

| SAINT-LOUIS |

Centre-ville : boom des constructions

Avec 1 200 logements en construction ou en voie de construction, Saint-Louis file toutes voiles dehors vers le cap des 25 000 habitants d'ici 2030. Un mouvement dont la partie émergée est illustrée par deux projets singuliers, l'Alcazar et Iroko.

La scène se déroule lors du dernier conseil municipal de Saint-Louis, au mois de septembre. Sur l'écran défilent des images promptes à marquer les esprits, des vues futuristes de l'un des projets immobiliers les plus novateurs (extravagants ?) qui pousseront dans le terreau ludovicain ces prochaines années : l'Iroko, réfléchi par la société Immobilière K. Des images qui trahissent peut-être l'évolution future de Saint-Louis ? Derrière, le maire Jean-Marie Zoellé commente. « *Jo, c'est assez original, ça va changer. Guet.* » On pressent l'élu un brin dubitatif, légèrement sur le recul ?

L'Alcazar et l'Iroko, deux ovnis architecturaux

Rien de tout cela. Si l'urbanisme, si l'horizon, la « skyline » oserons-nous dire, de Saint-Louis va être prochainement ponctuée par l'Alcazar et par l'Iroko, deux ovnis architecturaux qui seront à Saint-Louis ce que l'Almaleggo est à Mulhouse, c'est bien à l'initiative du maire. « *Dans nos premières esquisses de l'Alcazar, nous projetions un immeuble qui restait dans les standards R + 6 imposés par le plan local d'urbanisme. Mais le maire nous a demandé quelque chose de plus osé, de plus grandiose* », se remémore Claude Di Guiseppantonio, le codirigeant de la société immobilière mulhousienne Sodico.

« *J'ai fait remanier ces projets* »,

confirme le maire en invoquant le fait que les promoteurs n'ont plus aujourd'hui « *à faire leur business dans leur coin. Dans mon esprit, l'Alcazar était appelé à devenir un immeuble-phare, un repère, une entrée de centre-ville* ». Quitte à modifier le PLU pour autoriser une construction R + 12. « *Et puis la partie française de l'agglomération ne doit pas être en reste par rapport aux ambitieux projets bâlois* », glisse le maire.

« J'ai fait remanier ces projets »

Sodico a relevé le défi d'une construction d'un genre nouveau, et pas que sur un plan architectural. « *Il faut parfois un peu de folie, même si les banques ne vont pas dans ce sens* », plaide Claude Di Guiseppantonio, qui distingue plusieurs tendances de fond à Saint-Louis, qui est une ville avec un fort potentiel de développement, selon lui, ne serait-ce qu'en raison de la proximité de la Suisse.

Mais un développement qui se caractériserait principalement par des constructions de peu de caractère. Le seul prisme du mercantilisme est synonyme de nivellement par le bas, suggère-t-il. « *S'il avait fallu s'appuyer sur une étude de marché pour l'Alcazar, on aurait produit un bête bâtiment...* »

Pour le promoteur mulhousien, le fait que Saint-Louis soit l'une des trois villes haut-rhinoises (avec Hu-



L'Iroko, le long de l'avenue de la Marne, dont la silhouette rappelle celle d'un arbre et dont les formes font allusion aux serres Kappler, qui se trouvent à son futur emplacement de 50 ares.

Document Immobilière K

ningue et Mulhouse) à être éligibles au dispositif de défiscalisation Pinel, n'aide pas forcément à avancer dans un sens vertueux.

