Zeitschrift: Revue économique franco-suisse
Herausgeber: Chambre de commerce suisse en France
Band: 87 (2007)
Heft: [3]

Rubrik: Région Paris Île-de-France

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Maxime Vinatier
Président de la
CCSF Île-deFrance

Editorial

Chers adhérents, chers amis,

En cette période de fêtes, je souhaite vous exprimer mes vœux sincères et chaleureux. Que l'année 2008 puisse combler vos espérances sur le plan privé aussi bien que professionnel pour vous-mêmes, pour vos familles.

Je suis heureux de pouvoir faire un point sur l'année qui vient de s'écouler et sur les perspectives qui s'ouvrent pour l'année nouvelle.

Tout d'abord, je remercie toutes les entreprises qui ont accepté de nous soutenir généreusement et grâce auxquelles nous avons pu faire revivre cette Revue économique. Nous continuerons, au rythme d'un numéro par trimestre, à vous faire partager la vie des entreprises des différentes Régions de France dans lesquelles nous sommes présents et solidement implantés.

Au cours de l'année 2007, la Région Paris Île de France a tenu ses promesses en organisant de nombreuses manifestations. Elles ont toujours été d'actualité et animées par des orateurs exceptionnels et spécialistes des domaines abordés. Nous nous sommes retrouvés régulièrement sur la Péniche du Cercle de la Mer autour de discussions sur l'architecture et le design, le développement durable et pour des soirées *cartes de visite* qui ont permis aux différentes entreprises de se rencontrer.
Nous avons également accueilli l'Assemblée générale de la Chambre de Commerce Suisse en France à l'hôtel le Bristol pour y entendre Henri de Castries, l'un des plus brillants chefs d'entreprise que la France compte aujourd'hui. Le second semestre a été ponctué de manifestations dans de magnifiques cadres. Nous avons pu écouter les professionnels de l'Ecole Hôtelière de Lausanne à l'hôtel George V. Monsieur Jean-Bertrand Drummen, Président du tribunal de commerce de Nanterre, nous a fait l'honneur de présider et d'animer notre dîner de gala dans les salons de Boffrand au Sénat et Monsieur l'Ambassadeur Ulrich Lehner a eu l'extrême gentillesse de nous accueillir dans ses salons pour notre traditionnel apéritif de fin d'année.

En vous souhaitant une agréable lecture, j'espère vous retrouver aussi nombreux en 2008 et suis à l'écoute de vos suggestions. ■

Hôtel Le Bristol,

un palace chargé d'histoire

Rue du Faubourg Saint Honoré où se côtoient les plus belles galeries d'art et d'antiquité, ainsi que les plus grands noms du prêt-à-porter, de la haute couture et de la joaillerie, l'hôtel Bristol raconte à ses visiteurs son passé chargé d'histoire.

Quelques chiffres (2006) :
Taux d'occupation : 84 %
Chiffres d'affaires : 52,59 K€
Revenu moyen / Chambre : 698,01 €
Dette : 0
Effectif personnel : 390

Investissements (intégralement financés par l'hôtel) :
Maintenance : 1 %
Investissements spéciaux (création de nouvelles suites, ...) : 6 %
Extension hôtel : 7 %

Répartition des Dépenses
Main d'œuvre : 45 %
Maintenance / Entretien : 8 %
Blanchisserie / Linge : 2 %
Décoration florale : 1 %
Administration / Gestion : 10 %
Marketing / Ventes : 5 %

Structure des Ventes
Hébergement : 66 %
Restauration : 26 %
Divers : 6 %

USA : 20 %
Europe : 31 %
Asie : 6 %
Amérique Latine : 4 %
Autres : 39 %

L'hôtel Bristol, l'un des 6 palaces parisiens, offre tout le confort et les prestations dignes d'un établissement de cette catégorie : en 2008, 187 chambres dont 77 suites, le restaurant deux étoiles au Guide Michelin sous la direction d'Eric Fréchon, un bar, des salons de réceptions, un spa et un fitness.

Pour plus d'informations :
www.hotel-bristol.com

L'hôtel Bristol, ce bel hôtel particulier proche de l'Elysée et de l'Ambassade de Grande-Bretagne, a connu une vie mouvementée avant de devenir le palace que l'on connaît.

Son histoire démarre avec la construction de la place de la Concorde en 1758 et l'embellissement des Champs Elysées qui donnent au Faubourg Saint Honoré un nouveau prestige.

Un hôtel particulier est bâti à l'emplacement actuel sur un terrain ayant appartenu au duc de Noailles. La Comtesse de Dams en acquerra la propriété plus tard et la lèguera ensuite à sa fille, la veuve du Comte Charles de Vogüe.

En 1829, l'hôtel de Vogüe est vendu au Comte de Castellane, figure emblématique du Second Empire. Mécène de l'art dramatique, il fait construire son propre théâtre privé (aujourd'hui le restaurant d'hiver de l'hôtel Bristol). Les spectaculaires fêtes mondaines organisées par l'excentrique propriétaire en font un haut lieu de rendez-vous de l'élégante société.

Après la 1ère guerre mondiale, l'hôtel laissé à l'abandon depuis plusieurs années est acquis par Hippolyte Jammet. En 1925, pendant les années folles, l'ouverture officielle de l'hôtel Bristol a lieu. Ainsi nommé en hommage au Comte de Bristol, grand voyageur britannique épris de luxe et célèbre pour ses exigences en matière de confort.

Pendant la deuxième guerre mondiale, l'hôtel est le seul à être équipé d'un abris anti-gaz. Il signe un accord avec l'Ambassade des Etats-Unis et devient la résidence officielle des ressortissants américains à Paris. Durant le conflit, Hippolyte Jammet protège parmi ses clients ceux qui aident les populations persécutées à quitter le pays.

Aujourd'hui, l'hôtel Bristol fait partie du groupe Oetker. L'histoire de ce groupe a débuté en 1891 en Allemagne, avec l'invention par un jeune pharmacien (August Oetker) de la levure chimique. Le succès de cette poudre à lever permet bientôt la création d'une entreprise, et grâce à des innovations permanentes, la firme s'implante à l'étranger et devient un acteur majeur de l'industrie agro-alimentaire.

Au fil des succès, l'entreprise se diversifie dans des secteurs d'activités variés : vins et spiritueux, transport maritime et hôtellerie de luxe. Aujourd'hui, le groupe est devenu mondial et emploie plus de 20 000 salariés. L'empire est resté dans l'escarcelle de la famille Oetker qui le dirige de main de maître depuis 4 générations.

L'entrée dans l'hôtellerie de luxe date de 1941. Aujourd'hui, le groupe possède 5 hôtels de luxe dans trois pays : Allemagne, Suisse et France. L'hôtel Bristol est actuellement dans une phase d'agrandissement. Début 2008, les clients pourront découvrir 22 nouvelles chambres et 4 suites, un restaurant grill d'une centaine de places et un bar. ■

Nestlé, et l'ancienne chocolaterie Menier

Dans les années 90, Nestlé France décide de regrouper sur un même site toutes ses divisions et unités (hors eaux). Son choix se porte sur une ancienne chocolaterie de la région parisienne, magnifique ensemble de bâtiments du XIXème siècle classés.

Au 2 janvier 1996, le siège social de Nestlé France qui réunit toutes les sociétés alimentaires du groupe (hors eaux minérales) est opérationnel sur le site de Noisiel.

