

# Des arguments malgré la crise

■ Alors que le mot « crise » est sur toutes les lèvres, les villes du réseau métropolitain Rhin-Rhône ont tenu leur stand au MIPIM, le salon mondial des professionnels de l'immobilier. Envers et contre tout. Car les projets ne s'arrêtent pas.

Jo Spiegel, président du réseau métropolitain depuis le 1<sup>er</sup> janvier représentait les villes de Mulhouse, Belfort, Besançon, Dijon, Montbéliard mais aussi la communauté urbaine Creusot Montceau et le Grand Chalon. Fédérées autour d'une ligne à grande vitesse Rhin-Rhône qui fera office de colonne vertébrale, ces territoires ont mutualisé les moyens pour assurer leur présence: «*Nous nous inscrivons dans la durée*», insiste Jo Spiegel qui entend faire au titre du réseau métropolitain

des choix pointus. Ici l'immobilier et la rencontre possible entre les grandes signatures d'architecte, les investisseurs et les collectivités. Mais bientôt l'organisation de manifestations communes comme «*Utopie et innovation*» dès 2010.

Jo Spiegel veut insuffler à ce réseau métropolitain qui rassemble 2 millions d'habitants et un million d'emplois, un esprit de «*coopération entre les agglomérations. Il n'est pas question de créer une métropole technocratique mais de garder une idée originale de l'intercommunalité, sur la base de l'émulation et pas sur la compétitivité.*»

Le réseau en tous cas apporte à chaque ville cette taille critique qui lui manque individuellement, la sort de son

isolement. D'autant plus qu'il travaille à se rapprocher de Bâle «*petite ville monde*» en construisant une vraie relation.

## Toutes les villes en moins d'une heure

Sur leur stand du réseau métropolitain, tout au long de la semaine, ont été développés ces arguments, le raccourcissement du temps et de l'espace grâce à la ligne LGV puisque toutes les villes peuvent être ralliées en moins d'une heure. Un chef d'entreprise peut tenir une réunion en une demi-journée. Les initiatives culturelles et universitaires peuvent se lier entre elles... Ont été présentés les pôles de compétences.

Malgré la crise qui affecte le marché de l'immobilier et

retarde les prises de décision, ces arguments sont toujours d'actualité. C'est pourquoi le réseau métropolitain maintient sa présence année après année. Par le passé, cette participation au MIPIM a permis notamment à Mulhouse d nouer des relations avec des investisseurs actifs qui ont apporté des grandes signatures d'architectes. Quand on sait que l'un des principaux handicaps de Mulhouse est son absence de notoriété, son déficit d'image, la présence de ces grandes signatures a un double effet, note Robert Pellissier, directeur de la SERM. «*Ils sont porteurs de qualité. Reichen à la Porte Juene, Michelin sur Vauban-Nepert. Ils apportent un projet, ils en parlent et ainsi deviennent de vrais ambassadeurs de la ville.*» F.Z.

Les organisateurs du MIPIM, le salon mondial des professionnels de l'immobilier, ont tiré les conclusions de cette édition avec la communauté des investisseurs. Ils estiment que «*le MIPIM s'est révélé encore plus intense que ceux des deux ou trois dernières années et il n'en a été que meilleur. Les acteurs principaux des marchés européens et internationaux étaient présents à Cannes. La situation financière a plus que jamais amené les professionnels à parler affaires.*»

## Immobilier, le futur

Par ailleurs, sur le moyen et long terme, l'immobilier reste un actif important pour les investisseurs. «*Les plus optimistes prédisent que «la crise du marché immobilier devrait atteindre un seuil en 2009 avec un regain de popularité des cinq grands de l'Europe occidentale, le Royaume-Uni, l'Allemagne, la France, l'Espagne et l'Italie. Cette tendance serait due au fait que les investisseurs optent davantage pour la sécurité des marchés matures au dépens des rendements plus élevés qu'offrent les pays d'Europe centrale et orientale.»*»

## ESPACES ET DÉVELOPPEMENTS / CLAUDINE WYLER

### « Plus présent que jamais »

Face à la crise économique qui touche aussi l'immobilier d'entreprise, convaincre les investisseurs de s'engager est de plus en plus difficile.

«*Nous devons être là plus que jamais*», explique Claudine Wyler pour Espaces et Développements à Strasbourg (réseau Colliers). Au MIPIM de Cannes, les membres de Colliers, ce réseau d'indépendants sont donc restés actifs. «*Nous avons des rendez-vous avec des investisseurs, nous devons travailler sur des produits de sortie de crise, étudier des terrains, des permis de construire pour être prêts dans 8 mois ou un an au moment de la sortie de la crise. A travers cette crise, nous allons retrouver des fondamentaux, l'accessibilité du projet, sa qualité architecturale car l'entreprise s'identifie à son bâtiment. Les entreprises cher-*

*cheront à rationaliser, à chercher les moindres coûts*», poursuit Claudine Wyler.

### Assainir le marché

Président de Colliers UFG PM France, Jean-Louis Scudier s'appuie dans ces moments difficiles sur le réseau et sa force «*la connaissance des territoires et l'ouverture sur le monde*». Deuxième après CBRE, Colliers gère en France 4,5 millions de m<sup>2</sup>. Pour M. Scudier, la crise n'est pas immobilière: «*Il n'y a pas de sur-offre, la crise est économique, certes un poste supprimé donne une surface supprimée. Mais ces trois dernières années, on avait oublié les fondamentaux, on investissait en ne regardant que le client et la durée pour titriser ensuite et on arrivait à des aberrations. La crise va assainir le marché*».

