

# Recours : les promoteurs contre-attaquent

Excédés par les recours de certains riverains contre leurs permis de construire, les promoteurs répliquent. Certains assignent en justice les voisins demandant des sommes exorbitantes, d'autres réclament des dommages et intérêts pour les retards causés par ces procédures.

Les promoteurs immobiliers entendent mettre le holà aux recours qu'ils jugent abusifs déposés par certains riverains, parfois motivés simplement par l'appât du gain. Ils n'hésitent plus à leur tour à traîner devant les tribunaux les habitants trop tatillons. Ou du moins à faire planer cette menace. C'est le cas du promoteur Kaufman & Broad, qui a brandi cette menace face à des riverains du quartier La Bruyère, à Poissy (Yvelines), opposés à la construction de 200 logements sous leurs fenêtres.

## A Poissy, une association parle de volonté d'intimidation

Ulcérés par ce projet, dénonçant un manque de concertation, des membres de l'association de défense des riverains ont déposé en janvier un recours contre le permis de construire auprès du tribunal administratif de Versailles. La réponse de Kaufman & Broad n'a pas tardé. « Les promoteurs, estimant qu'ils sont dans leur bon droit après avoir obtenu l'accord de la mairie, menacent de contre-attaquer en se retournant contre nous et en nous obligeant à payer des pénalités, déplore Philippe



POISSY (YVELINES), JANVIER 2012. L'Association de défense des habitants du quartier de La Bruyère, ici son trésorier Philippe Giraud, a déposé un recours. Le promoteur Kaufman & Broad menace de la poursuivre en justice.

(LP/Y.F.)

Giraud, le trésorier de l'association. On essaie de nous intimider. Mais on ne lâchera pas.» Les habitants rappellent qu'ils sont favorables à la construction de nou-

veaux logements, mais souhaitent que leur nombre soit revu à la baisse afin d'éviter l'asphyxie du quartier. « Il n'y a pas eu d'étude approfondie sur les répercussions générées par cette

implantation tant au niveau de la circulation que des équipements », indique un habitant. L'association se projette également à plus long terme. « Il faut aussi tenir compte du projet

de tangentielle ouest, qui prévoit une remise en service de la gare de Grande-Ceinture, insiste Philippe Giraud. L'arrivée de cette ligne de tram-train apportera elle aussi un trafic routier de plus dans le secteur. » Le comité veut obtenir une « véritable » discussion afin « de mettre tous les problèmes sur la table ».

« Les riverains sont manipulés et font fausse route, estime Frédéric Bernard, le maire (PS). Ils risquent des poursuites. La mairie prône le dialogue. Nous allons poursuivre la concertation. » Du côté de Kaufman & Broad, l'heure est à l'attente. « Nous attendrons la réponse du tribunal administratif de Versailles avant d'agir », indique une source proche du dossier. D'autres promoteurs, eux, ont franchi le pas et ont assigné les récalcitrants. A Montigny-le-Bretonneux, la société Vélopolis chargée de la construction du vélodrome olympique a entamé une procédure contre neuf habitants « pour recours abusif et fautif ». Elle leur réclame 3,7 M€. Trois d'entre eux, étourdis par le montant réclamé, ont retiré leur recours. Ils n'en sont pas moins poursuivis. « Nous ne céderons pas à l'intimidation, assure Jean-Luc Manceau, l'un des assignés. C'est une violation de nos droits de citoyens. »

YVES FOSSEY  
ET LAURENT MAURON



# « C'est un jeu dangereux »

**MICHEL RIOTTOT** ● président d'Ile-de-France environnement

**Face aux recours, certains promoteurs contre-attaquent en réclamant des dédommagements financiers importants... C'est nouveau ?**

MICHEL RIOTTOT. Nous avons déjà relevé quelques cas, voilà deux ou trois ans. Aujourd'hui, cela a l'air d'être une pratique qui se met en place. Et plus le promoteur est riche, plus les sommes demandées sont importantes ! C'est le pouvoir de l'argent. Evidemment, en face, les associations ne peuvent pas tenir. Comment voulez-vous qu'elles fassent ? Mais je pense que les tribunaux administratifs ne sont pas dupes.

**Avez-vous connaissance d'une procédure qui soit allée jusqu'au bout ?**

Non, je n'ai pas d'exemple en Ile-de-France. Et si ce devait être le cas, vous savez que les membres des associations ne sont pas responsables sur leurs propres deniers. C'est donc un mauvais calcul de les attaquer : l'association n'a plus qu'à se dissoudre.

**C'est peut-être l'effet recherché ?**

Bien sûr, mais le Phénix renaît de ses cendres, sous une autre forme ! C'est un jeu dangereux pour l'ensemble des acteurs. Il faut plutôt chercher à travailler en amont qu'en aval. Pour les tours Hermitage, à La Défense,

c'est tout de même un projet énorme, où l'on détruit des logements...