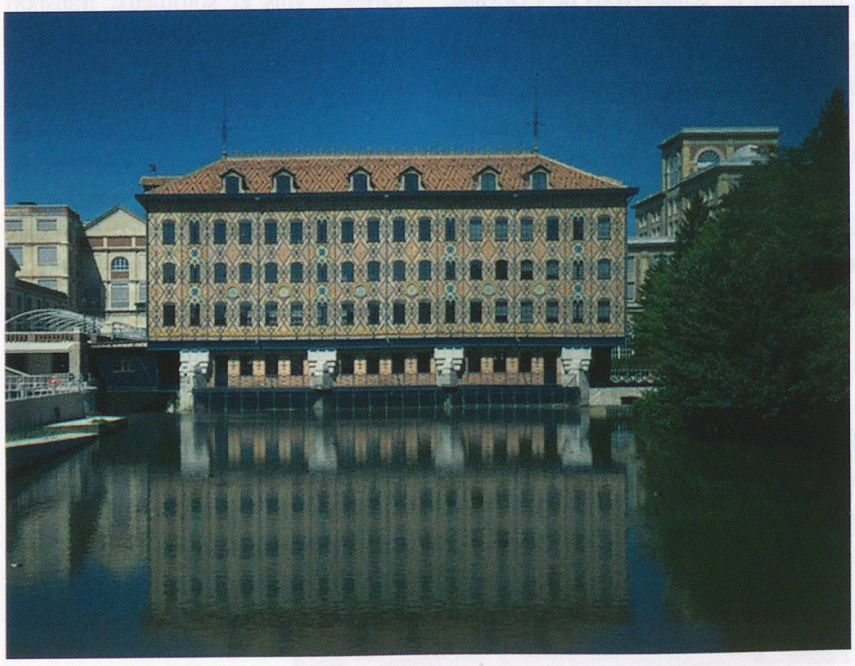
Depuis 1993, Nestlé France regroupe, dans une même structure, toutes les unités et divisions afin d'apporter plus de cohérence, de cohésion et renforcer les synergies. Sont ainsi réunies « Boissons – Desserts & Diététique », « Chocolats –Culinaire – Food Service », Chambourcy, Dabigel, France Glaces Findus et Herta.

Aujourd'hui, Nestlé France rassemble sur un site unique d'implantation, les collaborateurs des sièges sociaux des unités opérationnelles – à l'exception de Davigel, restauration hors foyer et en collectivités – dont le siège social reste à Dieppe. Sur les 13 500 personnes que Nestlé emploie en France, ce sont 1750 collaborateurs des sièges sociaux qui sont concernés.

Le site de Noisiel, à Marne la Vallée, a été retenu pour être le siège social de Nestlé France, parmi différentes possibilités. En choisissant l'ancienne chocolaterie Menier, dont Nestlé France est devenu propriétaire lors de l'acquisition de Rowntree Mackintosh, en 1988, le groupe a souhaité bénéficier de la valeur architecturale et de l'intérêt historique du site. De plus, Noisiel offre l'avantage, par son organisation de type campus, de pouvoir conserver une certaine autonomie des métiers de l'entreprise tout en tirant profit des services communs : informatique, services financiers et trésorerie, services généraux.

C'est dans un calendrier serré, compte tenu de l'ampleur du projet architectural – réhabilitation d'édifices classés et construction de nouveaux bâtiments, il aura fallu seulement deux ans et demi pour mener à bien l'implantation du siège social de Nestlé France sur ce site historique exceptionnel.

Désormais, Nestlé France s'inscrit dans l'organisation mondiale du Groupe Nestlé : chaque pays, ou marché, est représenté par une société Nestlé qui réunit les activités du groupe.



Le projet architectural

Au-delà d'un témoignage d'un passé industriel prestigieux, l'ancienne chocolaterie Menier symbolise un lieu de créativité architecturale, d'inventions techniques et d'expérimentations. Les plus grands architectes et ingénieurs de la fin du XIXème siècle s'y sont exprimés (Jules Saulnier, Gustave Eiffel, Armand Consièdre, Stephen Sauvestre, Jules et Louis Logre). La reconversion en profondeur pour aménager le siège social de Nestlé France, réalisée par l'agence Reichen & Robert, s'inscrit dans la continuation d'une tradition de développement architectural.

Il ne s'agissait pas de « restaurer » ce lieu, si beau soit-il, mais d'exprimer l'actualité et le dynamisme d'une entreprise par une architecture vivante.
La présence constante de l'eau, un environnement dominé par la végétation et les bois, la douceur des matières et des couleurs, le jeu des formes et des lignes, font de ce site un lieu magique ». L'esprit en a été préservé, tout en respectant un cadre économique rigoureux. Conçu à l'origine comme une succession de bâtiments le long de la Marne, l'ensemble industriel a permis la création d'un véritable quartier, constitué d'un réseau de rues, de places, de galeries, de ponts, d'acquis….en résumé, d'un urbanisme tertiaire.

Aujourd'hui l'ensemble est articulé le long d'un axe parallèle à la Marne, constitué de rues couvertes et de galeries, lieux d'échanges et de rencontres, reliant les différentes unités opérationnelles. Cet élément fédérateur assure aussi la cohérence des interventions architecturales : en fonction de la configuration d'origine des bâtiments, elles comportent des reconversions, des surélévations, des incrustations d'éléments neufs et la restauration du célèbre moulin conçu par Jules Saulnier.

C'est dans un calendrier serré, compte tenu de l'ampleur du projet architectural – réhabilitation d'édifices classés et construction de nouveaux bâtiments -, que le projet de Noisiel a été mené : pour 60 000 m2 de bâtiments, il aura fallu seulement deux ans et demi pour mener à bien l'implantation du siège social de Nestlé France sur ce site historique exceptionnel.

Désormais, Nestlé France s'inscrit dans l'organisation mondiale du Groupe Nestlé : chaque pays, ou marché, est représenté par une société Nestlé qui réunit les activités du groupe. ■

Lorsque la famille Menier acheta le moulin de Noisiel en 1825, c'était un modeste moulin de campagne. Très vite, ce modeste moulin sera transformé en la plus importante fabrique de chocolat au monde à la fin du 19ème siècle.

L'activité initiale de la famille Menier consistait en la fabrication de poudres spéciales pour l'industrie pharmaceutique. C'était à Paris que ces poudres étaient confectionnées, à l'aide d'un "manége", une meule actionnée par des chevaux. Avec le développement économique de la Restauration, ils ont eu besoin de s'agrandir, d'où l'acquisition du moulin de Noisiel.

Parmi les poudres fabriquées se trouvait la poudre de cacao qui servait à enrober les pilules qui avaient mauvais goût. A l'époque, le chocolat était encore largement considéré comme une boisson de santé.

Puis, Monsieur Menier eut l'opportunité de racheter le matériel d'un chocolatier parisien. Il fit agrandir le Moulin dans un premier temps, continua de fabriquer toute ses gammes de poudres, puis se spécialisa dans la fabrication de poudre de cacao puis de chocolat, avec la fameuse tablette verte à 6 barres.
Dès 1881, l'usine est desservie par une ligne de chemin de fer privée, reliée au réseau national.

Pour assurer le développement de la production de nouveaux bâtiments ont été construits:
- La Verrière et la colonnade : stockage et traitement des matières premières (cacao et sucre), torréfaction du cacao
- Les Nefs : ateliers techniques, bois et fers
- Le Moulin lui même est entièrement refait entre 1865 et 1872, avec la technique révolutionnaire à l'époque de structure de façade métallique porteuse, comme le seront les buildings de Chicago et New-York
- La Halle Eiffel, bâtiment abritant les premières machines frigorifiques industrielles
- La Cathédrale, usine bis, où sera fabriqué le chocolat, en liaison avec le reste du site par le pont Hardi.

2 innovations :
La Cathédrale, un des premiers bâtiments en béton armé (1908).
Le pont Hardi, record de portée de l'époque, avec son Arche de 44,50m
- Les patios : façonnage des tablettes, emballage et expédition
- La Confiserie, pour les bonbons et les produits saisonniers.

L'EHL

École hôtelière de Lausanne en visite à Paris

Doyenne des écoles hôtelières dans le monde, l'Ecole hôtelière de Lausanne (EHL) offre un niveau de formation universitaire à des étudiants talentueux et ambitieux qui souhaitent s'orienter vers une carrière de haut niveau dans le secteur de l'accueil.

Située sur les hauts de Lausanne, l'EHL, fondée en 1893, est la première institution de formation au monde pour le secteur international de l'hôtellerie et des professions de l'accueil. Son enseignement aussi pertinent aujourd'hui qu'il y a cent ans est basé sur l'équilibre entre l'art et la science à savoir l'équilibre entre l'aspect scientifique et l'aspect artistique du management. Avec un effectif de près de 1'600 étudiants venant de 90 pays, l'Ecole forme ceux qui assureront l'avenir de son secteur économique à un niveau international. Des grands noms de l'hôtellerie font partie de son large et actif réseau composé de 25'000 anciens étudiants et jouent le rôle de soutien pour une carrière internationale.

