

## 29 mars 2001 : 8<sup>ème</sup> voyage du Club des Clubs Immobiliers Holà Barcelona !

franche et d'un audiovisuel sur le Barcelona Meeting Point (salon international de l'immobilier se déroulant à Barcelone).

**11h00 :** Un court transfert en bus nous permet de nous rendre à l'imposant World Trade Center construit dans la zone portuaire de Barcelone. Après le discours d'ouverture de Serge Hervé, président du Club des Clubs Immobiliers, les édiles de la ville et les professionnels de l'immobilier barcelonais, nous ont présenté les nouveaux projets urbanistico-économiques de la ville. Cette présentation fut suivie d'un point sur la conjoncture immobilière (logement et immobilier d'entreprise).

### Pasear " Las Ramblas "

**12h30 :** Jean-Pierre Gourvès et Claude Ogilvie ont eu la très bonne idée de nous proposer une ballade sur " Las Ramblas ". Notre

Après Lille en 1994, Londres en 1995, Lyon en 1996, Marseille en 1997, Nantes Saint-Nazaire en 1998, Berlin en 1999 et Bordeaux en 2000, nous voilà reçus par Barcelone pour le traditionnel voyage annuel du Club des Clubs Immobiliers. Ce voyage en Catalogne -le 3<sup>ème</sup> à l'étranger- conjointement organisé par ETP Pierre, sous la présidence de Jean-Pierre Gourvès et par le club immobilier de Force-EDC, que dirige Claude Ogilvie, le tout placé sous l'égide du Club des Clubs Immobiliers, fut l'occasion de découvrir une mégapole riche en projets urbanistiques et en réalisations immobilières.

### ¡ Holà Barcelona !

Nous pouvons l'affirmer, les différent(e)s participant(e)s du voyage du Club des Clubs Immobiliers sont des habitué(e)s. Mais mieux encore, le " professionnalisme " des participants, en cela aidé par les organisateurs nous permet d'éviter l'inertie de groupe habituelle au déplacement de près de 200 personnes. C'est donc, selon un scénario bien rôdé que s'est déroulée cette journée.

**6h00 :** Rendez-vous nous était donné, dès 6h00 du matin, c'est un groupe de près de 200 personnes qui se pressait dans le hall de départ de l'aéroport Roissy-CDG.

**9h15 :** Nous sommes accueillis, à notre arrivée par les représentants de " Consorci Zona Franca de Barcelona " qui nous reçoivent dans leur siège pour une présentation des différents projets d'aménagement de la zone



Nous sommes accueillis, à notre arrivée par les représentants de " Consorci Zona Franca de Barcelona ".



Dans l'imposant World Trade Center.

## La liste des participants au 8<sup>ème</sup> voyage du Club des Clubs Immobiliers à Barcelone

Voici la liste alphabétique des participants à ce voyage du 29 mars 2001. Apparaît entre parenthèses le club d'appartenance de chacun. Cette liste a été établie la veille de notre départ de Paris. Les organisateurs du voyage qui nous ont communiqué cette liste s'excuse, par avance, des omissions ou erreur qui auraient pu s'y glisser.

