

# Immobilier Mulhouse et Strasbourg font cause commune sur la Croisette

**Désormais réunies au sein d'un Pôle métropolitain, les Villes de Mulhouse et de Strasbourg viennent de faire stand commun au Marché international des professionnels de l'immobilier (Mipim) de Cannes. Premier avantage : une visibilité accrue au sein de ce qui demeure le premier rendez-vous mondial du genre.**

Il est loin, décidément, le temps du petit Poucet mulhousien cherchant à se faire sa place au soleil parmi la myriade d'exposants du Marché international des professionnels de l'immobilier (Mipim). L'édition 2012 de cette véritable Mecque du genre s'est

achevée hier soir dans les allées du Palais des festivals de Cannes – et elle n'a fait que confirmer l'impression de l'an passé : la cité du Bollwerk intéresse, son emplacement stratégique aux confins de la France, de l'Allemagne et de la Suisse titille investisseurs immobiliers et grandes enseignes, sa volonté de faire est reconnue, ses ambitions sont prises au sérieux.

Pour preuve, Mulhouse fait pour la première fois stand commun avec la « grande sœur » bas-rhinoise, Strasbourg, sous la bannière du Pôle métropolitain tout juste créé (lire également l'encadré ci-dessous). Les deux Villes sont chacune venues avec leurs propres projets à défendre, mais ceux-ci sont si différents dans l'échelle et dans le concept, qu'ils ne se font pas concurrence.

« Synergie » et « complémentarité » sont au contraire les mots-clés qui reviennent dans toutes les bouches. Roland Ries et Jac-

ques Bigot côté strasbourgeois, Jean-Marie Bockel, Jean Rottner et Olivier Becht côté mulhousien, les principaux élus des deux agglomérations enchaînent rendez-vous sur rendez-vous, qui avec un promoteur immobilier, qui avec le représentant d'une enseigne commerciale reconnue.

Pour l'anecdote, on sait désormais que c'est au Mipim 2010 qu'Ikea a pour la première fois approché la délégation mulhousienne, dans l'idée de – peut-être – s'implanter à Morschwiller-le-Bas. « Un type avec une petite mallette s'était présenté à l'improviste sur le stand, raconte le maire de Mulhouse Jean Rottner, encore amusé par ce souvenir. "Bonjour, je représente Ikea France, vous avez le temps de discuter?" Et comment donc ! »

## Une nouvelle « coque » pour le Centre Europe

Et cette année, il y a en a aussi, des visiteurs de marque ? Motus et bouche cousue – confidentialité oblige. Tout juste le directeur de la Société d'équipement de la région mulhousienne (Serm) Stephan Muzika assure-t-il que les contacts sont nombreux et prometteurs. La délégation mulhousienne met en avant deux chantiers : celui de la réfection complète du Centre Europe et celui de la Zac Gare, rebaptisée quartier d'affaires Vert & Eau.

Côté Centre Europe, il s'agit de réhabiliter (et de remplir...) un total de 8000 m<sup>2</sup> de surface commerciale d'ici la rentrée 2013 – une tâche qui passera par un relooking complet des lieux, exté-



Pour la première fois cette année, Mulhouse et Strasbourg ont fait stand commun, sous la bannière du tout nouveau Pôle métropolitain. Photo E.D.

rieur comme à l'intérieur. « On refait une "coque" pour tout l'édifice, avec un travail sur le rouge et le vert côté couleurs », précise au passage Stephan Muzika. Tandis que le chantier avance, des négociations sont en cours avec des enseignes potentielles. Deux lots importants sont en bonne passe de trouver preneur et l'objectif avoué est de signer les premières promesses de bail d'ici l'été prochain. Domaines d'activité privilégiés (histoire de jouer la complémentarité avec la Porte Jeune voisine) : la déco, l'équipement de la maison, les activités de loisirs, etc.

Côté quartier d'affaires, le promoteur immobilier Nacarat a été retenu pour construire un premier

immeuble de bureaux (3650 m<sup>2</sup> au total), pile au milieu du nouveau parvis de l'avenue du Général-Leclerc. La demande de permis de construire déposée fin 2011 est en cours d'instruction et les travaux proprement dits commenceront début 2013 – c'est-à-dire dès que la Serm aura elle-même mené à bien le chantier de la deuxième tranche du parking souterrain du site gare (histoire d'augmenter la capacité d'accueil de 270 à quelque 450 places).