Les cours de gestion et de stratégie sont combinés avec des travaux pratiques, des projets et la création d'événements.

Au-delà de l'hôtellerie pure, le secteur est dynamique, vaste et divers : les centres de wellness, et les spas, les compagnies de croisières maritimes les golfs et les country clubs, le catering aérien, les centres de congrès sont intrinsèquement liés au secteur et sont en plein essor. Des positions dans le domaine marketing, la finance, les ressources humaines sont offertes à nos jeunes diplômés. Aujourd'hui le monde de l'accueil s'étend bien au-delà de son domaine traditionnel : banques privées, hôpitaux et cliniques, organisations humanitaires, … doivent prendre en compte les désirs et les besoins de leurs clients. D'ailleurs, un grand nombre d'entreprises internationalement reconnues et de divers horizons viennent régulièrement recruter sur le campus de l'Ecole hôtelière de Lausanne car elles savent que la relation privilégiée avec le client- la fonction de l'accueil - est devenue un atout essentiel.

Une manifestation organisée en collaboration avec la CCSF et l' hôtel George V

Le lundi 26 novembre 2007, des représentants de l'Ecole hôtelière de Lausanne (EHL), en la personne de Madame Inès Ghorbal et de Monsieur Bertrand Willi, venaient faire une présentation de leur établissement à Paris, à l'hôtel George V, en collaboration avec notre Chambre de Commerce suisse en France.

Le directeur général de l'hôtel George V, Monsieur Christopher Norton, ancien étudiant de l'Ecole hôtelière de Lausanne, nous a accueillis chaleureusement dans son établissement et a également relaté son parcours professionnel, puis a expliqué quelles étaient aujourd'hui les contraintes et les difficultés que pouvait rencontrer l'hôtellerie de luxe dans un monde toujours plus globalisé, et plus particulièrement son établissement, l'un des six palaces parisiens.

Madame Inès Ghorbal, professeure de stratégie et de finances à l'EHL, a présenté à l'auditoire présent les défis et les opportunités à venir pour le secteur hôtelier.

Madame Ghorbal a axé son intervention sur les changements importants que connaissent aujourd'hui les industries (hôtelières ou autres), et sur le fait que l'Ecole hôtelière de Lausanne prenait particulièrement à cœur de préparer ses étudiants à affronter ces grands chamboulements stratégiques, financiers et autres.

Aujourd'hui, les entreprises doivent développer de nouvelles forces et stratégies pour faire face à de grands changements. Afin de préparer le grand manager de demain, l'Ecole hôtelière de Lausanne a décidé de mettre en place des cours prenant en considération ces forces de grands changements pour mieux les rendre concrètes aux étudiants et proposant les axes sur lesquels appuyer les nouvelles méthodes de travail (on aspire aussi à les aider à les reconnaître car elles ne sont pas figées). Ces cours ont été intégrés dans le nouveau programme de l'Ecole, qui a signé les accords de Bologne.

L'enjeu aujourd'hui pour une école telle que l'EHL est de préparer les futurs dirigeants et cadres des entreprises hôtelières ou autres aux défis de la globalisation. À cet effet, l'EHL travaille de concert avec la recherche et avec les entreprises. Les marchés financiers se sont globalisés, une nouvelle concurrence entre les entreprises et les industries est apparue concernant le financement. C'est pour cette raison qu'il faut préparer les étudiants à une nouvelle approche financière. Il faut relever que le contexte a complètement changé par rapport aux décennies précédentes. Aujourd'hui, les calculs de risques, le rôle et le poids des actionnaires, les flux de trésorerie sont des éléments essentiels qui sont intégrés dans les prises de décisions financières. Ils rendent les recherches de financement plus ardues, de même qu'une concurrence mondiale. Toutes ces données peuvent influer sur la culture d'entreprise et modifient bien entendu l'approche des managers. Une approche construite autour de la notion de création de valeur.

Dans cette optique, l'EHL souhaite aujourd'hui former les étudiants en tenant compte d'un retour sur investissement. Il est important de développer leur esprit critique, leurs réflexes d'anticipation, de même que leur apprendre les chemins vers la prise de décision.

La formation intègre donc une préparation à la prise de décision. (gestion de la crise, au développement durable, aux crises économiques, aux énergies, aux ressources humaines). Un hôtel aujourd'hui se gère comme n'importe quelle entreprise et doit faire face aux mêmes défis, aux mêmes contraintes, aux mêmes risques.

Par exemple…sujets actuels :
La gestion de la crise est un élément très important dans le métier de l'hôtellerie, puisque la fidélisation et la confiance de la clientèle permettent à un établissement d'obtenir une image de marque participant à sa réussite financière. Les attentats du 11 septembre 2001 ont particulièrement changé la donne, forçant l'industrie hôtelière à s'adapter aux nouvelles contraintes sécuritaires, tant concernant les personnes et les lieux, que la protection et l'échange des données.

Le développement durable est aujourd'hui incontournable. De nombreux hôteliers l'ont compris en développant des hôtels « écologiques », en faisant attention à l'économie de l'eau, au tri, à l'utilisation de matériaux recyclables ou écologiques, etc. Non seulement ils permettent à leurs établissements de faire des économies d'énergie à moyen ou long terme, mais ils attirent également une nouvelle clientèle. D'ailleurs, ce secteur a vu l'apparition d'une panoplie de nouvelles normes d'éco-certification qui viennent s'ajouter aux nombreuses autres normes connues dans le secteur hôtelier (ISO 14000, …).

Inès Ghorbal est professeure de stratégie et de finances à l'EHL depuis juillet 2006. Ancienne élève de l'Ecole, elle a notamment séjourné aux Etats-Unis, où elle a préparé un PHD à Virginia Polytechnic State University qu'elle termine actuellement, sur le sujet des stratégies des chaînes hôtelières.

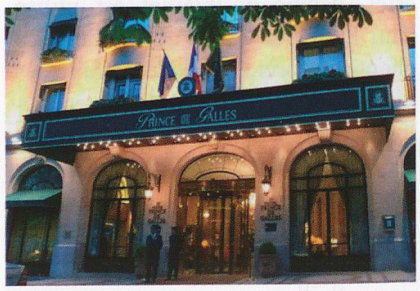
Avec l'apparition de la globalisation et des nouvelles technologies dans les années 90, les métiers de l'hôtellerie ont profondément changé. Le meilleur des exemples en est la réservation. En effet, depuis qu'Internet est utilisé dans le monde entier, une partie de la clientèle a pris l'habitude de faire ses réservations par ce biais. Cette technologie a certes amélioré et accéléré les services de réservation, mais les hôtels ont été confrontés à de nouvelles contraintes liées à la sécurité des données. Comme toute l'industrie du tourisme d'ailleurs.

Aujourd'hui l'EHL souhaite se positionner comme spécialiste de l'accueil et non plus uniquement comme spécialiste de l'hôtellerie et de la réservation. De nombreux autres secteurs d'activité tels que la banque, la finance, l'agro-alimentaire et même l'humanitaire l'ont d'ailleurs bien compris puisqu'ils participent fortement aux journées de recrutement qu'organise chaque année l'EHL. La preuve d'une bien belle réussite ! ■

LE GEORGE V :

80 ans d'histoire de Paris

L'hôtel fut baptisé George V en raison des excellents rapports qu'entretenaient la France et la Grande Bretagne dans les années 30.



Pour plus d'informations :
www.fourseasons.com

Inauguré en mai 1928, l'hôtel George V était la propriété d'un riche américain, Joel Hillmann. Il confia la réalisation de ce bâtiment moderne aux architectes français Lefranc et Wybo. La netteté des lignes de la façade en pierre blanche rappelle le style « Art Déco ». Au moment de l'inauguration du George V, la presse anglo-saxonne lui attribua le qualificatif de « style moderne français ».

Construit sur d'anciennes carrières dont les pierres ont servi à l'édification du Trocadéro, l'hôtel possède en sous-sol des caves voûtées qui renferment des trésors millésimés. Pour la petite histoire, ces caves avaient été murées pendant la dernière guerre avant que les envahisseurs allemands n'en soupçonnent l'existence.