Franck AILLOUD SPIE CITRA (Centrale) ; Dominique AIRAULT Notaire (ESCP) ; Bernard ALTROFF SERETRA (HEC) ; Jean-Jacques ANTIN QUALICONSULT (ICG) ; Jean ARRIBEAUTE BATHYCLES (ENPC) ; Daniel AUBERT TEC (ENPC) ; Bertrand AVRIL GROUPE GEORGE V (HEC) ; Yves AZOGUI HEALEY & BAKER (CPA) ; Laurent BAHIN ALBAN COOPER (IAE) ; Jocelyne BAILLEUL ISM-SELECTION (CPA) ; Georges BASSO URBI & ORBI (ESCP) ; Marianne de BATTISTI SCIC DEVELOPPEMENT (Sciences Po.) ; Gilles BAYON de la TOUR OGIC (Sciences Po.) ; Stéphane BAZIN BAZIN SA (Nacore) ; Thierry BEGAUD ATHINA (ETP Pierre) ; Edouard BELLITY IMMO SHOPS (ISG) ; Guy BERNFELD AP/HP (Sciences Po.) ; Nicole BERRE CEFLU ; Thierry BERTHIER SCIC DEVELOPPEMENT (ETP Pierre) ; Jean BIJASSON GEMOFIS (IAE) ; Nicolas BILLAUD FONCIERE EURIS (ICG) ; Antoine BLANCHE HAMMERSON (ETP Pierre) ; Dominique BLANCHE ALLODIS (ETP Pierre) ; Gérard BOISSEAU SOFA (HEC) ; Dorothee BOUTOUX ALLEZ & ASSOCIES (Nacore) ; du BOUCHER SOGEPROM ; Bernard BOULENGUIEZ COGEROM (CPA) ; Paul BOURSICAN JONES LANG LASALLE (ISG) ; Alain BOUSKELA BOURDAIS (ESC) ; François BOUYER BATI NANTES (ESCP) ; Alain BOYER CHAMMARD IMMOVALOR GESTION (Sciences Po.) ; Richard CACCIARI ATIPIC (ESC) ; Bruno CAMILLI GROUPE L.-G. PELLOUX (EDC) ; Salvador CAMPOMANES CFH (ESC) ; Olivier CANAMERAS AUGUSTE THOUARD CONSEILS ; Alain CASABONNE EDF (ETP Pierre) ; France de CASTRIES-BRULON FCC EXPERTS (ESSEC Pierre) ; Daniel CAYOL EDF (Centrale) ; Mireille CHA (ESSEC Pierre) ; François CHANGEUR SGTE CONSTRUCTION (Force EDC) ; Franck CHANTEREAU EIFFAGE (EM Marseille) ; Christophe CHAPLAIN ARCHITECTURE CHAPLAIN (ISG) ; Renaud CHAPPAZ ARCHON GROUP FRANCE (Centrale) ; Alain de CHARENTENAY AMC CONSULTANT (EM Lyon) ; Alain CHAUSSARD AFFINE (Centrale) ; Joëlle CHAUVIN CGU France (Nacore) ; Gérard CHEVALIER UNIBIENS (ICH) ; Marie CHEVALLIER AUGUSTE THOUARD CONSEIL (CPA) ; Antoine CLAVEAU IED (ISG) ; Michel COHEN SEMESSONNE (ENPC) ; Jean-François COLCOMBET CAP GEMINI/ERNST & YOUNG ; Benoît COLLET BNP Paribas (ISG) ; Paul COLOBANI EUROMEDITERRANEE (EM Marseille) ; Gilles COTTE LOISELET et DAIGREMONT (ICH) ; Pascal COULON COULON SA (Force EDC) ; Sophie CREPIN EGGER (EDC) ; Gilles CRISTOFORONI COGEDIM (ESCP) ; Christophe DANCER SOGAM (ICH) ; Jérôme DAUCHEZ DAUCHEZ FEAU & DAUCHEZ (ICH) ; Line DAUGER LEISURE LUCA DEVELOPPEMENT (ICG) ; François DEBRAY AFTAM (ICG) ; Jean DELAHAYE CIRPICA (ICG) ; Bruno DELAPLACE PARIS OUEST IMMOBILIER (ICG) ; Karl DELATTRE SOGEPROM (ESC) ; Eric DELEPLANQUE IMMOCHAN (CPA) ; Jean Patrick DELMOTTE (CPA) ; Jacques DEMESY ALMA PROVENCE (EM Marseille) ; Christian DEPECKER SCIC GESTION IDF (CPA) ; Laurent DEROTE TMP DANIEL PORTE (ESC) ; Evelyne DESFORGES CIG (IAE) ; Louis Patrick DEVILLE AMADEUS GENIVALOR (CPA) ; Jérôme DEVISSAGUET JARDILAND (ESC Lyon) ; Jean-Charles DEYRIS SOGEPROM (ISG) ; Hervé DROUAULT Notaire (ICH) ; Alain DUMOUCHEL SCIC DEVELOPPEMENT (ETP Pierre) ; Jean-Michel DUPEYRAT SNEF (X Pierre) ; Jean-Louis DURAND ELIGE (ENPC) ; Françoise DURAND ISM (IAE) ; Rita ELGEMAYEL PROJETUD (ENPC) ; Laurent ESCOBAR ADEQUATION (EM Lyon) ; Gérard ETCANCHU BATIR CENTRE (HEC) ; Dominique FINAS DTZ JEAN THOUARD (Sciences Po.) ; Guy FOURDRAIN SOCOMIE (ICH) ; Michel FREDET MFI (CPA) ; Patrick GARNIER PERICLES-CONSULTANT (EDC) ; Jean-Loup GARRET PIERRE OCEANE (ESCP) ; Christophe GAUCHER CODIC (ENPC) ; Bruno de GATINES ; Delphine GAURAT COM' EN DIRECT ; Patrick GAUTIER RENAULT (ESSEC Pierre) ; Roger GEISMAR SAEMAR (ICH) ; Daniel GERMAIN HISIF (IAE) ; Olivier GIRERD COGETOM (EM Lyon) ; Agnès



