

The New York Times

Des milliardaires s'affrontent pour le futur dans un paradis des Caraïbes

Par Nina Burleigh

2 mars 2022 Mise à jour : 7h10 HNE

Une bataille juridique autour d'un hôtel sur l'île de Saint-Barthélemy oppose le développement à la nature fragile de cette Arcadie tropicale pour ultrariches. Elle pourrait également marquer un tournant dans le développement effréné de l'île.



L'hyperdéveloppement ébranle Saint-Barthélemy. Les yachts de luxe remplissent le port de sa capitale, Gustavia.

Crédit photo : Jean Vallette pour The New York Times

À Saint-Barthélemy, dans les Caraïbes, le milieu de l'hiver est un peu une deuxième saison des ouragans. L'atterrissage annuel des milliardaires et des célébrités s'est classé dans la catégorie 5, avec Leonardo DiCaprio, Mike Tyson, les plus grands mégayachts du monde et Jeff Bezos et sa petite amie qui flirtaient en maillot de bain.

Mais au milieu de ce cyclone de paillettes, deux jours avant Noël, un juge a lancé la dernière salve d'une bataille juridique qui a opposé les milliardaires aux milliardaires, et le développement humain à la nature fragile de ce terrain de jeu réservé au club des 1 % les plus riches. Le tribunal a décidé qu'une société du secteur de l'hôtellerie dirigée par la femme d'affaires américaine Denise Dupré devait interrompre la construction de son deuxième hôtel de luxe sur l'île et combler un trou de la taille d'un terrain de football qui devait accueillir un parking souterrain sur une plage populaire mais à l'environnement précaire.

Cette décision pourrait marquer un tournant dans l'hyperdéveloppement de cette Arcadie tropicale pour les riches. Selon certaines parties concernées, la déconstruction coûtera à elle seule au promoteur 50 millions d'euros au bas mot (environ 57 millions de dollars). La société ne souhaite pas divulguer le coût réel du projet envisagé.

Depuis quarante ans, deux cultures se partagent le biome de ce « petit caillou » tropical, comme les rois français appelaient l'île autrefois. La plupart des habitants actuels de l'île sont les descendants francophones d'un clan de paysans normands et d'esclaves arrivés au XVII^e siècle sur cet avant-poste peu favorable à l'agriculture, peuplé jusqu'alors par les Arawaks et les Caraïbes.

Les ancêtres des habitants de l'île ont survécu à des siècles d'aller et retour du pouvoir entre les pirates, l'Angleterre et la France - et même à 100 ans de domination suédoise - avant que l'île ne se stabilise à l'ère moderne, d'abord en tant que partie intégrante du département français d'outre-mer de la Guadeloupe voisine, et aujourd'hui en tant que collectivité autonome, toujours de droit français. Il y a encore 40 ans, le travail était une denrée si rare sur l'île que les habitants partaient chercher du travail sur d'autres îles, notamment Saint-Thomas, où un village de pêcheurs baptisé Frenchtown a été fondé au XIX^e siècle par des habitants de Saint-Barthélemy — pour travailler. Saint-Barthélemy elle-même n'a été électrifiée que dans les années 1980.

Les nouveaux colons — célébrités américaines et européennes et magnats de Wall Street — qui, comme les autres espèces non indigènes de l'île, ont proliféré faute de prédateurs, sont les descendants socio-économiques des Rockefeller et des Rothschild. Arrivés sur ce confetti aride et dépeuplé à la fin des années 1950, ils sont tombés sous son charme et ont bâti deux Xanadus au sommet de montagnes surplombant des eaux azur.

L'oiseau emblématique de Saint-Barth ? La grue, à en croire certains



Les grues de construction sont omniprésentes à Saint-Barthélemy, dont le développement a fait gagner des millions à certains propriétaires fonciers.

Crédit photo : Jean Vallette pour The New York Times

Quarante ans après l'électrification de l'île, Saint-Barthélemy est le théâtre d'une consommation ostentatoire. Depuis cinq ans en particulier, dans certaines parties de l'île, le chant des oiseaux est de plus en plus souvent remplacé par le claquement des foreuses dans la roche, le grognement des engins de terrassement et le bourdonnement des petits avions à hélices venus récupérer et déposer les touristes et leurs bagages Vuitton dans un aéroport dont la piste est terriblement courte. (J'ai moi-même vu, depuis le bar d'un hôtel cinq étoiles situé à proximité, un petit avion interrompre son atterrissage dans une manœuvre terrifiante. Si quelqu'un a remarqué, personne n'a réagi.)

