

La vérité sur... l'enlèvement de l'Hermitage Plaza

Signée en 2007, la construction de ces tours jumelles à la Défense est au point mort, entre recours juridiques et bouclage financier compliqué.

Elles auraient dû sortir de terre cette année, et symboliser le renouveau du quartier de la Défense.

Deux gigantesques tours jumelles de 320 mètres de haut – 1 mètre de moins que la tour Eiffel – destinées à accueillir bureaux et logements de très haut standing. Prix : entre 12 000 et 20 000 euros le mètre carré. Une adresse prestigieuse pour milliardaires en quête d'un pied-à-terre doté du confort dubaïote : hôtel 5 étoiles, thalasso panoramique, salle de concert, galerie d'art... Un projet à près de 3 milliards d'euros. Le promoteur russe Emin Iskenderov, 39 ans, patron du groupe Hermitage, les avait annoncées pour 2013, puis pour 2014...

Aujourd'hui, le projet est au point mort. La place, qu'il voulait rebaptiser Napoléon-Bonaparte, n'a pas changé d'un pouce. Les immeubles, les Damiers, n'ont pas été démolis. Et pour cause, il reste une vingtaine de familles (sur les 250), qui s'accrochent. Rassemblées dans l'association Vivre à la Défense, elles se battent comme des diables pour empêcher la construction du fabuleux Hermitage Plaza. A coup de recours contre la cession du terrain, les permis de démolir, de construire... En tout, une bonne vingtaine de procédures qui attendent leurs verdicts jusque devant le Conseil d'Etat.

Abandon de l'architecte

Tout avait pourtant merveilleusement commencé pour Emin Iskenderov. En témoignent les photos affichées dans son bureau de l'avenue Marceau, dans le triangle d'or parisien, où il reçoit autour d'un plateau de fruits, de graines et de pâtes de fruits. Le 11 juin 2010, au Grand

L'immeuble censé être remplacé par les tours jumelles n'a même pas été démolí, une vingtaine de familles occupantes multipliant les procédures.

Palais, François Fillon et Vladimir Poutine lui promettent de revenir pour la pose de la première pierre. Une semaine après, à Saint-Pétersbourg, c'est sous les yeux attendris de Nicolas Sarkozy et Dmitri Medvedev qu'il signait, entre EDF et Arianespace, l'accord avec l'Etablissement public d'aménagement de la Défense sur les droits à construire ses buildings. Christophe de Margerie, Patrick Devedjian, Jean-Pierre Chevènement ou Laurent Fabius figurent aussi parmi les portraits tirés avec le jeune entrepreneur. Pour s'attirer les bonnes grâces des politiques et des investisseurs, il organise alors des voyages « incroyables » à Dubaï. Invite des journalistes à Moscou, dans une ambiance « digne d'un film sur la mafia russe », raconte un participant. Au Salon international des professionnels de l'immobilier à Cannes, il reçoit sur un yacht : « C'est beaucoup plus pratique ! »

Mais le bel édifice se fissure. Deux jours avant la chute de Lehman Brothers, en septembre 2008, l'archi-

tecte Jacques Ferrier jette l'éponge. « Il a pris peur compte tenu de la taille du projet », raconte un ancien de son cabinet. Emin Iskenderov se met à son tour à paniquer.

