel de prestige, bureaux, centre commercial, centre de congrès, spa, etc.) ce qui sera une première en France interpelle sur la gestion future du complexe immobilier.

HERMITAGE a communiqué en son temps sur le fait qu'il pourrait assurer la gestion de l'ensemble en achetant directement les espaces qui ne trouveraient pas preneur dans l'attente d'une fin de commercialisation. Si une telle implication pourrait être analysée dans un premier temps comme une volonté pro-active de l'opérateur pour s'engager dans l'avenir. Nous craignons que cela soit plus difficile.

- Il est évident que le marché n'a jamais validé en France une telle opération. Certains espaces ou aménagement semblent difficiles à commercialiser en regard d'une faible rentabilité pour un investisseur. Leurs acquisitions par HERMITAGE ou une filiale ad hoc entraîneront des coûts complémentaires qui seront supportés par le seul promoteur en sus des coûts de réalisation de l'opération.
- Le droit actuel de la copropriété peut se révéler un frein tant à la commercialisation qu'à la gestion de l'ensemble futur. Là non plus, aucun élément n'a été fourni à ce jour par HERMITAGE sur sa vision de la gestion d'un condominium de type asiatique ou moyen oriental. Or le droit de la copropriété français est sans rapport avec les usages de ces aires géographiques immobilières.
- Dans la vision stratégique d'une clientèle de prestige internationale, il y a tout lieu de penser qu'une très forte proportion des appartements seront inoccupés d'une manière continue à l'année et verront un usage partiel lié aux aléas économiques des revenus des copropriétaires. Sans entrer dans le caractère amoral de livrer en période de crise de logement des appartements sans résident « fixe » impossible à acquérir pour le commun des mortels ; l'exemple de DUBAI ou d'immeubles Singapouriens, Thaïlandais ou Malais en déshérences démontrent que les coûts d'entretiens (les charges) risquent de ne pas être payés, au moins dans les temps, par des résidents pour qui le recouvrement sera particulièrement difficile.
A cet égard, le coût devrait être supporté par le seul hôtel et /ou l'investisseur en bureaux avec les risques adjacents de défaut d'équilibre financier pour l'entretien du complexe immobilier.

Une fois encore aucune communication ni validation ne sont apportées ni par HERMITAGE ni par EPADESA dont la fonction d'aménageur pourrait être mise en responsabilité au moins moralement dans un tel cadre.



Nous allons examiner si les éléments de l'enquête publique apportent des éclaircissements sur ces points. A défaut, nous souhaitons d'ores et déjà attirer l'attention du Commissaire enquêteur sur ces éléments qui remettent en cause sinon les conditions de l'opération à tout le moins sa pérennité une fois achevée.

6 - LA COUVERTURE DES QUAIS DE SEINE (RD7)

Nous rappelons dans l'exposé que ce point est une des conditions déterminantes de cette opération parfaitement précisée dans le protocole intentionnel entre EPADESA et HERMITAGE qui doit financer cet espace public. Ce point a par ailleurs été plusieurs fois confirmé par M. KOSSOWKI Maire de Courbevoie et Député des Hauts de Seine. Il semble indispensable pour la parfaite publicité de l'enquête que cette dernière intègre ce point et fournisse tous les éléments d'informations sur la prise en charge, la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, les conditions techniques et le financement de cet espace public.

C'est pourquoi à la suite de cette déclaration préalable qui décrit le paysage de l'entière opération, nous allons étudier les éléments de l'enquête publique dont nous demandons d'ores et déjà la prolongation en regard de la complexité du projet, de telle manière que chacun puisse avoir le temps nécessaire et la sérénité suffisante à examiner les éléments et les pièces d'une opération dont les incidences sont extrêmement importantes pour Courbevoie et même pour le marché immobilier de la Région Ile de France.

Jean-André LASSERRE

Conseiller Général
Conseiller Municipal
Président du Groupe

Anthony KLEIN

Conseiller Municipal
Urbanisme et logement

Joëlle PARIS

Conseillère Municipale
Ecologie urbaine

Et tous les Conseillers Municipaux du Groupe :

Cécile BOUCHERIE, Daniel SUISSE, Ingrid FASSHAUER, Christian MIMIAGUE, Isabelle TRESSON

