



La frénésie immobilière turque est à l'honneur au Mipim de Cannes

Istanbul a ouvert 25 centres commerciaux en 2012 et va bâtir 800 000 mètres carrés de bureaux

Istanbul
Correspondance

Après le Qatar en 2012, la Turquie est le pays invité d'honneur au Marche international des professionnels de l'immobilier (Mipim), qui se tient à Cannes du 12 au 15 mars. Un signe de l'intérêt des spécialistes pour la frénésie immobilière qui transforme Istanbul à vue d'œil et pour les perspectives de croissance du marché turc, au moment où le secteur en Europe, est pénalisé par la crise financière.

Le ministre turc de l'économie Ali Babacan, et son collègue chargé de l'urbanisation et de l'environnement, Erdogan Bayraktar, conduiront une imposante délégation de promoteurs et d'institutions qui exposeront leurs projets sur les 1 000 mètres carrés du stand turc.

Un prix spécial récompensera d'ailleurs le meilleur ouvrage turc, sélectionné parmi des dizaines de projets de résidences, de centres commerciaux ou d'espaces de bureaux. Le complexe des Trump Towers, ou encore Bosphorus City, une cité fermée installée autour d'un faux détroit du Bosphore à la périphérie de l'agglomération, figurent parmi les plus sérieux candidats au palmarès.

L'immobilier de bureaux connaît une envolée spectaculaire avec 800 000 mètres carrés de locaux à livrer en 2014 à Istanbul, soit un quart du parc déjà existant. Les nouveaux quartiers d'affaires de Maslak et d'Atasehir, construits ex nihilo, concentrent une bonne part de ces nouveaux investissements. Le gouvernement a programmé l'installation à Atasehir, en Asie, du nouveau centre financier d'Istanbul.

Pour le moment, la demande répond à cette offre soutenue, estime Murat Ergin, directeur de Kuzey Bati Real Estate Services, le partenaire turc de BNP Paribas. Le prix moyen, en hausse constante, dépasse les 4 000 euros au mètre carré. « La stabilité de l'économie, la croissance de la population et le soutien du gouvernement au marché de l'immobilier sont les facteurs les plus importants de cette hausse », poursuit M. Ergin.

Des dizaines de centres com-



Le quartier des affaires d'Atasehir dans la banlieue d'Istanbul, le 17 février. RAPHAËL FOURNIER/DIVERGENCE

merciaux ont ouvert, dont 25 à Istanbul pour la seule année 2012, mais certains peinent à atteindre la rentabilité. La menace d'une bulle immobilière plane sur la métropole, un scénario qu'excluent responsables politiques et promoteurs. Pour nourrir la croissance du secteur, le gouvernement veut reconstruire 6,5 millions d'immeubles d'ici à 2020 pour les mettre aux normes sismiques.

Autre coup de pouce, Ankara a modifié la loi turque l'an dernier pour lever les restrictions à l'accès à la propriété pour les investisseurs étrangers. Certains promoteurs ont saisi l'occasion, à l'instar d'Ali Agaoglu, l'une des dix premières fortunes du pays, présent en force au Mipim qui table sur 1,6 milliard d'euros de ventes à l'étranger, en premier lieu dans les pays du Golfe.

Il vient d'ailleurs d'ouvrir un bureau à Dubai pour vendre son produit phare du moment, Maslak 1453 (la date de la conquête de Constantinople par les Ottomans) une luxueuse cité de 5 000 logements et de 24 tours comprenant jusqu'à 50 étages traversée par une rue commerçante de 1453 mètres

La multiplication des condominiums, résidences fermées construites aux marges de l'agglomération, a accéléré en quelques années l'étalement urbain, ce qui entraîne des problèmes de transport et bouleverse les modes de vie. « C'est la défaite de l'urbanisme, le triomphe de formes urbaines

La menace d'une bulle immobilière plane sur la métropole, un scénario qu'excluent politiques et promoteurs

commerciales et kitsch, très révélatrices d'une volonté de puissance à travers l'objet architectural », résume Jean-François Perouse, directeur de l'Institut français d'études anatoliennes (IFEA).

Le projet du promoteur Sinpas, les Palais d'Istanbul, une cité qui reproduit les plus beaux édifices ottomans à 30 kilomètres du centre-ville, en bordure d'autoroute, sur le site de l'ancienne décharge d'Istanbul mais près d'un futur

parc d'attractions, en est l'illustration.

Ce développement fulgurant soulève de nombreuses questions. « Adosse à la politique de grands projets, un troisième pont sur le Bosphore, un troisième aéroport, le déplacement du centre de gravité de la ville se poursuit vers le nord-ouest. C'est une vaste opération politique, économique et électorale », estime Yoann Morvan, urbaniste à l'IFEA d'Istanbul.

Au cœur de ce système se trouve l'administration de développement du logement collectif (TOKI), placée sous la responsabilité du premier ministre, dont les finances demeurent opaques. « C'est une machine fantastique à transformer le foncier public en projets privés, confiés à des entreprises fidèles », note M. Perouse. Le coût environnemental et social de cette politique passe au second plan. L'un des centres commerciaux en lice pour un prix au Mipim est le Marmara Park bâti par le groupe allemand ECE. Le 10 mars 2012, un incendie et le non respect des normes de sécurité ont tué onze ouvriers sur le chantier. ■

GUILAUME PERRIER