## PROMOTION / LES CONSTRUCTEURS RÉUNIS

### Les affaires continuent

Autant que les représentants des collectivités ou les spécialistes de la commercialisation, les promoteurs sont touchés directement par la crise. Un peu moins pourtant chez LCR, Les Constructeurs Réunis. Patrick Jean, dirige cette société implantée à Schiltigheim qui dans l'ambiance générale plutôt morose tire bien son épingle du jeu. «*Au 31 mars 2009, nous allons clore notre année avec un chiffre d'affaires de 58 M€, contre 42 M€ en 2008. Notre chiffre d'affaires prévisionnel est de 62M€.* Cette année sera encore bonne puisque nous avons 70 % de mises en chantier, ce qui signifie que les projets sont financés», explique Patrick Jean. Bien sûr, ces affaires ont été initiées il y a 12 mois. La crise se ressentira peut-être plus tard pour LCR: «*On y entrera plus tard, on en sortira plus tard, en attendant on tend le dos car on ne sait pas comment cela va se manifester, par des gens qui vont se retirer?*»

### Très haute performance énergétique

Pour faire face à cette inconnue, LCR, un groupe indépendant actif depuis 21 ans, veut

se préparer à être meilleur au redémarrage en travaillant sur des procédures internes, en améliorant son organisation. Le tout en poursuivant les chantiers en cours, dont ceux qui ont démarré en décembre à Schiltigheim à l'Espace européen, soit 6000 m<sup>2</sup> de bâtiment en HQE et THPE (très haute performance énergétique) plus 2000 m<sup>2</sup> de parking en sous-sol. Le Coq Sportif s'installera sur le site, ainsi qu'un cabinet d'expertise comptable, deux niveaux restant à louer. L'ensemble sera achevé en juin 2010. Par ailleurs, 2000 m<sup>2</sup> seront construits pour l'assureur Draber-Neff en HQE à Schiltigheim ainsi que 4500m<sup>2</sup> pour les Pages jaunes à Nancy en THPE: «*Je crois vraiment que la certification n'est pas un but mais un état d'esprit. Nos ingénieurs sont convaincus qu'il faut arrêter de construire des bâtiments énergivores, il faut que les locataires puissent payer des charges modiques.*» LCR assoit aussi sa présence ailleurs qu'en Alsace. Avec une implantation pour son siège social dans le Bas-Rhin et un bureau à Mulhouse, LCR est présent à Lyon, Lille, Metz et Nancy depuis un an. F.Z.

## Site Gare / Avec David Mangin

# Premières impressions

Grand prix de l'urbanisme 2008, David Mangin va être l'artisan du devenir du site Gare.



David Mangin, grand prix de l'urbanisme 2008 sera l'architecte du futur site Gare. (Document remis)

■ Pendant le rendez-vous du MIPIM, le salon des professionnels de l'immobilier, l'architecte-urbaniste a pris ses

premières marques avec ses futurs interlocuteurs, la SERM, son directeur Robert

Pellissier mais aussi son président Jean-Marie Bockel.

En avant-première, il a livré quelques unes de ses ré-



Le site avec sa gare...La SNCF démarrera pour sa part et dans les prochains temps d'importants travaux de rénovation, avec le rafraîchissement des façades et le changement de la verrière qui surplombe l'entrée des halls. Un premier pas dans ce qui sera le futur quartier d'affaires de la ville. (Photo archives DNA)

flexions, notamment sur les espoirs que fonde la ville sur l'effet TGV (avec l'arrivée programmée du TGV Rhin-Rhône en 2011), à l'instar d'autres villes, qui seront dotées, elles aussi, de telles infrastructures. «*A réseau égal, qu'est ce qui fera la différence à Mulhouse. Pourquoi une entreprise voudra-t-elle se mettre là plutôt qu'ailleurs?*» questionne-t-il en suggérant fortement que l'aspect qualitatif du futur projet soit déterminant.

## Une identité forte autour des canaux

Aussi veut-il jouer d'un atout qui pourrait être, entre autres, la proximité de l'eau et du canal. «*Il faut relier ce site à l'identité forte de Mulhouse qui sont ses canaux*», suggère-t-il. Il imagine jouer sur les différences de niveaux et s'interroge sur l'opportunité de privilégier, sur ces bords de l'eau, plutôt de l'habitat que des bureaux. Il projette une liaison avec la proche Fonderie, dont la réhabilitation l'a séduit: «*J'ai été frappé par le nombre de projets ambitieux menés à Mulhouse, des projets courageux que je ne connaissais pas et qui font que la ville a pris de l'avance par rapport à d'autres.*»

Sa discussion avec la ville et la SERM prendra la forme pendant ces trois prochains mois d'un vrai diagnostic des besoins et des capacités de la ville, une définition claire de la programmation, bureaux ou autres et des possibilités d'intermodalité avec comme point clef la réalisation du futur parking.

Puis les travaux devraient démarrer à l'automne 2009. En prévoyant 18 mois de travaux pour le chantier et dans la perspective du compte à rebours de l'arrivée du TGV...le calendrier devrait être tenu. F.Z.