## Naissance d'un quartier d'affaires

Nacarat, encore lui, est aussi en discussion avec la Serm pour réaliser un immeuble similaire in-

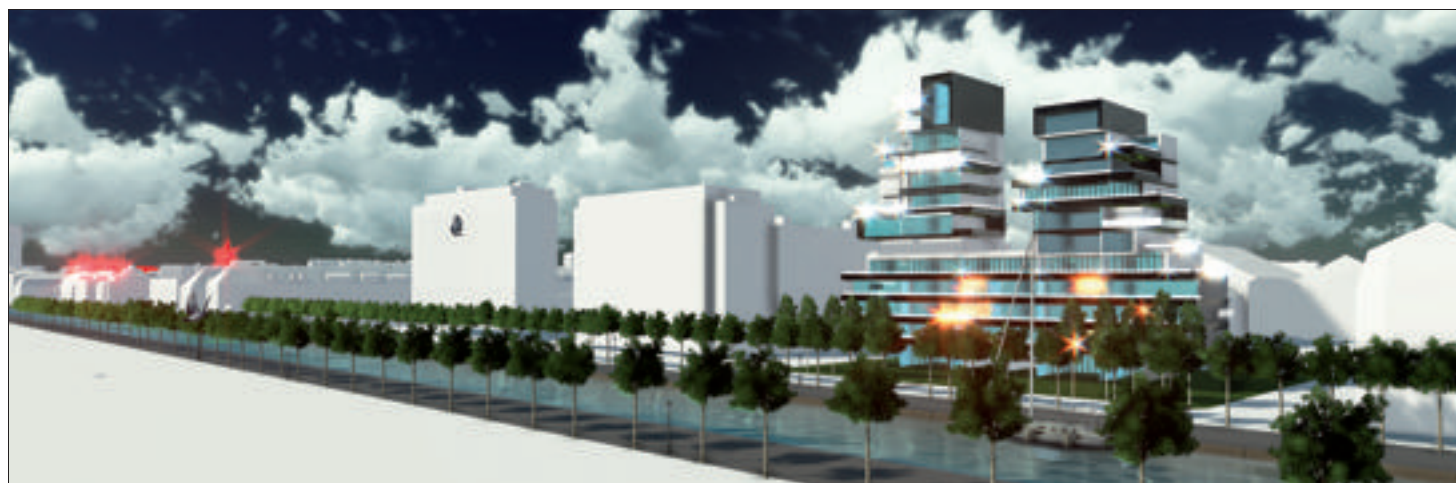
tercalé entre le premier et la gare elle-même. Enfin, à l'extrémité opposée du parvis, au bord du pont de Riedisheim, le projet d'hôtel évolue aussi, même s'il se trouve à un stade moins avancé : l'objectif est de sélectionner le trio lauréat (promoteur/exploitant/architecte) d'ici juin prochain. Un trio qui aura préalablement dû convaincre la Ville et la Serm de la qualité architecturale de son projet, compte tenu de l'emplacement stratégique du futur édifice... Et qu'importe cette exigence : plusieurs atterrages de candidats se sont déjà manifestés. Quand on vous disait que les temps changent et que Mulhouse intéresse de plus en plus de monde.

Textes : Emmanuel Delahaye



Le parvis de la gare verra émerger un premier immeuble de bureaux dès le début 2013. Photo L'Alsace

# Almaleggo, 30 futurs logements haut de gamme qui décoiffent



Un « phare » posé quai de l'Alma, abritant une trentaine de logements haut de gamme : voilà le projet Almaleggo des frères Marc et Claude Di Giuseppantonio. Document DR

Le maire de Mulhouse Jean Rottner a personnellement insisté pour que les frères Marc et Claude Di Giuseppantonio (Sodico immobilier) viennent présenter leur projet « Almaleggo » au Mipim 2012. On comprend pourquoi dès le premier coup d'œil jeté sur leur flyer : ce projet-là est tout sauf ordinaire.

Ovni esthétique, programme de logements haut de gamme résolument contemporains (de 80 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> environ, à raison de 3500 €/m<sup>2</sup>), geste architectural spectaculaire, déclaration d'amour culottée à Mulhouse et de foi en son avenir... Il y a de tout cela dans Almaleggo, plus un grain de folie follement séduisant.

Le nom du projet nécessite quelques explications : Alma pour le quai du même nom, près de la gare de Mulhouse, et leggo en guise de clin d'œil à un jeu de

construction célèbre dans le monde entier... Bref, au cas où on ne l'aurait pas encore compris, Almaleggo n'est pas à prendre « comme une opération immobilière classique », insistent les deux frères.