La loi Pinel incite à la standardisation

« *Les lois de défiscalisation attirent les aventuriers de tout l'Hexagone qui viennent y chercher des prétextes à défiscaliser. La loi Pinel incite à la standardisation façon ville-dortoir. En même temps, sans Pinel paradoxalement, nous n'aurions jamais pu lancer l'Almaleggo à Mulhouse... Enfin à Saint-Louis, il y a aussi une clientèle qui apprécie l'architecture, donc une demande qui va dans le sens de ce qu'on va cons-*

truire. »

« *La loi Pinel fait monter la valeur foncière et booste la construction neuve, complète Anthony Blanchet, directeur de l'Immobilière K, à Mulhouse, qui entreprend le projet Iroko, sur le site des serres Kappler. Beaucoup de programmes standards sont construits dans le cadre de la défiscalisation, mais on sent en contrepartie la volonté de la municipalité de proposer des projets qui prennent de la hauteur. Le fait que Saint-Louis soit un secteur très concurrentiel, qui fait l'objet d'un développement considérable, impose aussi aux aménageurs de chercher la différenciation, de se démarquer. Ainsi notre projet Iroko à la silhouette très particulière est le premier à*

être entièrement passif et à adhérer à la charte environnementale Cit'Ergie de la ville. Et puis comme la municipalité nous demandait de réaliser un corridor vert, nous avons réduit sa capacité de 150 à 105 logements. »

Un référentiel pour défendre des projets qualitatifs

« *La loi Pinel apporte un équilibre entre les propositions, c'est une bonne chose, estime le maire Jean-Marie Zoellé. Nous voulons prôner des immeubles avec une belle qualité architecturale, qui interpellent, qui ont plus d'allure. Il y a deux ans, nous avons mis en place un référen-*

tiel pour mettre en avant nos exigences sur le plan de l'aménagement urbanistique. Sur cette base, tout se négocie en partenariat avec les promoteurs, il n'y a pas de blocages. »

Si un permis ne correspond pas à la ligne fixée par la mairie, il est écarté dans le cadre de sa préparation (c'est Saint-Louis Agglomération qui instruit les permis, ndlr). D'ailleurs sur les projets en cours, un certain nombre de propositions ont été refusées...

« *L'aménageur a pour but d'aider la ville à se bâtir, d'en faire un objet de charme, quitte à être déraisonnable* », entreprend Claude Di Guiseppantonio. Son Alcazar illustrera peut-être un virage que prend Saint-Louis avec des programmes plus qualitatifs et qui montent en gamme pour répondre à la demande d'une population qui chercherait à revenir vers le centre-ville et ses services. À charge pour Saint-Louis de conforter son attractivité. Le changement de dénomination de certains quartiers est le signe d'une volonté allant dans ce sens, les nouvelles politiques en faveur par exemple des circulations douces dans le centre-ville également. Il faut juste espérer que les futurs projets commerciaux ne dépeuplent pas le centre d'une offre commerciale qui pourrait également être garante de cette attractivité.

Jean-François OTT

VOIR Le diaporama sur www.lalsace.fr ce vendredi 2 novembre.

900 000

Le chiffre C'est, en euros, le prix de vente de l'appartement le plus cher de l'Alcazar de Sodico. On en trouve à 600 000 €, à 250 000 €... Pour un prix de 3700 € le m². C'est plutôt 3800 € le m² pour l'Iroko de l'Immobilière K, à comparer au 4500 € le m² pour les Jetées de Constructa à Huningue.

Quels types d'investisseurs ?

Émettre le souhait de construire de grands logements de standing dans la ville, c'est bien. Encore faut-il parvenir à les vendre, avec un prix au m² forcément plus élevé. Si l'on prend exemple sur l'Alcazar, sa commercialisation a débuté il y a un an. « *Aujourd'hui, nous sommes à une quarantaine d'appartements vendus sur 58, soit 70 %* », apprécie Claude Di Guiseppantonio, visiblement satisfait. Parmi les acquéreurs, quelques investisseurs loi Pinel, une petite poignée de Suisses et d'Allemands, et surtout une majorité de frontaliers qui achètent pour habiter. Selon la municipalité, d'autres programmes en cours, comme à la Concorde, concernent eux aussi un minimum d'investisseurs.