Nous sommes reçus, sous les ors du salon d'honneur, par Joan Clos, maire de Barcelone.



Las Ramblas

promenade nous mena du port, vers le cœur de la ville.

Nous avons pu ainsi gagner l'hôtel de ville, monument de l'architecture baroque espagnole. Nous sommes reçus, sous les ors du salon d'honneur, par Joan Clos, maire de Barcelone.

Il est difficile d'exprimer le sentiment qui nous animait à cet instant. Nous tous, professionnels de l'immobilier français, nous étions réunis dans l'une des plus belles bâtisses de Barcelone où le style architectural flamboyant rivalisait avec les oriflammes et les blasons retraçant la longue et riche histoire de la cité catalane. L'un des particularismes du peuple catalan est de pouvoir vivre et s'assumer entre passé et modernité. Et ce jour-là, la modernité s'exprimait par la voix du premier magistrat de la ville qui, après des mots de bienvenue en français, nous présentait les atouts de l'agglomération barcelonaise.



L'échange de cadeaux.

Serge Hervé, prit la parole pour remercier notre hôte et transmettre avec sa verve communicative notre plaisir d'être là. Enfin, vint le moment du traditionnel échange de cadeaux. Le Club des Clubs Immobiliers, offrit à Joan Clos, un superbe échantillonnage de grands vins de Bordeaux (notre précédente destination) et Serge Hervé, reçu, en notre nom à tous un magnifique ouvrage sur Barcelone. Nous répartîmes, non sans avoir effectué un circuit à l'intérieur de l'hôtel de ville, qui nous permit de découvrir d'autres splendeurs. Le temps du déjeuner était venu...

### Vamos a comer

14h00 : Nous avons quitté la France sous la grisaille, avec l'espoir de trouver le soleil sur la Costa Brava. Si la température était plus douce que dans l'Hexagone, en revanche le soleil jouait à cache-cache avec les nuages. Notre déjeuner, au Port Olympique, agrémenté de tapas et arrosé de vins catalans -mais avec modération- fut chaleureux par l'ambiance qui y régnait...ce voyage se déroulait dans une atmosphère plus que cordiale les passages nuageux ne réussirent pas à ternir cette journée qui devait être beaucoup plus ensoleillée par la suite.