**Nombre de projets font l'objet de recours. Comprenez-vous que, côté promoteur, on ait besoin d'avancer ?**

Bien sûr. Nous ne sommes pas contre l'économie, contre le logement. Il n'y a pas chez nous d'antagonisme obtus et de principe. Mais, à chaque projet, il faut traiter les problèmes du voisinage. C'est important. Et cela, les promoteurs l'oublient souvent.

**PROPOS RECUEILLI PAR GAËTANE BOSSAERT**

\* Ile-de-France Environnement regroupe environ 400 associations franciliennes de défense de l'environnement.

## Un projet de crèche abandonné à Louveciennes après quatre procédures

Le projet de construction d'une crèche de 50 berceaux dans le centre-ville de Louveciennes (Yvelines) a été abandonné après les multiples recours d'un seul riverain qui refuse de voir s'installer en face de chez lui une construction de trois étages comprenant des appartements et une crèche municipale. Après quatre recours et un jugement, pourtant émis en faveur de la commune, la ville a dû renoncer à son projet, après que le promoteur immobilier a jeté l'éponge. « Ne voyant pas le projet aboutir, le promoteur, qui a eu une

meilleure offre dans une ville voisine, est parti », confie André Vanhollebeke, maire (Nouveau Centre) de la ville. Néanmoins, l' élu, qui refuse de laisser « des terrains vagues en plein centre-ville », a trouvé un nouveau promoteur, et a élaboré un nouveau projet. « Avec la société Icade, nous espérons construire 40 logements dont 19 en accession sociale à la propriété », explique l'édile, loin de baisser les bras. Pourtant, rien n'est encore gagné, puisque le riverain particulièrement coriace vient de déposer un recours contre le

nouveau projet, soit son cinquième depuis 2007. Si l'édile ne désespère pas, il ne cache pas son agacement et envisage même la possibilité d'attaquer le riverain pour « recours abusifs ». « A cause de ce monsieur, la ville a dû emprunter de l'argent et nous payons des intérêts sur ces sommes. C'est l'argent du contribuable tout de même », rappelle l' élu, avant de conclure : « Il exploite la lenteur des tribunaux, mais la justice nous a déjà donné raison, et ce sera de nouveau le cas. Nous finirons par gagner. »

ILHAM HAJJI-FIACRE

## A La Défense, les riverains se voient réclamer 600 000 €

C'est le pot de terre contre le pot de fer. Le promoteur russe Hermitage, qui projette de construire dans le quartier d'affaires des Hauts-de-Seine les plus hautes tours d'Europe à l'horizon 2017, réclame 600 000 € de frais de justice à l'association Vivre à La Défense. Celle-ci est composée d'une trentaine de riverains établis aux Damiers, à Courbevoie, une résidence qui doit être rasée pour laisser place aux futures géantes. Les jumelles d'Hermitage proposeront près de 500 logements de très grand standing, un hôtel de luxe cinq étoiles, un restaurant et un bar panoramiques, « le premier centre de thalasso panoramique en France », des bureaux, des boutiques et des services de luxe, un auditorium une galerie d'art...

**Ils s'étaient opposés à la vente de leur résidence**

Face à ce mastodonte, les riverains de Vivre à La Défense ont armé leur riposte, déposant plusieurs recours. Le premier d'entre eux, qui attaquait les ventes conclues entre les propriétaires de leur résidence (Axa, puis Logis-Transports) et Hermitage, a été débouté le 3 mai par la cour d'appel de Paris, confirmant une décision du TGI rendue en septembre 2011. Les riverains, qui ont formé un pourvoi en cassation, sont tombés de leur chaise lorsqu'ils ont reçu la note, voilà trois semaines : ils seraient redevables de 600 000 € de frais de justice engagés par les parties adverses pour se défendre. « Somme ubuesque, montant farfelu », s'écrie M<sup>e</sup> Armelle de Coulhac-Mazérieux, avocate de l'associa-



Le promoteur du projet des tours Hermitage affirme se baser sur des frais de justice réels. (NORMAN FOSTER.)

tion. « Frais réels », soutient Emin Iskenderov, président de la société Hermitage. Et d'appuyer : « D'une part, la cour a validé le bien-fondé de la démarche d'Hermitage à La Défense et, d'autre part, elle a sanctionné la pratique du recours abusif fondé exclusivement sur des motivations financières ».

« La cour n'a jamais dit que notre recours était abusif, corrige Vivre à La Défense. En nous réclamant des sommes pareilles, ce qu'ils veulent, c'est faire implorer l'association. »

G.B.