L'hôtel fut baptisé George V en raison des excellents rapports qu'entretenaient la France et la Grande Bretagne dans les années 30. Par ce nom fut concrétisé l'engouement du public français pour tout ce qui touchait à la couronne d'Angleterre. Le George V n'était pas un hôtel traditionnel mais une demeure temporaire pour les visiteurs de la capitale. Il serait plus juste de le comparer à un grand hôtel particulier, l'arrivée du transatlantique Ile-de-France amenant de riches touristes et hommes d'affaires américains. Idéalement situé au cœur de Paris, près des Champs-Elysées, le George V ne pouvait qu'attirer la clientèle américaine en voyage en Europe. A l'époque, il n'était pas courant d'avoir une salle de bains dans chaque chambre même dans les hôtels dits de luxe. Le George V apportait ce nouveau confort et les équipements les plus modernes de l'époque. Le succès de l'hôtel auprès de la clientèle américaine était favorisé par la personnalité de son propriétaire et par l'enthousiasme de la presse anglo-saxonne dès l'ouverture de l'hôtel.

Malgré le succès du George V, Joel Hillmann est contraint de le vendre. L'hôtel est racheté par François Dupré, époux de la riche héritière des machines à coudre Singer. Homme de goût, amateur d'art et grand collectionneur, il considérait le George V comme sa résidence et pendant vingt-cinq ans il apporta à l'hôtel une fabuleuse collection de meubles, tapis, tapisseries, tableaux de maîtres et objets d'art qui ont fait de l'établissement un symbole d'élégance, de raffinement et de luxe.

En février 1929 eut lieu la réunion du Comité des Experts chargés du règlement des réparations de guerre. L'hôtel fut alors transformé en succursale de la Société des Nations. Le 30 octobre 1930, le George V accueillit les aviateurs français Coste et Bellonte après leur premier vol transatlantique non-stop entre Paris et Dallas via New-York. En 1944, le général Eisenhower y installa son quartier général.

Dès les années 30, la venue de célébrités du monde du spectacle et du cinéma, des hommes d'affaires internationaux, des membres du Gotha établiront la renommée du George V. La liste des amis de l'hôtel est longue et flatteuse : Marlene Dietrich, Jean Gabin, Pierre Fresnay, Greta Garbo, Gene Kelly, Gary Cooper, Vivien Leigh, Burt Lancaster, Liza Minelli, Sophia Loren, les Rolling Stones, Sylvester Stallone, le Président Gerald Ford, Robert Maxwell, John Wayne…

L'hôtel George V, l'un des 6 palaces parisiens, offre tout le confort et les prestations dignes d'un établissement de cette catégorie : 245 chambres dont 61 suites, 7 chambres sont spécialement équipées pour les handicapés, le restaurant Le Cinq (70 couverts), couronné par deux étoiles au Guide Michelin sous la direction d'Eric Beaumard, un deuxième restaurant La Galerie et un bar, des équipements pour Séminaires et Banquets, un centre de Fitness et Spa, un centre d'Affaires. ■

UNE ASSISTANCE PRATIQUE
à la réalisation de vos projets

- Sélection d'appartements
- Décoration
- Gestion de travaux
- Déménagement
- Entretien de pied-à-terre
- Personal shopper
- Organisation de réceptions à domicile...

flexibilité
satisfaction
optimisation
services

Clé de Famille
family office services

www.cledefamille.com
66, avenue de La Bourdonnais
75007 Paris / tel 01 45 51 47 05
contact@cledefamille.com

Reed Expositions,

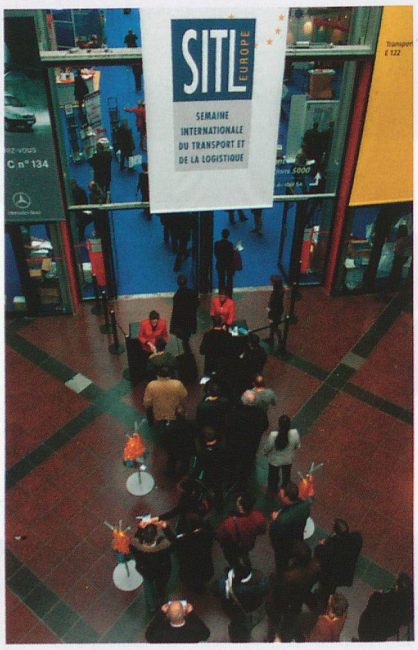
premier opérateur mondial de salons

Interview de
M. Philippe Delhomme,
DG A de Reed Expositions

Philippe Alliaume (Pad) : M. Delhomme, merci de nous recevoir. Vous êtes Directeur général adjoint de la filiale française du premier organisateur mondial de salons. Comment devient-on numéro 1 ?

Philippe Delhomme (PhD) : Il n'y a pas de recette miracle. Nous sommes un opérateur historique de ce marché, et nous sommes développés selon trois axes. Je citerai en premier la reprise de salons existants, afin de les dynamiser ou de compléter une offre sectorielle choisie. Ensuite nous avons travaillé sur la dynamisation de nos salons, en allant jusqu'à la réplication, en France ou à l'étranger, de formules rodées. Enfin, nous sommes aux avant-postes pour détecter les secteurs d'avenir et y faire naître les salons du futur.

Pad : Vous êtes propriétaires d'une partie de vos marques, mais locataire de vos infrastructures. Vous n'exercez pas un métier de capitaux, mais à l'origine plutôt un métier de logistique. Quelle autre compétence développez-vous ?



PhD : C'est bien sûr le marketing qui est notre principal ressort. Nous avons développé une très forte expertise sur les rythmes, l'offre et la demande et l'ensemble de l'environnement économique des salons que nous opérons. Nous disposons d'un avantage significatif pour conseiller l'entreprise, et pour lui apporter le maximum d'informations pour faire venir sur son stand les donneurs d'ordre français et étrangers qui feront son développement. Nous nous appuyons pour cela sur notre réseau, nos bases de données et notre expérience.

Pad : Vous iriez jusqu'à prédire l'évolution du marché ?

Phd : Prédire, non, mais nous sommes en relation constante avec les acheteurs, et la bonne santé d'un salon s'avère être un indicateur important de l'évolution d'un secteur. Un salon qui marche dénote et renforce un secteur qui marche. La spirale peut s'inverser très vite. Nous sommes en veille permanente.

Pad : Nous ne vous demanderons pas de nom des secteurs en recul. Mais parlons de ceux qui marchent. Quel est l'impact de l'européanisation et de la mondialisation pour Reed ?

Phd : Tout ceci crée pour nous des flux et du développement. Que ce soit en nombre de visiteurs, en réplication de salons ou en faisant naître de nouveaux besoins, tout ce qui relève de l'échange nous est favorable. Nous opérons des salons très internationaux, comme Batimat qui vient de se terminer.

Pad : La mode est ou a été aux places de marché virtuelles. À quand le salon virtuel ?

PhD : Nous avons craint au début qu'Internet soit une concurrence pour Reed. Mais nous avons constaté qu'Internet améliore la fluidité des échanges et rend plus nombreux les partenaires et plus fort leur besoin de se rencontrer régulièrement. Nous sommes très optimistes sur ce créneau. Tout ce qui fluidifie les échanges nous est favorable.

Pha : Nous avons parlé de très grandes sociétés. Quelle est votre stratégie à l'égard des PME, qui sont un élément très important du tissu économique suisse ?

Phd : Nous pensons que ces PME sont en effet un levier de développement indispensable. Nous avons créé une offre « *Trampoline* » qui est un package très favorable pour une jeune entreprise qui veut exposer pour la première fois. En outre, nous favorisons énormément l'innovation, en organisant des « *Awards*» qui donnent une visibilité exceptionnelle à ces entreprises. D'après la Coface, un Euro investi dans un salon génère 35,8 Euros d'exportation.

Pad : Quels sont vos rapports professionnels avec la Suisse ?

PhD : La géographie et la capacité d'achat du marché suisse font que nous sommes très proches autant des visiteurs-acheteurs que de exposants-exportateurs. Nous n'opérons pas de salon en Suisse pour le moment. Nous avons par contre dû reparamétrer Bijhorca, devenu Eclat de Mode, pour lequel Baselworld, à Bâle, reste un modèle un rien inaccessible.

