

La Provence

JEUDI 5 JUILLET 2007

MARSEILLE

www.laprovence.com / 0,90€

Nouvelle spéculation rue de la République

Vente Dans un document confidentiel le fonds d'investissement Lone Star met en vente 505 logements et 193 commerces.

Gains Lone Star, selon ce même document, demande 250 M€ pour ses biens. Plus du double de leur prix d'achat.

Démenti Eric Foillard, le PDG de Marseille République, filiale de Lone Star, dément, pour sa part, toute vente. ► page 3

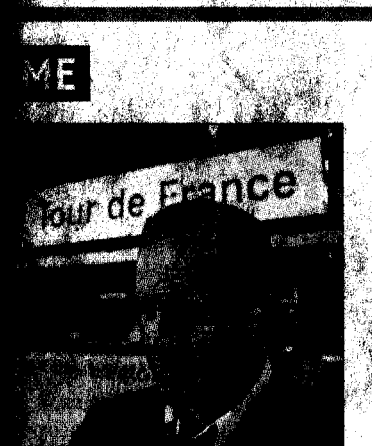


PHOTO AFP

homme •

EXCLUSIF / L'Américain Lone Star met en vente ses 505 logements et 193 commerces

Nouvelle partie de Monopoly dans la rue de la République

Par Florent Provansal

fprovansal@laprovence-presse.fr

Le dossier est ultra-confidentiel. Son nom de code : *project sun and moon*, (projet soleil et lune) Porté par une banque d'affaires, il s'agit d'une offre de vente du patrimoine du fonds d'investissement Lone Star, rue de la République : 50 000 m² de boutiques et 41 600 m² de logements. Selon nos informations, le document, dont nous avons eu connaissance, a été adressé à une vingtaine d'acheteurs potentiels (grands promoteurs, fonds d'investissement, investisseurs institutionnels). Le prix demandé avoisinerait les 250 millions d'euros, soit plus du double de celui investi par Lone Star en 2004 (106 M€). Lors de la présentation de son projet, en 2004, Marseille Répu-



Cet appel d'offres pourrait compromettre cette réhabilitation

blique, filiale de Lone Star qui gère la réhabilitation

► Marseille République devrait continuer la réhabilitation de l'artère haussmannienne jusqu'à la vente de son patrimoine immobilier qui, selon le document dont nous avons eu connaissance, est en cours de réalisation.

/ PHOTO PATRICK GHERDOUSSI

d'une partie de la rue, expliquait que son engagement durerait jusqu'en 2010. Précisant qu'elle mettrait sur la table, grâce au concours de deux banques, plus de 300 millions d'euros pour réussir pleinement cette opération. Pourquoi alors un tel revirement de la part d'un fonds d'investissement de ce calibre ? Certes, l'arrivée de

"l'Américain" à Marseille fut houleuse, notamment s'agissant d'une partie de la classe politique locale et d'associations de locataires, critiquant les méthodes de relogement jugées "expéditives". Il est vrai aussi que la faible rentabilité, à court terme, d'un chantier de cette ampleur pourrait jouer un rôle

le déterminant. D'autres raisons encore pourraient avoir influencé les financiers de Lone Star qui s'est donné, au maximum, jusqu'à la fin de l'année pour mener à bien cet appel d'offres, selon le fameux document. En attendant, l'aboutissement dudit appel d'offres pourrait compromettre -- à tout le moins

ralentir -- la fin de la réhabilitation de cet axe, devenu l'une des priorités pour la Ville. Quant aux particuliers qui ont récemment acheté des appartements dans cette partie de la rue, ils auront nécessairement le sentiment d'avoir été trompés si, d'aventure, les nouveaux investisseurs changeaient sou-

dainement de stratégie. Bien évidemment, nous n'en sommes pas encore là. Mais la question ne manquera pas d'être posée. Pour sa part, Eric Foillard, PDG de Marseille République, joint hier soir par téléphone, a démenti l'information, évoquant une "nouvelle entreprise de déstabilisation". ■

L'ANALYSE

Les fonds d'investissement sont partout. Et inquiètent les gouvernements et les syndicalistes. Leur métier paraît simple. Ils récoltent de l'argent auprès des fonds de pension, caisses de retraites, riches particuliers, l'investissent dans des sociétés en intéressant fortement leurs dirigeants, et les revendent quelques années après en empochant de substantielles commissions. La réelle question est tout d'abord de savoir si ces stratégies sont bonnes pour les entreprises sur le long terme, et si elles s'adaptent dans tous les secteurs d'activités. "La rue de la République est managée comme un produit financier alors qu'il faudrait agir autrement. On ne gère pas un patrimoine immobilier comme un portefeuille d'actions", estime ainsi un responsable d'une foncière immobilière qui préfère s'exprimer sous couvert d'anonymat. F.P.

IL ÉTAIT UNE FOIS

UNE ARTÈRE MAUDITE DEPUIS SA CRÉATION

Depuis sa fondation, l'artère haussmanienne a connu de nombreuses péripéties.

La rue de la République -- anciennement rue Impériale -- a été construite sous le Second Empire, entre 1862 et 1867, au moment où la ville de Marseille connaît une forte croissance de sa population. Percée dans les vieux quartiers afin de relier le centre à ses ports, elle répond à un mode de réaménagement urbain amorcé, au sein de la capitale, par le préfet Haussmann. Malgré la qualité du cadre bâti, la Compagnie immobilière, alors propriétaire, peine à vendre, puis à louer les appartements. La totalité du parc de la rue de la République n'est occupée qu'en 1880.

Un siècle et demi plus tard, un vaste projet de réaménagement urbain piloté par l'établissement public Euroméditerranée concerne à nouveau la rue de la République. Une de ses études révèle d'importants taux de vétusté (de 30 % à 50 %) et de vacance (de 16 % à 33 %). Son patrimoine est alors séparé en deux : celui de Rue impériale dont le nom devient société immobilière marseillaise et celui de Danone, vendu par Rue impériale et de moins bonne qualité. Cette partie, qui est celle de



REPRODUCTION KARINE VILLALONGA

Marseille République aujourd'hui, est revendue en 2002 au strasbourgeois P2C, qui ne tient pas ses engagements et qui revend en juillet 2004 à Lone Star.

De son côté, la société immobilière est fusionnée avec le patrimoine d'ANF, filiale du fonds d'investissement français Eurazéo. Celui-ci, dont le patrimoine était en meilleur état, a

procédé à des réhabilitations sur ses immeubles, situés principalement vers le Vieux-Port et a intégralement rénové ses façades. Mais il y a un an, la société avait subi une mini-tempête, Bruno Keller, son président, limogeant les deux principaux dirigeants manumilitari. Depuis, les dirigeants ont réitéré leur volonté de s'inscrire dans la durée. ■