Le déjeuner au Port Olympique

## Les participants au 8<sup>ème</sup> voyage du Club des Clubs Immobiliers à Barcelone

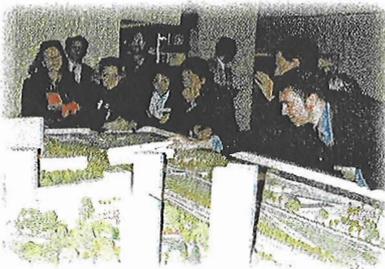
GOIFFON AGI Immobilier (Force EDC) ; Bernard GOSSELIN GOSSELIN (IAE) ; Jean-Pierre GOURVÈS ESTIME (ETP Pierre) ; Yves GOURVIL GUILLEMOT SA (IAE) ; Jean-François GRAZI CAPITALE ÉDITION (Nacore) ; Charles GRAZIANI OGIC (ICH) ; Gabriel de GUILLEBON ALSITE DEVELOPPEMENT (ESCC) ; Cécile de GUILLEBON GROUPE PINAULT PRINTEMPS REDOUTE (HEC) ; Régis GULLON Architecte (IAE) ; Georges HALGOUET BOURDAIS (HEC) ; Bruno HALLUIN SOGEA (ICH) ; Hervé HAMY NOVIM (ESCC) ; Bernard HEMERY GROUPE SYNTHÈSE (X Pierre) ; Alain HENON AXIS PARTENAIRES (ESCC) ; Serge HERVE AUGUSTE THOUARD (Sciences Po.) ; Jean-Pierre HISSETTE LECOMTE (HEC) ; Claude HUCHER SARI DEVELOPPEMENT (ESCC) ; Denis HUMBERT Architecte (ESSEC Pierre) ; Nicolas INGUENEAU AD VALOREM ; François JALINOT EUROMEDITERRANEE (EM Marseille) ; Isabelle JAUBERT EIFFAGE (EM Marseille) ; Christian JEANTET SICOMI RHONE ALPES (EM Lyon) ; Jean-Pierre JUILLE ESI (ICH) ; Philippe JUNG SODEARIF (IAE) ; Hugues LACOMBE SORIF (ESCC) ; Jean-Philippe LAINE RENAULT (Nacore) ; Bruno LAINS DECATHLON (EM Marseille) ; Claude LAPARRA SLIGERI (ICH) ; Yves LE NEVEU EGC Direction (HEC) ; Kristian LE PERFF ESPI (CPA) ; Gérard LE ROUX THOMSON Multimédia (Nacore) ; François LEBLOND COFHUAT (ENPC) ; André LEDOIT IEIF (Nacore) ; Christine LEDOS GE Capital (ESSEC Pierre) ; Pierre LEJEUNE SOGIMA (EM Marseille) ; Jacques LEON SOGEPROM (Force EDC) ; Claire LESORT H4 VALORISATION (Sciences Po.) ; Edmond LEVY PARIS PROMO (Force EDC) ; Claude LIGNON BUREAU VERITAS (ICG) ; Pierre LINDEN CAMPENON BERNARD SGE (X Pierre) ; Jean-Christophe LYNCH SEMAPA (ENPC) ; Yves MALLECOURT IMOLION IMMOBILIER (EM Lyon) ; François MARIAS ALSTHOM (Nacore) ; Yves MARIE YMC (CPA) ; Martine MARIEZ CRHYSOPEE (CPA) ; Christophe de MATHAREL Bourdais (CPA) ; Jean-Yves MARTIN (IAE) ; Frédéric MARTINET MARTINET CONSULTANTS (X Pierre) ; Guy MARTY IEIF (ESSEC Pierre) ; Pascal MASUREL URBI & ORBI (ESCP) ; Jean-Claude MATHIEU Monoprix SA (HEC) ; François MELONIO PROJETUD (X Pierre) ; Xavier MERSCH CDR (IAE) ; Eric MONARD (IAE) ; Antoine de MONTALIVET SOPHIA CONSEIL (ESSEC Pierre) ; Michèle MONTEL FRANCO SUISSE BAT. (ICG) ; Claude