Pad : Et en matière de luxe, quels sont vos créneaux ?

PhD : L'actualité me pousse à citer la FIAC, que nous avons réinstallée au coeur de Paris, au Grand Palais et dans la cour carrée du Louvre ainsi que Paris Photo Expo que nous ouvrons aujourd'hui au Carrousel du Louvre. En termes de luxe et donc de rêve, le Salon Nautique attire également une clientèle fortunée, que nous retrouvons sur un salon encore plus haut de gamme, le Festival de la Plaisance de Cannes, qui présente cette fois les yachts à flot.

Pad : Pour rester dans l'actualité, Paris a malheureusement une certaine réputation en matière de mouvements sociaux. Quel est l'impact pour Reed ?

PhD : Pour un salon, c'est bien sur un handicap majeur. Le visiteur craint de ne pouvoir venir, et encore plus de ne pouvoir repartir. Nous avons actuellement un salon en cours, et sommes toujours en éveil en Octobre Novembre.

PhA : Quels sont les palliatifs ?

Phd : Pour le salon en cours, nous avons communiqué auprès de tous les visiteurs et exposants, organisé des navettes aller et retour depuis les aéroports, gares et points principaux de Paris.
Nous avons à cœur de rassurer, renseigner, guider, et assister nos clients. Nous surveillons de très près pour éviter tout fléchissement.

> *C'est bien sûr le marketing qui est notre principal ressort.*

Pha : Votre taille est importante et vous sous-traitez peu. Quels sont vos principaux métiers ?

PhD : Tout d'abord le marketing. Nous effectuons des veilles quantitatives et qualitatives sur les secteurs où nous opérons, et ce aussi bien auprès des professionnels que du grand public. Nos équipes de communication sont aussi très expérimentées pour le « faire savoir », en partenariat avec les publications spécialisées de Reed Elsevier.
Notre second secteur est la commercialisation, qui nous conduit à disposer d'équipes en France comme à l'étranger. En France, nous veillons à recruter des professionnels du secteur dans lequel ils sont appelés à opérer. À l'international, nous assurons une présence pluridisciplinaire sur les 5 continents. Enfin bien sûr, nos sommes toujours un métier à forte logistique, afin de pouvoir mettre en état les parcs loués.

Pad : Qu'est-ce qui fait ce jour qu'on perd ou gagne un salon ?

PhD : Pour les salons dont nous sommes propriétaires (ce sont des marques), nous décidons plus que nous en subissons. Pour les autres dont nous sommes opérateurs, la non qualité pouvant avoir des conséquences dramatiques, nous veillons à notre professionnalisme. ■

FICHE D'IDENTITÉ Reed Expositions

DÉNOMINATION : Reed Expositions France (REF)

POSITIONNEMENT :
Leader français sur le marché des salons professionnels.

ACTIVITÉS
Organisation de 60 salons professionnels et grand public dans 18 secteurs économiques.
Édition de 5 magazines professionnels.
51 sites Internet.
Mise à disposition de bases de données sectorielles.

EXEMPLES DE SALONS
- Batimat (construction)
- Bijorhca (bijouterie)
- Equip'Hôtel (hôtellerie)
- Expoprotection (sécurité)
- FIAC, Paris Photo (art)
- JIB (médical)
- Maison & objet (confort/décoration/maison)
- Midest, Europlast (industrie)
- Pollutec (environnement)
- Salon du Livre (édition)
- Salon Nautique, Festival de la Plaisance de Cannes (sport et loisirs)
- Sécurité Informatique, MedPi,Documation (nouvelles technologies)
- SITL (transport et logistique)
- Top Résa (tourisme)
- Viscom, Popai Europe CP V(communication)

EFFECTIFS : 440 personnes en FRANCE

CHIFFRES CLÉS 2006
- 60 manifestations
- 1,4 million de visiteurs
- 18 000 exposants
- 1,4 million de m² bruts

DIRIGEANT :
Louis ALGOUD, Président-directeur général.

SIÈGE SOCIAL
52-54 quai de Dion-Bouton
CS 80001
92806 PUTEAUX CEDEX
Tél. : 01 47 56 50 00
Fax : 01 47 56 21 78

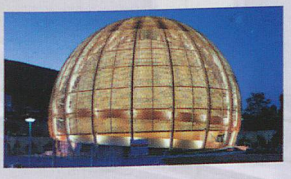
Revue économique
FrancoSuisse

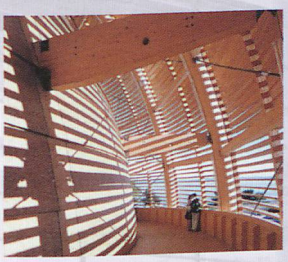
Pour toute information sur nos rubriques, thématiques et partenariats
Vous pouvez nous écrire ou nous joindre :

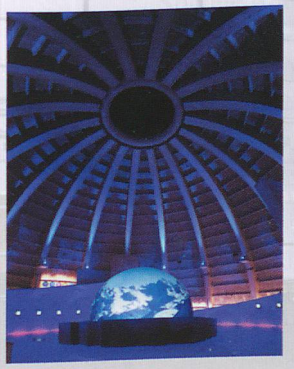
Monsieur Philippe Alliaume
Rédacteur en chef de la revue
Tel : 00 33 609 17 77 04
Email : philippe.alliaume@suissemagazine.com

Madame Maravic Mirjana
Responsable du développement et de la publicité
Tel : 00 33 148 05 28 73
Email : maravic.mirjana@ffe.fr

PAVILLON EXPO.02
LE PALAIS DE L'EQUILIBRE







GROUPE H SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE

Le Groupe h est une société d'architecture inscrite à l'Ordre des Architectes, présente également en Suisse et en Europe de l'Est.

Groupe h • 29. rue Tronchet • 75008 PARIS
Tél: +33 (0)1 42 66 55 36 • Fax: +33 (0)1 42 66 54 91 • E-mail: architectes-fr@groupe-h.com
www.groupe-h.com

SOCIETE D'ARCHITECTURE GROUPE h

HÔTEL CROWNE PLAZA GENEVA

CONSTRUCTA

CONSTRUCTA SA : 3 métiers au service de l'immobilier

www.constructa.fr

CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT

Asset – Property et Corporate Management

4 milliards d'Euros d'actifs gérés pour le compte de tiers

1 million de m² de surfaces gérées (immobilier d'entreprises)

CONSTRUCTA PROMOTION

Promotion immobilière – Maîtrise d'Ouvrage Déléguée

2.000 logements par an

500.000 m² de réserves foncières

CONSTRUCTA VENTE

Commercialisation de logements en VEFA - Vente d'habitats anciens - Vente à Investisseurs

1ère Centrale de vente indépendante en France

2.000 logements vendus par an

PARIS - Siège social 73 Rue de Miromesnil 8ème - Tél. : 01 53 42 46 48 - Fax: 01 42 93 96 21
134 Bd Haussmann 8ème - Tél.: 01 56 59 64 00 - Fax: 01 56 59 64 37
LYON - 55 Avenue Foch 6ème, - Tél.: 04 37 47 20 25 Fax: 04 72 43 95 96
MARSEILLE - 42 Allées Turcat Méry - Tél.: 04 91 17 21 21 - Fax : 04 91 17 21 31
CANNES - 154 Avenue de Cannes Mandelieu - Tél.: 04 93 93 63 19 - Fax : 04 93 49 16 01
SUISSE GENEVE - 8, rue du Conseil Général CH - 1205 GENEVE -Tél. 41 22 328 61 22 - Fax : 41 22 328 61 30

Bienvenue dans les hôtels Accor de Suisse

SOFITEL
LUXURY HOTELS

Sofitel Zürich	Stampfenbachstrasse 60, 8035 Zürich	044 360 60 60
Hôtel Rotary (ex-Sofitel)	Rue du Cendrier 18-20, 1201 Genève	022 908 80 80