Coactionnaires en faillite

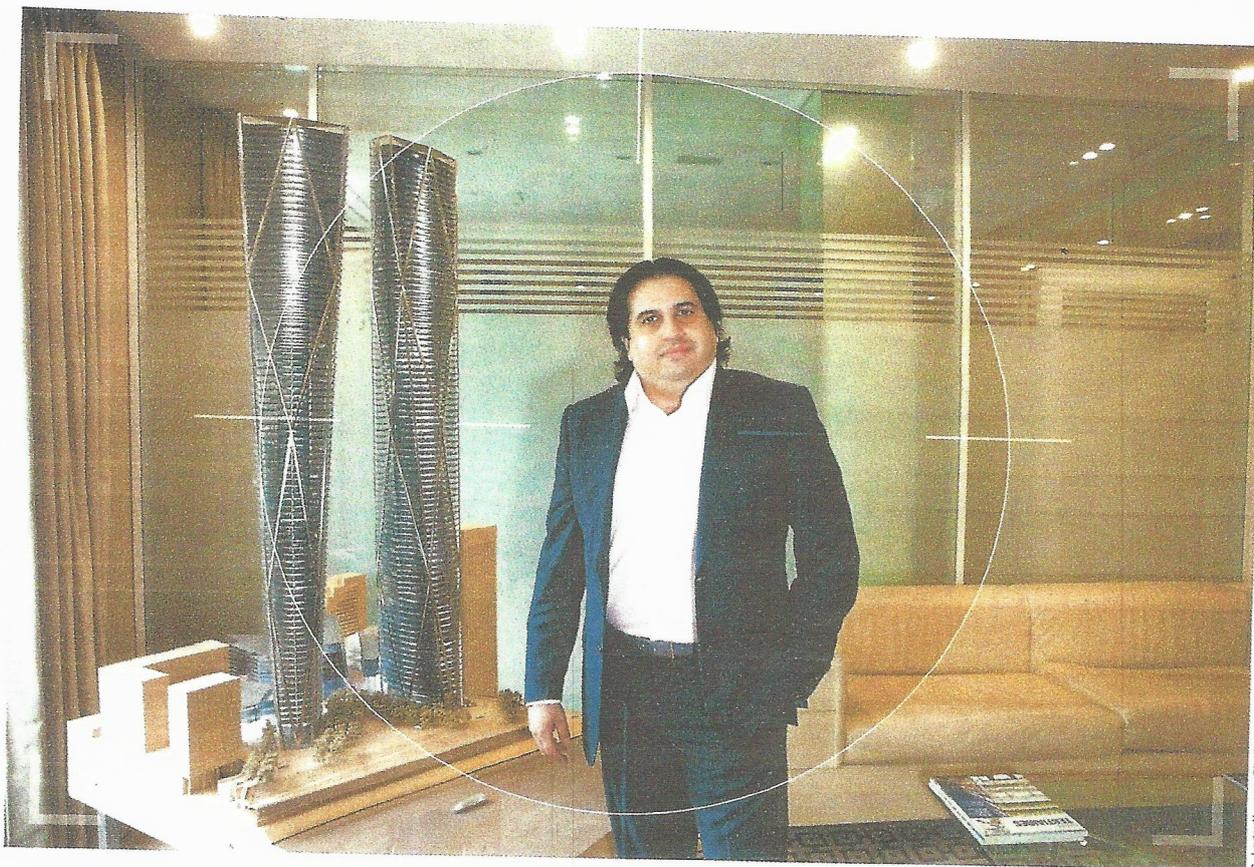
Quand Lehman fait faillite, il s'enferme, seul, toute la journée dans son bureau : stop ou encore ? « A 22 heures, j'appelais tous mes collaborateurs pour leur dire qu'on allait se battre et qu'on irait jusqu'au bout. » Il remplace Ferrier par la star mondiale du gratte-ciel, Norman Foster. Il n'est pas au bout de ses peines. En 2009, la crise immobilière met ses coactionnaires russes Stroimontage et Mirax sur la paille. Il rachète l'intégralité des parts. Mais la charge est lourde : le projet lui a déjà coûté 200 millions d'euros. D'où vient l'argent ? « Des fonds propres tirés des activités russes qu'avec mes anciens partenaires nous avions injectés dans l'Hermitage », justifie le milliardaire russe. Pourtant, sa société n'affiche en 2013 qu'un capital de 41 millions d'euros,