Les poids lourds font craquer l'asphalte des routes de montagne qui serpentent d'un chantier de construction à l'autre, aggravant ainsi un problème de circulation qui, entre le temps magnifique, les voitures de luxe au ralenti et des conducteurs énervés mais à la pointe de la mode, n'est pas sans rappeler Los Angeles. Tous les cent mètres environ, on aperçoit un permis de construire collé sur un mur provisoire.

Par sa rapidité et son ampleur, le développement de l'île a permis de créer des emplois et fait la fortune des propriétaires fonciers, des promoteurs immobiliers et des vendeurs de maisons. Il a également entraîné des problèmes de circulation, de pollution de l'eau, de mortalité des récifs, de pénurie de logements et, selon certains scientifiques et habitants, a poussé l'écosystème de l'île à un point de non-retour.

Selon les autorités locales, 60 % de l'île sont officiellement classés en « zone verte » non constructible. Une zone connue pour sa porosité. Nombreuses sont les histoires de gens riches ou célèbres qui achètent des propriétés dans la zone verte et déplacent les lignes de démarcation. Les habitants de l'île en plaisantent, disant que la véritable zone verte est le dollar américain et que l'oiseau emblématique de Saint-Barthélemy est la grue (de construction).

Denise Dupré est propriétaire d'une maison sur l'île, où elle séjourne depuis 20 ans, mais cette philanthrope et femme d'affaires américaine, qui a enseigné à Harvard, n'est pas active sur la scène sociale et est une inconnue pour les habitants.

Son projet hôtelier, L'Étoile - une structure en béton ultramoderne de plusieurs étages - doit être construit sur l'emplacement d'un petit complexe détruit par l'ouragan Irma en 2017, sur un croissant de sable qui borde la baie de Saint-Jean. Il serait situé à côté d'un hôtel de luxe historique de l'île, l'[Eden Rock](#) (lequel appartient à un britannique, David Matthews, qui se trouve être le beau-père de la sœur de la duchesse de Cambridge, Pippa Middleton).

Les promoteurs prévoient un hôtel de 50 chambres, une piscine et un parking souterrain en bord de plage. En décembre 2019, la Collectivité de l'île a délivré le permis, contre l'avis des écologistes et de certains de ses propres élus.

Les controverses sur le permis de construire ont été portées devant les tribunaux à plusieurs reprises avant que la société ne commence les travaux en mars 2021. L'Eden Rock, copropriété de M. Matthews et de la société allemande d'hôtellerie de luxe Oetker Collection, s'est joint aux écologistes pour s'y opposer. L'oligarque russe Roman Abramovich, lui-même propriétaire d'une résidence sur l'île, n'est pas partie au procès mais est très investi dans la protection de l'environnement de l'île. Il a construit un terrain de football pour la communauté et financé la remise en état d'un étang salé, que les écologistes accusent les promoteurs de L'Étoile d'avoir pollué par des écoulements de ciment (ce que réfute la société).

Les deux camps se sont affrontés lors de quatre audiences en référé en 2020 et 2021. Le juge, tout en demandant la modification de la hauteur des bâtiments, a autorisé la société à commencer les travaux en mars 2021. En juillet 2021, il a suspendu le permis de construire modifié en attendant de nouvelles audiences, mais la société a poursuivi les travaux conformément au permis initial.

Un tribunal a ordonné qu'un immense trou, destiné à la construction d'un parking souterrain, soit comblé dans le deuxième hôtel de luxe de Denise Dupré.



Crédit photo :Jean Vallette pour The New York Times

Un groupe de jeunes se faisant appeler [Ouanalao's Guardians](#) (du nom arawak de l'île) a lancé une pétition, [change.org petition](#), contre le projet et récolté quelque 2 200 signatures. Une autre pétition, lancée par une organisation environnementale insulaire, [St. Barts Essentiel](#) (SBE), a été signée par environ 2 700 des 10 000 habitants de l'île, exigeant que le projet soit revu à la baisse. Mais les travaux de construction se sont poursuivis tout au long de l'année 2021, les machines creusant les fondations.