## « Une œuvre d'art à 12 millions d'euros »

« Ce sera une œuvre d'art à 12 millions d'euros, plantée au bord du canal, quai de l'Alma », s'enflamme même Claude Di Giuseppantonio. « Bien sûr, pour nous aider à la financer, nous autoriserons certains privilégiés... à l'habiter. À l'instar des tours de Canary Wharf à Londres, notre bâtiment est un pari sur l'avenir du quartier gare. Stylistiquement, ce sera une sorte de Gogoth ou de Godzilla à l'architecture très brutaliste... »

A-t-on affaire à des farceurs de haut vol ? S'agit-il d'un poisson d'avril en avance de trois semai-

nes ? Pas du tout. Le futur édifice sera l'œuvre d'un architecte mulhousien chevronné, Franco Viganotti, de l'agence Aea, et le permis de construire est en cours d'instruction par les services municipaux. Ensuite, si tout va bien, il faudra quand même compter 20 mois de travaux. « Le PLU (plan local d'urbanisme) doit être modifié pour qu'on puisse construire jusqu'à 44 mètres de hauteur, expliquent les deux frères. On a besoin d'obtenir le permis avant la fin de l'année, pour ne pas être soumis aux nouvelles normes RT 2012, qui interdisent les porte-à-faux, entre autres. »

Béton matricé, zinc, aluminium, verre transparent, verre noir, tranches de dalles lumineuses par leds, brise-soleil orientables... Voilà pour les matériaux et les éléments de style retenus ; quant à la déco intérieure, elle lorgnera du côté de Gotham City, cité imaginaire chère à Batman. Un ovni, on vous dit ! Pas de logements en

rez-de-jardin, mais un espace d'exposition dédié au « street art » dans un pied de l'édifice et une crèche pour enfants dans le second. Les quelque 30 logements prévus auront tous de grandes terrasses, des plafonds hauts de 3 à 7 mètres (!) et de larges baies vitrées tournées vers le sud, avec vue imprenable sur la colline du Reberg.

« C'est sûr que le site géographique est très moyen et le projet très ambitieux. Dans notre métier, il y a trois règles : l'endroit, l'endroit et l'endroit – mais nous, on est de moins en moins d'accord avec la troisième ! », plaisante Marc Di Giuseppantonio, avant de conclure, enthousiaste : « Almaleggo sera l'un des rares bâtiments éclairés la nuit à Mulhouse. Ce sera comme un phare sur la nouvelle voie nord-sud qui passera sous la gare. »

Rendez-vous courant 2014 pour l'admirer en vrai ?

## « Les gens ont besoin de sentir qu'on veut travailler ensemble »

Jeudi matin, 11 h, sur le stand mulhouso-strasbourgeois du Pôle métropolitain. Pour la délégation alsacienne, c'est le temps fort de ce Mipim 2012 : la conférence de presse menée par Jean-Marie Bockel (président de Mulhouse Alsace agglomération), Jean Rottner (maire de Mulhouse) et Jacques Bigot (président de la Communauté urbaine de Strasbourg) – seul manque à l'appel le maire de Strasbourg Roland Ries, qui a dû repartir de Cannes dès mercredi soir.

## « Nos universités ont vocation à fusionner »

Le but de l'exercice est double : vanter une nouvelle fois les projets urbains « différents et complémentaires » des deux villes (Zac Gare et Centre Europe côté mulhousien, projet urbain Deux Rives tourné vers le Rhin et futur quartier d'affaires Wacken-Europe côté strasbourgeois), tout en affichant leur bonne entente politique. « À un moment donné, résume le

président de la CUS Jacques Bigot, les gens ont besoin de sentir qu'on est prêt à travailler ensemble. »

Double desserte TGV (Est et Rhin-Rhône) et aéroportuaire (Entzheim et Bâle-Mulhouse), souci commun d'œuvrer pour le développement durable, universités de haut niveau « qui ont vocation à fusionner » : le président de MZA Jean-Marie Bockel enchaîne en déclarant la « carte de visite » du Pôle métropolitain devant un auditoire apparemment séduit.

« Plutôt que de nous mener une concurrence stérile, nous avons décidé de nous présenter ensemble chaque fois que nous le pourrions », conclut Jean-Marie Bockel sous les applaudissements. Finis les discours, place aux petits fours... Et reprise de plus belle des discussions informelles, au pied d'une carte d'Europe où la « centralité alsacienne » est plus que jamais mise en évidence. Une com' réussie, ça tient aussi à ce genre de détail.



Jacques Bigot, Jean-Marie Bockel et Jean Rottner côte à côte jeudi matin à Cannes. Photo E.D.