OGILVIE PERICLES CONSULTANT (Force EDC) ; Bruno ORTOLE OPAC de l'OISE (ENPC) ; Serge PALMIERI PARC PREMIER (ISG) ; Franck PANTALEO DEUTSCHE BANK (ESSEC Pierre) ; Daniel PANTEL EIFFAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE (Centrale) ; Cyrille PARLOS PARLOS ARCHITECTE (ESSEC Pierre) ; Claude PARTIOT AUGUSTE THOUARD HABITAT FONCIER (ESSEC Pierre) ; Paul-André PELLOUX SEPTIME (Force EDC) ; Jean-François PERRIER ABN-AMRO BANK SCIENCES PO ; Michèle PHILIPPE SERPAULT ST ASSET MANAGEMENT (Sciences Po.) ; Clément PIGOTT ARCHON GROUP (ISG) ; Claude PIRLOT EUCP (HEC) ; Francine PLACET BOURDAIS (Sciences Po.) ; Pascal PLOTGHER ARCHON GROUP (ESSEC Pierre) ; Jean-Luc POTIER SOCIETE FONCIERE LYONNAISE (IAE) ; Franck PRIVE L'OREAL (ETP Pierre) ; Isabelle PUIG CONSULTANT IMMOBILIER (Centrale) ; Michel RAABE Tertial (ENPC) ; Barthélemy RAYNAUD BOURDAIS (ENPC) ; Claude RAZEL IMMOBILIERE SAFIR (HEC) ; Frédéric RENARD CEFLU (ICH) ; Nelly RIASSOFF Architecte (ICH) ; Thomas RICHEZ DUBUS RICHEZ Architectes (ENPC) ; Jean-Marc ROGER LA POSTE (Centrale) ; Baudouin de ROMBLAY Sopridex (CPA) ; Bernard ROTH PROMAFFINE (Force EDC) ; Dany ROTH PERICLES-CONSULTANTS ; Florence ROUER FR CONSEIL (EM Lyon) ; Laurent ROUSSEL GVI SCIENCE PO ; Philippe RUAULT DES COURCHAMPS GIAT INDUSTRIES (ETP Pierre) ; Alain SARREBEYROUK LIDL (EM Marseille) ; Martine SAUNIER CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE (EM Lyon) ; Isabelle SAVIN CLESTRA HAUSERMAN (Nacore) ; Didier SEROR ARTHUR ANDERSEN (ESCC) ; André SEVE (ICG) ; Patrick SIMON AUGUSTE THOUARD CONSEIL (ENPC) ; Philippe SONNEVILLE FONCIERE COLYSEE (Centrale) ; Françoise SORAND (CPA) ; Philippe STEFANNI EUROMEDITERRANEE (EM Marseille) ; Annabelle TAMBOUR TERRI (IAE) ; Renaud TARRAZI ETA (EM Marseille) ; Michael TEMENIDES ESG (ENPC) ; Laurent TERNISIEN IPD FRANCE (Centrale) ; Gilbert TISSIER UNIBIENS (ICH) ; Jean-Louis TORRES UNIBAIL (IAE) ; Antoine TROJANI OMNIUM (ICH) ; Michel TROLLE CENTURY 21 (Force EDC) ; Francis VAAS U(CPA) (IAE) ; Sophie VASSEZ TMP DANIEL PORTE ; Georges VERCOLLIER SAGECO (ICH) ; Paul-Marie VIALETTES DAL-KIA ; Anne WARSMANN OPAC DU RHONE (EM Lyon) ; Hervé WATTINE HW CONSULTANT (EM Marseille) ; Olivier WIGNOLLE SOCIETE FONCIERE LYONNAISE (HEC) et Jean-Jacques ZERBIB SGTÉ CONSTRUCTION (EM Lyon).