William von Mueffling, gestionnaire d'un fonds spéculatif à New York et résident de longue date de l'île, soutient les écologistes et se montre critique envers les promoteurs. Le projet de l'Étoile « n'a de toute évidence pas séduit l'immense majorité des habitants de l'île, qui ont déjà suffisamment de problèmes avec le logement, le trafic et la pollution de l'eau », a-t-il déclaré. « SBE préserve l'honnêteté de l'île. Il est regrettable qu'un organisme à but non lucratif soit obligé de faire respecter la loi au nom de la Collectivité, mais c'est la réalité. »

Deux jours avant Noël 2021, le tribunal a définitivement annulé toutes les versions du permis de construire au motif que le trou creusé pour les fondations présenterait un risque pour la sécurité des employés et des clients dans le cas où un ouragan provoquerait des inondations.

Le groupe de Denise Dupré avait déjà construit et exploite actuellement un autre hôtel : l'austère cinq étoiles [Barthélemy Hotel & Spa](#), situé sur une plage appelée Grand Cul de Sac, qui a été lui aussi confronté à des problèmes environnementaux. La Collectivité lui a adressé deux mises en demeure, en 2019 et 2021, concernant des fuites de déchets chimiques et biologiques dans les eaux de l'île.

Les inspecteurs de la Collectivité ont relevé des taux d'E. coli 800 % plus élevés que la limite légale. « Je fais du kite surf dans le lagon presque tous les jours, et ma pire crainte n'est pas d'avoir un accident, mais de tomber dans le lagon pollué », a déclaré Patrick Ubbeda, un restaurateur local.

Dans l'une des deux mises en demeure adressées à l'hôtel et signées par le président de l'île, Bruno Magras, que s'est procurée le New York Times, la Collectivité accusait la société d'avoir ignoré un courrier de 2019 lui demandant de remédier à ce problème de pollution. Selon un porte-parole de Denise Dupré, Alex Stanton, la société n'a pas ignoré ces mises en demeure et l'hôtel sera équipé d'un nouveau système de filtration dès cette année.

Les sociétés de Denise Dupré ont lancé les projets alors que l'île faisait face à de nouvelles préoccupations liées au développement durable. Dans un [rapport](#) de 2016, la Wildlife Conservation Society indiquait que l'environnement de l'île se « dégrad[ait] rapidement » en raison de la pollution terrestre qui se déverse dans la mer et détruit les habitats marins, de l'urbanisation et de la surpêche. Un an plus tard, l'ouragan Irma dévastait l'île, aggravant une pénurie de logements déjà catastrophique pour les travailleurs.

Cette tension explique peut-être en partie l'animosité dont sont la cible Mme Dupré et son mari, [Mark Nunnelly](#) (ancien associé directeur de Bain Capital, ancien directeur général de Domino's Pizza et investisseur dans une société d'externalisation, un centre d'appels et d'autres entreprises). Une inscription invitant ces « porcs de Dupré » à déguerpir a été taguée en rouge sur le mur de construction blanc — un acte de vandalisme tout à fait exceptionnel sur cette île généralement épargnée par la criminalité. Sur l'un des forums en ligne anglophones de l'île, une discussion intitulée « Death to Domino's Pizza » fait référence au projet hôtelier.

« D'un côté, vous avez cette société et ses milliards, et de l'autre, un groupe de locaux qui disent : 'S'il vous plaît, n'endommagez pas notre vie marine', explique Eddie Czopur, un avocat de Youngstown (Ohio), qui séjourne chaque hiver dans la baie de Saint-Jean depuis des années. Ça a fini comme dans *Rocky*, les gens du coin ont gagné. »

Mais Mme Dupré et [M. Nunnelly](#) ne sont pas les seuls super riches à avoir été accusés de concevoir des projets au mépris de l'échelle de l'île ou de l'esthétique des Caraïbes. Les habitants de l'île ont vu les magnats entrer en compétition, qui pour ancrer le plus gros yacht dans le port, qui pour construire la plus grosse villa.

La Collectivité limite depuis peu la taille des nouvelles villas à moins de 150 mètres carrés (un peu plus de 1 600 pieds carrés). Mais au moins 50 permis de construire déjà délivrés sont encore valables, ce qui signifie que de nouvelles méga-maisons seront certainement construites. Les eaux jadis cristallines de l'île sont devenues troubles, car les sédiments rejetés par les travaux de construction endommagent les récifs et font fuir la faune marine. Une biologiste marine qui travaille sur l'île m'a confié avoir pleuré

quand, retournant sur un site de plongée qui regorgeait autrefois de tortues et de requins, elle l'avait trouvé vide de vie.