NOVOTEL HOTELS

Bern Expo	Am Guisanplatz 2, 3014 Bern	031 339 09 09
Genève Centre	Rue de Zürich 19, 1201 Genève	022 909 90 00
Lausanne-Bussigny	Rte de Condemine 35, 1030 Bussigny	021 703 59 59
Zürich Airport Messe	Lindbergh-Platz 1, 8152 Glattpark	044 829 90 00
Zürich City-West	Schiffbaustrasse 13, 8005 Zürich	044 276 22 22

Mercure

Plaza Biel	Neumarktstrasse 40, 2502 Biel/Bienne	032 328 68 68
Europe Basel	Clarastrasse 43, 4005 Basel	061 690 80 80
Stoller Zürich	Badenerstrasse 357, 8040 Zürich	044 405 47 47
Du Parc Martigny	Av. Près Beudin 20, 1920 Martigny	027 720 13 13

Suite HOTEL

Genève	30, avenue Louis-Casaï, 1216 Genève	022 710 46 46

ibis HOTEL

Basel	Bahnhof Güterstrasse 75, 4053 Basel	(2009)
Bern Expo	Am Guisanplatz 2, 3014 Bern	031 335 12 00
Chur	Richtstrasse 19, 7000 Chur	081 252 60 60
Fribourg	Route du Lac 21, 1763 Fribourg	026 469 79 00
Genève Aéroport	Ch.de la Violette 10, 1216 Genève	022 710 95 00
Genève Centre Gare	Rue Voltaire 10, 1201 Genève	022 338 20 20
3 Lacs Neuchâtel	Le Verger 1, 2075 Thielle	032 755 75 75
Lausanne Crissier	Ch.de l'Esparcette 4, 1023 Crissier	021 637 28 28
Luzern Kriens	Industriestrasse 13, 6010 Kriens	041 349 49 49
Rothrist Olten	Helblingstrasse 9, 4852 Rothrist	062 794 06 66
Sion	Av. Grand-Champsec 21, 1950 Sion	027 205 71 00
Winterthur City	Brühlbergstrasse 7, 8400 Winterthur	052 264 57 00
Zug Baar	Bahnhofstrasse 15, 6340 Baar	041 766 76 00
Zürich Adliswil	Zürichstrasse 105, 8134 Adliswil	044 711 85 85
Zürich Messe Airport	Heidi-Abel-Weg 5, 8050 Zürich	044 307 47 00
Zürich City-West	Schiffbaustrasse 11, 8005 Zürich	044 276 21 00

Etap HOTEL

Basel Pratteln	Grüssenhölzliweg 11, 4133 Pratteln	061 823 73 00
Bern Expo	Am Guisanplatz 2, 3014 Bern	031 335 12 12
Genève	26, avenue Louis-Casaï, 1216 Genève	022 710 46 36
Zürich City-West	Technoparkstrasse 2, 8005 Zürich	044 276 20 00

HOTEL FORMULE 1

Lausanne Bussigny	Rue de l'Industrie 1, 1030 Bussigny	021 701 02 02
Zürich Messe-Airport	Heidi-Abel-Weg 7, 8050 Zürich	044 307 48 00

accorhotels.com

Urbanisme, le temps des réformes

Pascal CARRARA
Architecte associé de GROUPE H
Société d'architecture SA
29, rue Tronchet – 75009 PARIS
tél : +33 (0)1 42 66 55 36
architectes-fr@groupe-h.com
www.groupe-h.com

Les réglementations en matière d'urbanisme font l'objet d'une réflexion globale amorcée déjà depuis quelques années. La première réflexion d'envergure a été de réactualiser les anciens textes concernant les POS (plans d'occupation des sols) en fonction de l'évolution urbaine.

Ainsi chaque commune d'importance peut mettre en place un nouveau document appelé PLU (plan local d'urbanisme) qui doit reprendre une réflexion sur les zones déjà urbanisées, celles qui vont le devenir et celles que l'on désire préserver. La réflexion doit tendre à une simplification et à une clarification des différents secteurs.

A Paris, le nouveau PLU est entré en vigueur le 1er septembre 2006. En créant une zone unique sur le centre-ville, en redessinant une cartographie plus détaillée intégrant également les ZAC (zone d'aménagement concerté).

Ce nouveau PLU permet de définir de nouveaux objectifs, sur l'amélioration de la qualité des espaces urbains, sur la préservation et le développement des équipements nécessaires au fonctionnement de la ville, sur la mixité sociale, sur le traitement des espaces de liaison entre le centre-ville et la périphérie, sur les flux (véhicules, piétons, vélos). Nous devons les intégrer dans notre travail en tant que professionnels de la construction (urbanistes, architectes, Maîtres d'Ouvrages).

En complément, un document nommé PADD (projet d'aménagement et de développement durable) vient fixer un certain nombre de règles pour s'assurer que la mise en œuvre de réalisations urbaines correspond bien aux préceptes du développement durable.

Ces changements importants sont bien évidemment assez lents à se mettre en place et à être intégrés dans le travail des professionnels de l'urbanisme et des Maîtres d'Ouvrages. Nous n'avons pas encore assez de recul et de pratique pour avoir une vue critique de l'application de ces nouvelles réglementations. Mais une réforme de l'urbanisme était nécessaire et une réflexion sur le développement durable indispensable. Pour autant les réflexions menées doivent se poursuivre car les villes sont en constantes mutations et il sera important de vérifier régulièrement que les réglementations permettent réellement de réaliser les objectifs généraux mis en place.

Le 1er octobre de cette année, une nouvelle réforme est entrée en vigueur, concernant les demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette nouvelle réglementation englobe notamment les demandes de permis de construire, d'aménager et de démolir.

L'objectif est de simplifier les procédures, de les rendre plus précises, de responsabiliser d'avantage les Maîtres d'Ouvrages et les architectes tout en rendant les délais d'instruction prévisibles et garantis (autorisation d'office après trois mois d'instruction si les autorités compétentes ne se sont pas prononcées). Cela va dans le sens recherché par les professionnels du bâtiment et surtout les Maîtres d'Ouvrages qui, de plus en plus, ne maîtrisaient plus le temps nécessaire à l'instruction d'une demande d'autorisation urbaine.

En simplifiant la vérification de l'exactitude des pièces déposées par le demandeur (suppression du certificat de conformité), on diminue bien évidemment les délais d'instruction, mais on part du postulat que les pièces fournies sont conformes et l'on reporte donc la responsabilité sur les architectes et en partie sur les Maîtres d'Ouvrages, puisqu'une procédure pour non-conformité peut être engagée en tout temps par un tiers qui souhaite effectuer une vérification. ■

L'Immobilier de luxe

Levée de voile sur des biens de rêve

Reportage
Eric Oberg
immoberg@free.fr
Tél : 06 63 46 00 52

Le luxe ! Le luxe ! Tout le monde veut sa part de rêve. Il y a le luxe accessible des plus ou moins grands restaurants, de la mode plus ou moins griffée ou de la plus ou moins haute joaillerie au (vrai) luxe des « happy few » : yachts à un million d'euros le mètre linéaire ou avions privés. Et il y a l'immobilier qui, avec sa flambée des prix, est en train de passer du statut de plus grand dénominateur commun (tout le monde doit se loger !) à un statut de valeur inaccessible pour la plupart d'entre nous.

Spécialisé dans le conseil immobilier aux acquéreurs étrangers dans la Ville Lumière, je sais qu'il ne vous a pas échappé que ce qui est rare est cher, et même de plus en plus cher…

Mais avant d'aborder la catégorie des biens d'exception à Paris chère à M6, voyageons rapidement aux quatre coins de la planète et, sans faire un « questions – réponses », posons-nous la question des villes les plus chères au monde.

