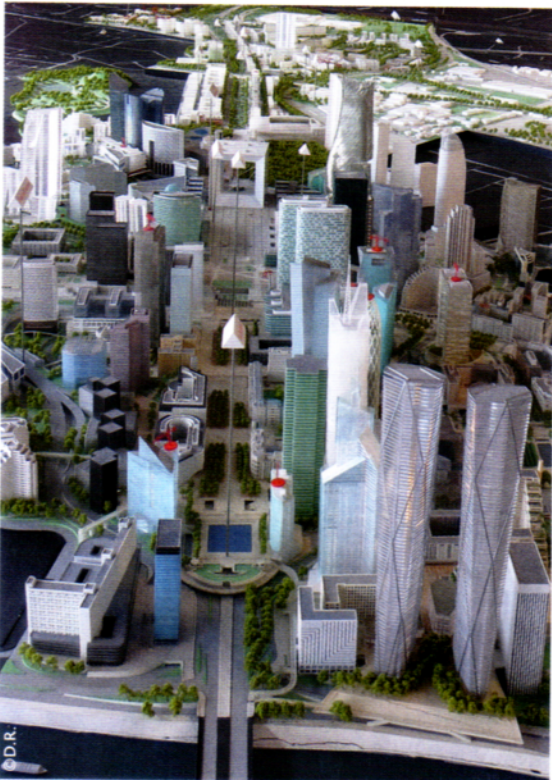


TENDANCES / Mipim 2013

Le Marché international des professionnels de l'immobilier (Mipim) organisé à Cannes (24^e édition) reste le lieu par excellence du passage de la planche à billets à la planche à dessin.



Projets de tours à La Défense

Le Mipim demeure un endroit privilégié de rencontres entre investisseurs à la recherche de projets à financer et promoteurs privés ou aménageurs publics à la recherche de financements pour des opérations de développement urbain, notamment sous forme de partenariats public-privé. Sa 24^e édition (du 12 au 15 mars 2013) réunissait un nombre sans précédent (60 !) de fonds de pension et fonds souverains, aux capacités financières gonflées par la politique d'injection monétaire (*quantitative easing*) poursuivie par les banques centrales, dont la BCE. Cette injection, estimée à quelque 8 trillions de dollars, a été d'ailleurs dénoncée par Jürgen Stark, ancien chef économiste de la BCE, quant

à ses effets irréversibles à moyen terme. Dans un tel contexte d'abondance, la qualité d'un projet ou de sa localisation compte moins que sa disponibilité à court terme. D'où les titres du magazine *Le Point* « Bureaux, le grand retour des étrangers » et du quotidien allemand *Frankfurter Allgemeine* « Die Investoren werden risikofreudiger » (les investisseurs prêts à prendre des risques). Les villes disposant d'immeubles de bureaux neufs réalisés « en blanc » (sans utilisateur identifié) étaient parmi les bénéficiaires de cette aubaine, par exemple Lille ou Bruxelles.

Les villes françaises étaient représentées en force, et de plus en plus souvent en se regroupant en réseaux ou en pôles métropolitains, comme celui récemment constitué par Dijon et Besançon. Souvent ces groupements s'appuient sur des événements de tous genres, sportifs ou culturels, en cours (Marseille 2013 capitale européenne de la culture, Nantes capitale verte de l'Europe) ou programmés. Les exposants mettent volontiers en avant des projets urbains multifonctionnels en cours de réalisation (Lyon Confluence), ou des grandes infrastructures de transport en projet. Ainsi le pôle Rouen-Le Havre faisait valoir sa qualité de port maritime et son accord avec Ports de Paris. Ce pôle est conforté par la perspective d'une liaison à grande vitesse entre Le Havre et Paris. Le Grand Paris présentait entre autres les derniers développements autour de la Défense. Lille mettait en valeur son caractère de plaque tournante ferroviaire entre Paris, Londres et Bruxelles. Lille est depuis peu un arrêt obligatoire pour tous les trains reliant Londres à Bruxelles. L'extension de son hinterland vers la Flandre et la Wallonie voisines lui permet en outre de jouer un rôle de facilitateur de relations

triangulaires avec ces deux régions de la Belgique.

L'EST LONDONNIEN A GAGNÉ LA PARTIE

Londres reste le lieu privilégié de projets urbains de qualité, résultat du savoir-faire d'ensembliers connaissant le mode de raisonnement du secteur privé tout en promouvant des objectifs communs avec les pouvoirs publics. Le projet Saint-Pancras, qui devient un nœud ferroviaire de plus en plus intermodal, était à l'honneur, en particulier le superbe hall voûté de la gare King's Cross et son nouveau parvis piéton. L'Est londonien, après des années d'investissements publics concertés, a clairement gagné la partie, tant pour des projets résidentiels qu'universitaires (UCL), des centres de recherche et de conférence, et des bureaux. Le maire de Londres Boris Johnson devait se livrer à un show hilarant, centré sur la rumeur d'une installation du couple Sarkozy à Londres, ce qui lui permettait de passer en revue les différents lieux susceptibles d'accueillir dignement Carla, Nicolas et leurs « sarkozettes ». Notamment la nouvelle cité lacustre (Boris Floating Village) projetée dans le Royal Victoria Dock.

On notera enfin que les réserves naturelles sont – dans l'indifférence – menacées dans presque tous les pays, en raison de l'étalement urbain incontrôlé. Dans la région d'Istanbul notamment, le troisième pont sur le Bosphore, prévu dans une zone de forêts, et les mégaprojets dans son sillage, tel Vadistanbul, présentent un risque grave de pollution des réserves d'eau... Opportunité que les industriels de la dépollution ne sauraient manquer de saisir. / Pierre Laconte

POUR EN SAVOIR PLUS
www.mipim.com