Les deux grands gagnants de l'opération

Premier bénéficiaire de l'opération Hermitage Plaza : Logis-Transports. Ce bailleur social, filiale de la RATP, qui avait acheté en 2001 les terrains des Damiers à Axa pour 19,8 millions d'euros, touchera 50 millions dès que la promesse de vente signée avec Hermitage en 2007 sera effective. En attendant cette plus-value, il encaisse l'intégralité des

loyers des 250 logements en cause, occupés ou non : grand prince, c'est le groupe Hermitage, qui paie la différence. Emin Iskenderov l'affirme : « Nous leur avons déjà versé une trentaine de millions d'euros. » L'autre grand vainqueur de l'opération sera sans doute l'Epadesa (ex-Epad), qui s'impatiente de voir les tours se construire. Et pour cause : dès que

les travaux démarreront, l'établissement public est assuré de toucher des redevances pour droit de construire. Emin Iskenderov précise : « Dans le protocole d'accord, nous leur avons garanti une marge de 50 millions d'euros. » D'où l'empressement de l'Epadesa : « Nous sommes prêts. Les notaires sont prêts. Nous n'attendons que ça ! » ■



S. Lagoutte pour Challenges

3,3 millions de chiffre d'affaires et 1,3 million de pertes. Son pedigree est mince : deux opérations immobilières de quelques dizaines de millions d'euros pour des résidences de logements standards à Montévrain et Massy. Mais Tracfin (le service de renseignements financiers de Bercy), sollicité, n'a rien trouvé de suspect dans l'origine de ses fonds.

Banques frileuses

Le bouclage financier de l'opération vire au cauchemar. Les banques françaises ont refusé de s'en mêler. Les banques russes exigeaient un partenaire européen. En mars 2013, Sberbank et Deutsche Bank signent un accord... qui tombe à l'eau l'année suivante. Iskenderov a jusqu'à la fin de l'année pour conclure avec la banque russe VTB. Jean-Pierre Chevènement, qui conseille François Hollande sur les questions russes, rassure : « Derrière, il y a l'Etat russe. » Mais il reconnaît : « Les récentes sanctions occidentales contre la Russie, surinterprétées par les banques, risquent de

compliquer les choses. » D'ailleurs, Bouygues, qui doit construire les tours, n'a pas encore jugé utile d'intégrer ce morceau de choix dans son carnet de commandes.

Guérilla judiciaire

A cela s'ajoute le front judiciaire. Et la guerre d'usure contre les habitants récalcitrants. En 2011, ils ont emporté une victoire : l'interdiction de démolir tant qu'un accord à l'unanimité avec l'Association syndicale libre des Damiers n'a pas été trouvé. Cela bloque tout. Emin Iskenderov balaie les nombreux recours d'un revers de main : « C'est un gag ! Ils essaient de profiter de nous, en se disant "C'est des Russes, ils paieront !" » L'accusation de chasseurs de primes révolte les derniers résidents : « On ne veut pas de son argent. On veut simplement rester chez nous ! »

Tracts dans les boîtes aux lettres, visites inopinées du responsable du relogement, attaques en diffamation, saisie des comptes en banque de l'association, demandes de dom-

Emin Iskenderov dans son bureau parisien, devant les maquettes des tours Hermitage Plaza. Le promoteur russe les avait annoncées pour 2013, puis pour 2014... Aujourd'hui, il promet que les travaux débiteront à la fin de l'année pour une livraison en 2020.

mages et intérêts exorbitants... La campagne d'intimidation du promoteur commence à porter ses fruits : les plus chevronnés craquent. En septembre dernier, l'un des locataires, Alain Harel, a été expulsé manu militari pour non-paiement de ses loyers. Le restaurant Les Feuillantes, QG des habitants, a été placé en redressement judiciaire en janvier. Hermitage avait fait poser de grandes palissades en tôle tout autour de sa terrasse, qui offrait auparavant une vue imprenable sur Paris, pour cause de désamiantage. Le promoteur vient également de négocier le déménagement d'un des locataires les plus actifs contre le projet, Christian Rousseau. Emin Iskenderov se frotte les mains. Et comme chaque année, depuis près de huit ans, le jure : « Nous allons commencer les travaux fin 2015 et livrer les tours en 2020. » « S'il y parvient, ce sera un génie. Sinon, un beau parleur... », résume Jean-Yves Durance, le président de l'Association des utilisateurs de la Défense.

Alice Mérieux