La première, c'est facile, c'est Londres. Mais ensuite ? Hong Kong, New York, Tokyo, Singapour, Dubai? Et bien non, c'est Monaco où il faut compter jusqu'à 35 000 € du mètre carré pour une résidence de luxe. En fait, les villes de Londres, Monaco, New York et Tokyo se tiennent dans un mouchoir de poche et revendiquent toutes le titre de ville la plus chère du monde. Mais ce classement est très éphémère car la croissance des prix de certaines villes (Moscou, Saint Pétersbourg, New Delhi ou Le Cap) dépasse les 20% par an, soutenue par l'éclosion de nouvelles fortunes et l'absence de stock ou de production suffisante. Le conseil immobilier Knight Frank prédit que Moscou rivalisera avec Londres et que Hong Kong pourrait ravir sa troisième place à New York d'ici à 2017. Pour l'instant, Londres garde la première place avec les quartiers de Belgravia, Chelsea ou Kensington.

des challengers qui pourraient bien prendre la tête

Outre les golden boys de la City qui ont participé à cette frénésie sur les prix à coups de bonus annuels, Londres attire le monde des nouvelles fortunes de l'industrie, de la finance, des médias ou du show business. L'explication de la langue n'est pas tout : L'attrait de Londres est d'offrir des immeubles haut de gamme avec des prestations dignes de palaces hôteliers. La pérennité, la sécurité et la fiscalité sont des arguments supplémentaires en faveur de l'investissement immobilier britannique. La clientèle de ces investissements haut de gamme est russe, moyen-orientale, chinoise ou indienne. En 2002, cinquante sept

actifs de prestige avaient été acquis par des Russes. L'an passé, il y en a eu trois cents.

Les multimillionnaires sont séduits par les résidences de grand standing proposant des services de voiturier ou de conciergerie chargés de les libérer des servitudes du quotidien : garer sa voiture au parking, porter les paquets, réserver une table au restaurant ou des places de théâtre, aller chercher son linge chez le teinturier… Ces immeubles luxueux abritent également des centres d'esthétique, des salles de fitness, voire des piscines.

Atterrissons à Paris maintenant : vous pensez sans doute que la capitale est la ville la plus chère de France et vous vous trompez car avec une moyenne de 6 000 € du mètre carré, Paris est battu par Saint-Jean-Cap-Ferrat ou Courchevel. À Courchevel 1850 par exemple, impossible de trouver un appartement en dessous de 10 000 € le mètre carré, sans parler des chalets où la remise des clés se fera contre un chèque correspondant à un prix au mètre carré variant de 25 000 € à 35 000 €. Il faut bien sûr relativiser ces statistiques car Courchevel ou Saint-Jean-Cap-Ferrat sont des micromarchés comparativement à Paris. Courchevel enregistre environ cent cinquante ventes par an dans l'immobilier résidentiel.

Retour à Paris

Paris a beau être distancée par Londres, sa réputation de « belle endormie » est en train de changer. Paris semble avoir fait son retour dans le cœur des millionnaires étrangers qui représentent 70% des ventes supérieures à quatre millions d'euros. La palme 2006 revient à une maison du XVIème arrondissement vendue à 27 000 € du mètre carré à un étranger. Cette année, le record sera amplement battu par la vente d'un hôtel particulier de l'Ile Saint Louis de mille mètres carrés et cinq cents mètres carrés de jardin pour la somme de soixante millions d'euros.

Si aux biens exceptionnels correspondent des prix exceptionnels, il n'en demeure pas moins que, contrairement aux pronostics, les ventes de biens supérieurs à un million d'euros ont progressé de 40% l'an passé par rapport à 2005. La clientèle étrangère se diversifie et aux Italiens, Britanniques et Américains, viennent maintenant s'ajouter les Russes et les grandes fortunes du Golfe en quête d'investissements de prestige dans les beaux quartiers. Avoir un appartement à Paris est aussi une question de standing. La rareté de l'offre et surtout le manque d'immeubles résidentiels aux standards internationaux ont limité jusqu'à présent la présence des étrangers à Paris. En 2006, la part des non-résidents dans les achats immobiliers à Paris était de 8.2% et le groupe Laforêt Immobilier estime que ce chiffre devrait doubler d'ici cinq ans.

Si le Président de Féau, Charles-Marie Jottras, regrettait qu'on n'ait « pas construit d'immeubles de luxe à Paris depuis quatre-vingts ans » à l'inverse de New York ou Londres, les Britanniques ont exporté leur concept d' « appartements services ».
Le promoteur City Lofts a acheté un bel immeuble haussmannien de six étages de 7 900 mètres carrés avenue Victor Hugo pour le transformer en résidence de grand standing. Outre les prestations hôtel cinq étoiles, le promoteur prend en charge l'aménagement intérieur. Il a confié au groupe de Terence Conran la décoration des vingt-quatre appartements commercialisés qui vont du studio à l'hôtel particulier en triplex avec verrière et jardin privatif. L'acheteur a un choix parmi les finitions proposées et les modèles de carrelage, de couleur et de plan de travail. Les cuisines et les salles de bains seront équipées d'appareils électroménagers et de baignoires à hydrojet dernier cri. Un détail vu le

Des chiffres qui vous étonnent ?

Si vous vouliez acheter ce rez-de-jardin de 400 m² avec son jardin de 1000 m² situé idéalement dans le VIIème arrondissement de Paris, sachez qu'il est trop tard. Il vous aurait coûté la bagatelle de 15 millions d'euros.

Si j'étais hors budget et si vous préférez la vue sur Seine et quelques 50 m² de terrasses, alors je peux vous proposer un appartement de 260 m² pour un budget de 7.35 millions d'euros.

Vous n'aimez que le parquet de Versailles et les grandes hauteurs sous plafond ? Alors ce splendide appartement de 205 m², dans un immeuble du 18ème siècle, est fait pour vous à 2.9 millions d'euros.

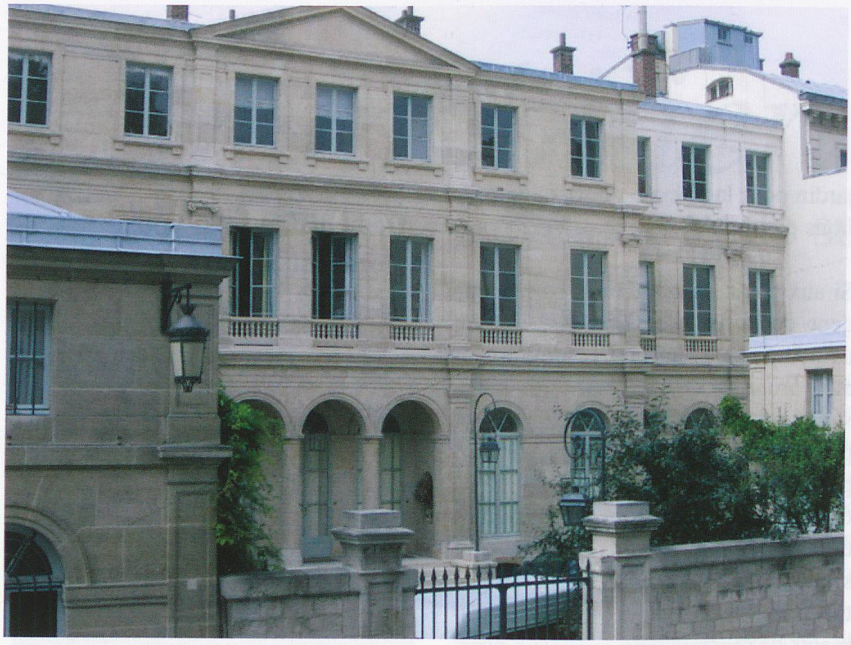
Vous préférez le genre mews anglaise ? Alors ce ravissant 155 m² avec ses boiseries et cheminées peut vous être proposé à 2 millions d'euros.

En revanche, si vous n'arrivez pas à loger votre nombreuse famille, votre billard et la table de ping-pong de vos enfants dans ces surfaces, que choisissez-vous dans les offres ci-dessous ?

Un hôtel particulier de 2600 m² avec son jardin de 600 m² à deux pas de l'Assemblée Nationale pour 50 millions d'euros.

Un hôtel particulier du 17ème siècle avec ses boiseries et son parquet de Versailles d'une surface de 600 m² avec son jardin de 300 m² pour un prix de 20 millions d'euros.

Ces prix vous font grimacer ou vous craignez une réponse négative de votre banquier ? Ne soyez pas désespérés, vous n'êtes pas le seul ! Inutile de courir chez le psychiatre, venez me voir et je vous trouverai quelque chose de moins cher !



prix des appartements mis à la vente : environ 3.3 millions d'euros pour un appartement de quatre chambres, soit le mètre carré autour de 12 000 €. La différence de standing se fera aussi au niveau des charges qui s'élèvent à 70 € le mètre carré par an mais qui incluent voiturier et concierge.