Sterling et le nouveau visage du centre-ville

À partir probablement de 2020, le visage du centre-ville de Saint-Louis fera l'objet de bouleversements considérables. Le déménagement de l'entreprise SES Sterling au Technoparc, à Héisingue, va libérer une emprise foncière de 6,5 ha répartie en quatre endroits, au centre-ville de Saint-Louis (rue de Delémont, de Mulhouse, du Rhône et de Lectoure), plus un cinquième site à Huningue. L'entreprise spécialisée dans les protections de fils électriques et implantée à Saint-Louis depuis quatre-vingt-dix ans envisage en effet de regrouper ses activités industrielles sur un même site de 40 000 m², au Technoparc.

« *C'est une chance que cette entreprise ait pu trouver un nouveau site sur notre territoire, commente Jean-Marie Zoellé. Pour nous, ce sera l'occasion, une fois les instal-*



La future friche Sterling, à l'arrière-plan, déplacera le centre de gravité de Saint-Louis. DR

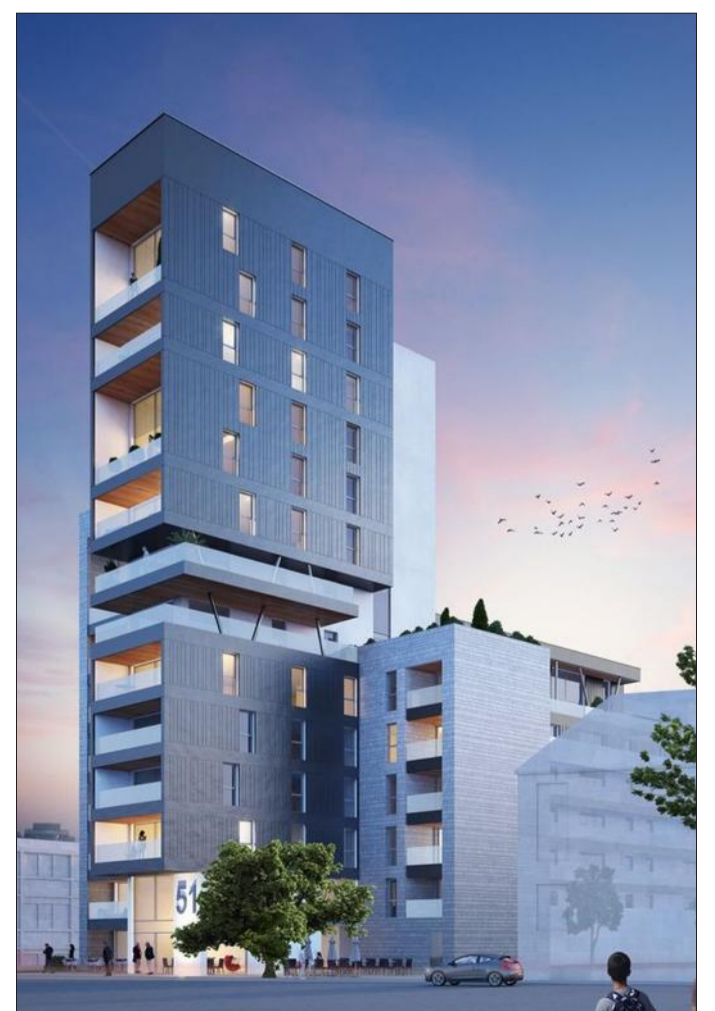
lations détruites, de voir émerger deux nouveaux quartiers cohérents. La zone de 2 hectares qui jouxte la rue de Mulhouse et la place des Acacias sera l'occasion de relier le Forum au centre-ville avec une circulation pour les piétons. »

Aujourd'hui, les promoteurs se

pressent déjà à la porte de la municipalité. « *Il ne se fera rien sans l'accord du maire* », insiste le premier magistrat. L'entreprise Sodico, en particulier, a déjà planché sur le devenir du site et affiné le visage du futur quartier, entre grands logements, circulations douces, intégration

du futur tram qui reliera le port de Bâle à Saint-Louis via Huningue.

Le devenir des futures friches Sterling sera le dossier le plus important de ces prochaines années en termes d'urbanisme, au centre-ville de Saint-Louis. À suivre...



L'Alcazar, un projet immobilier à l'allure singulière, à Saint-Louis. Document Immobilière K