Mme Dupré et son mari se sont refusés à tout commentaire, renvoyant mes questions à M. Stanton, un porte-parole de Mme Dupré et de sa société, la SAS St. Jean Beach Real Estate. Ce dernier a déclaré que la société allait faire appel du jugement contre le permis de l'Étoile devant une juridiction supérieure en France au mois de mars, mais que la décision ne serait pas rendue avant au moins 15 mois. Mme Dupré compte toujours construire un hôtel, mais elle comblera le trou comme cela lui a été demandé dès qu'elle aura obtenu l'autorisation de la Collectivité, a-t-il précisé.

« Elle a une grande expérience de la gestion hôtelière, et Denise et sa famille ont pour l'île une tendresse toute particulière depuis plus de 20 ans, a déclaré M. Stanton. Elle et l'équipe de Saint-Barthélemy avec laquelle elle a travaillé ont le sentiment d'avoir veillé à apporter quelque chose de paisible et de beau sur cette plage, et continueront à mener un dialogue constructif avec la communauté au sujet du projet. »

Qui pour protéger l'île ?

Ce petit conflit insulaire soulève une question plus importante : Si certains, parmi les plus riches et les plus chics du monde, ne peuvent ou ne veulent pas protéger l'air, l'eau, les récifs coralliens et les tortues de mer autour de leur propre terrain de jeu, comment peut-on raisonnablement espérer que l'humanité protège la planète ?

Le président Bruno Magras, qui a débuté sa carrière professionnelle en tant que pompiste, gère l'île depuis 27 ans, avant même qu'elle ne devienne indépendante de la Guadeloupe. Personnage rusé, charmant et parfois belliqueux, il a été le maître d'œuvre d'une transformation économique de trois décennies sans équivalent dans les Caraïbes. Dans les années 1990, il a fondé une compagnie aérienne locale, [St Barth Commuter](#), qu'il a transmise à ses enfants en 2017.

=====



Bruno Magras, président de Saint-Barthélemy, au centre à gauche, salue le président français Emmanuel Macron à son arrivée sur l'île en 2018. Crédit : Pool photo de Thomas Samson

M. Magras, connu pour ses positions en faveur des entreprises, n'a pas tenté de faire obstacle au développement de L'Étoile.

En février, il a annoncé qu'il ne briguerait pas un sixième mandat.

En lice pour le remplacer, Hélène Bernier, le visage et la voix de SBE. Chauffeur de taxi comme son père, la quarantaine, elle représente une nouvelle génération d'insulaires. Elle partage la garde de ses jumelles en bas âge avec son ex-femme, et se positionne comme protectrice de l'île en tant que conseillère territoriale - un genre de député insulaire - depuis 2017. « J'ai cette île dans le sang, et elle est aussi dans le sang de mes deux enfants », a-t-elle déclaré.

Hélène Bernier affirme que son activisme lui a valu d'être victime de harcèlement et la cible de quelques menaces de mort et tentatives de corruption. Elle raconte qu'un propriétaire foncier du coin lui a proposé un million d'euros pour qu'elle accepte de ne pas contester une dérogation à la zone verte dans le cadre de la vente éventuelle d'un terrain pour un montant de 20 millions d'euros. « J'ai réfléchi, parce que c'est beaucoup d'argent, explique-t-elle. Mais j'ai dit non, parce que je pense que je n'aurais plus jamais pu me lever le matin et me regarder dans la glace. »

La passion et le charme insouciant de Mme Bernier - son mot fétiche est « coucou » — sont loin de convaincre tout le monde qu'elle a la finesse nécessaire pour à la fois gérer de gros égos et de grosses sommes d'argent, et sauver le corail et les tortues. « Pour freiner l'appétit des gros promoteurs, il suffit de changer les règles sur l'île, estime-t-elle. Il suffit de rédiger un code, de réunir le conseil territorial et de le faire voter ! »

Pour Bruno Magras, les choses ne sont pas aussi simples. Lors d'une interview dans son minuscule bureau à l'aéroport, ce leader tropical accompli, en manches de chemise et moustache en forme de crayon, a vanté le miracle économique qu'il a orchestré. Il reconnaît que l'écosystème ne peut pas tolérer un nombre illimité d'aménagements, mais il redoute que des promoteurs qui ont en main un permis valable n'engagent des poursuites si les pouvoirs publics de l'île tentent d'intervenir. Son pouvoir est finalement entravé, dit-il ironiquement, par la démocratie.

« Tant que nous sommes en démocratie et que les gens veulent vendre leurs terres, on ne peut pas les empêcher de vendre. »