Appartement « services compris »

Maintenant qu'ils ont ouvert la brèche en France, les promoteurs ne comptent pas s'arrêter là. « Nous recherchons d'autres sites dans Paris intra-muros, mais aussi dans de grandes villes de province comme Nice, Toulouse ou Lyon », déclare le représentant de City Lofts.

D'autres professionnels se lancent dans cette niche de l'immobilier de luxe. Le groupe La Réserve a aménagé un immeuble place du Trocadéro de dix appartements, non pas destinés à la vente, mais à la location meublée. Ces appartements avec vue sur la Tour Eiffel mesurent de 150 m² à 300 m² pour des tarifs de l'ordre de 15 000 € la semaine pour un quatre pièces de 190 m². En plus des services de voiturier et de concierge, la formule offre également l'aide d'une gouvernante de jour ou un service traiteur assuré par un chef de renom.

Si ce créneau de l'immobilier de luxe a fait ses preuves dans d'autres capitales, Paris en est à ses premiers balbutiements et il y a fort à parier qu'un bel avenir s'ouvre à elle. Il suffit de regarder les classements de Forbes ou de Fortune : il y a de plus en plus de milliardaires représentant chaque année de plus en plus de pays avec une progression fulgurante des Chinois. Peut-être avez-vous vu ce reportage télévision sur ce milliardaire chinois fasciné par la France et qui a fait construire à l'identique l'un des châteaux de la Loire en plein milieu d'une province chinoise! La France attire par sa qualité de vie, son Histoire, ses musées, ses restaurants, ses régions prestigieuses de la Côte d'Azur ou de la Champagne. Les arguments touristiques sont nombreux et comme me disait un homme d'affaires américain : « il faut venir en France. Pour investir : non, pour dépenser : oui ! » C'est toujours un peu triste d'être cantonné à un rôle de parc d'attractions mais cela prouve que si les professionnels de l'immobilier savent s'adapter à cette demande internationale, « le luxe ne connaissant pas la crise », ils participeront à redorer l'image de Paris et aussi à relancer son attractivité économique.

Les déclinologues qui me lisent, si, si, je sais qu'il y en a, me rétorqueront que mes châteaux sont de sable ou de cartes et qu'ils ne résisteront pas à la tempête venue des Etats-Unis… Comment l'immobilier (de prestige ou pas) pourra-t-il survivre à l'explosion imminente de la bulle ? Si j'étais prudent, je ne prendrai pas le risque de m'aventurer sur le terrain des prévisions, voire des prédictions incantatoires, qui peuvent être contredites le lendemain.

Prudence n'est pas catastrophisme

Ayant passé de nombreuses années dans la finance, je sais que les arbres ne montent pas jusqu'au ciel et, pour paraphraser Alan Greenspan, je me méfie de « *l'exubérance irrationnelle des marchés financiers* » ou immobiliers. Toutefois, je ne crois pas à la fin du monde non plus et voudrais vous communiquer rapidement quelques éléments de réflexion.

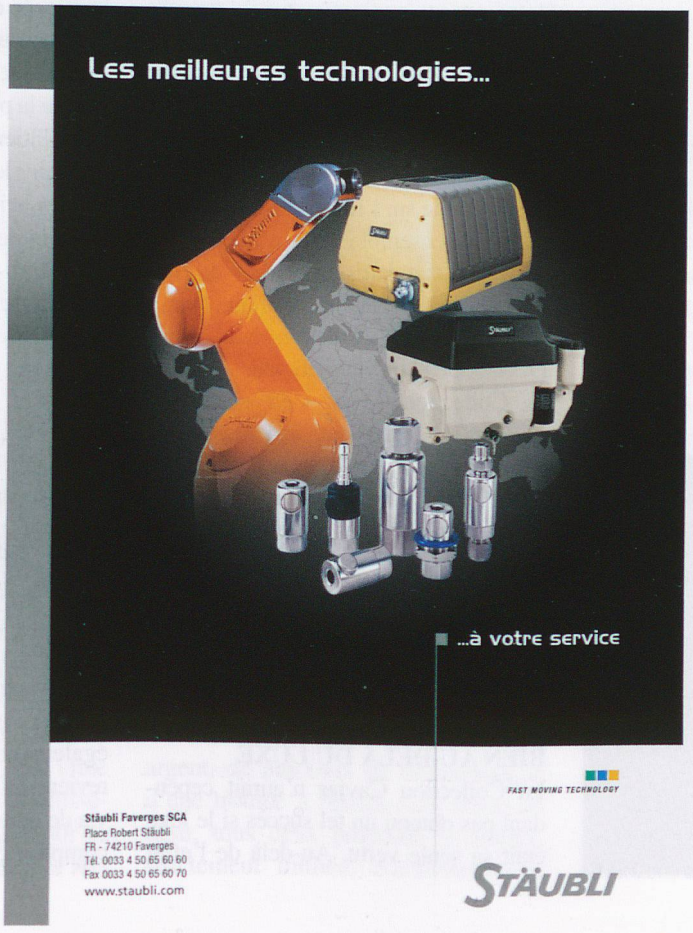
La crise immobilière américaine est avant tout une crise financière. La spéculation a abouti à la construction de 2 millions de logements vacants aux Etats-Unis, mais les prix sont loin de s'être effondrés. La baisse est de 4.2% seulement entre septembre 2006 et septembre 2007. Ce chiffre cache de grandes disparités entre les villes très spéculatives comme Las Vegas ou Miami et celles où les prix n'ont pas bougé comme New York. Les prix ont monté de 12.5% par an aux Etats-Unis entre 2001 et 2006, ce qui est tout à fait extraordinaire selon une étude portant sur les prix immobiliers depuis 1890. La conclusion de cette étude est qu'une période de hausse brutale a toujours été suivie par une stagnation ou une baisse des prix pendant de nombreuses années. Mais cette étude ne prend pas en considération la démographie (immigration forte) ou la croissance soutenue de l'économie américaine, créatrice de richesses. Ce stock d'invendus ne m'effraye pas outre mesure, l'offre et la demande finiront par s'équilibrer au détriment des prix mais sans effondrement à mon sens.

Mon inquiétude est plus large et concerne le système bancaire améri-

cain et les organismes de crédit hypothécaire : les fameux crédits à risque « subprime » seront-ils la goutte qui fait déborder le vase de l'endettement américain ? Je n'ai bien sûr pas la réponse mais si crise il y a, elle viendra de l'incapacité de l'économie américaine à absorber les pertes des établissements financiers défaillants et d'une crise de confiance dans le dollar provoquant des tensions sur les taux d'intérêts.

Les subprime à la française ? Structurellement peu probables.

Et l'immobilier français dans tout cela ? Les prêts à taux variables sont peu répandus en France où les banques prêtent selon votre capacité de remboursement, et non pas sur la valeur du bien que les banques américaines prennent en hypothèque. La France n'est pas non plus concernée par les stocks d'invendus puisque nous manquons de logements à cause d'un manque de clairvoyance démographique. On pourrait être confiant donc ? Une étude de Morgan Stanley portant sur 13 pays européens s'attache à séparer la hausse de l'immobilier liée aux bons fondements de l'économie de la hausse découlant « d'anticipations irréalistes ». Les cinq pays retenus vulnérables sont la Belgique, la Grande Bretagne, le Danemark, l'Espagne et la Suède. Ceci signifie que, l'économie étant basée sur la confiance, un vent de pessimisme pourrait pousser les prix à la baisse. Malgré notre économie poussive, la France n'est pas épinglée par Morgan Stanley et l'Italie non plus par exemple. S'il est clair qu'historiquement une progression durable des prix du marché immobilier est l'exception et non pas la règle, les craintes d'un retournement sont injustifiées sauf entrée en récession des Etats-Unis.

Location, location, location

Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements en France constitue un parachute à une éventuelle baisse des prix et laisse les propriétaires en position de force dans les négociations immobilières. Pour bien acheter, il faut appliquer les trois règles de nos amis britanniques qui n'ont jamais été démenties : « *Location, location, location* », en anglais dans le texte, of course! ■