## Sol y sombra

**16h00** : La deuxième partie de la journée devait être exclusivement réservée à des visites sur le terrain.

Afin de nous rendre à Diagonal Mar, nous avons traversé le site 22@ qui a fait l'objet d'une visite commentée par nos accompagnateurs, dont nous saluerons ici le dévouement et la qualité des propos.

Ce fut ensuite la visite du programme immobilier " Diagonal Mar " présenté par le promoteur Hines, avec force maquettes et accès à la terrasse panoramique nous permettant d'embrasser d'un seul coup d'œil l'ensemble du site. Nous nous attardâmes, tant le chantier et les programmes présentés étaient ambitieux. Et comme pour saluer les efforts de Jean-Pierre Gourvès et le Claude Ogilvie, le soleil fit son apparition définitive.



Ce fut ensuite la visite du programme immobilier " Diagonal Mar " présenté par le promoteur Hines, avec force maquettes et accès à la terrasse panoramique nous permettant d'embrasser d'un seul coup d'œil l'ensemble du site.

**18h00** : Diagonal Mar, n'en finit pas de traverser Barcelone. Et c'est par ce long chemin, mais ô combien riche en informations sur la ville, que nous avons gagné le palais de Pebraldes en passant par " Fourm 2004 ", tout en jetant un regard sur la " Sagrera Sant Andreu " où le site de la future gare TGV. Ce transfert vers notre destination finale eut comme point d'orgue " touristique " un passage devant la cathédrale de la " Sagrada Familia " édifiée par Gaudí et en cours de rénovation.

## Fin de fiesta

**18h30** : L'arrivée au Palais de Pebraldes, une des propriétés de la famille royale, allait conclure de la meilleure manière ce voyage. Nos hôtes, encore une fois, s'étaient mobilisés pour nous recevoir dignement. Maravillas Rojo, adjointe au maire en charge de l'économie, de l'emploi, du commerce et du tourisme, encourageât les participants à ce déplacement à " revenir à Barcelone " et " à suivre l'évolution de l'offre foncière et



La deuxième partie de la journée devait être exclusivement réservée à des visites sur le terrain.

immobilière de l'agglomération " tout en insistant sur les atouts que " représente notamment l'arrivée du TGV. "

Répetons nous au moins une fois par an : " Un voyage du Club des Clubs Immobiliers n'en est pas un, sans discours de clôture. " C'est traditionnellement à Serge Hervé, que revient l'honneur d'être le porte-parole du groupe. Ce dernier, se réjouissant de la qualité des échanges et de l'engagement pris " dans le cadre d'un contact entre Barcelone et le Club des Clubs Immobiliers " de voir les uns et les autres " prendre différentes initiatives susceptibles de prolonger le dialogue engagé ce 29 mars 2001. "



La standing ovation. De gauche à droite : Claude Ogilvie, Maravillas Rojo, Serge Hervé et Jean-Pierre Gourvès.

Et comme à notre habitude, nous avons consacré ce qui nous restait d'énergie pour une standing ovation en l'honneur de nos hôtes.

Mais déjà il était temps de se quitter, la journée fut bien remplie et il nous restait encore un long chemin avant de regagner nos pénates. Grâce à la bonne humeur des uns et des autres et à l'attention permanente qu'apportaient au groupe, Jean-Pierre Gourvès et Claude Ogilvie, le retour se fit dans les meilleures conditions malgré la fatigue accumulée. De plus, le voyage vers Paris fut agrémenté par un " pot " au champagne offert par Atipic. Adios Barcelona y hasta pronto !

Barcelone :

# De grands projets qui construisent l'avenir

**Le développement de nouvelles activités économiques basées sur les Hautes technologies et l'ensemble des moyens de communication en sont le meilleur exemple. Par ailleurs, la ville a subi d'importantes transformations urbaines, structurelles et socio-économiques. A ce titre, il faut noter l'exemplaire coopération, entre l'administration municipale et l'initiative privée qui ont contribué à la réussite de cette évolution.**



Situé au sud de Barcelone, le Plan Delta del Llobregat est l'aboutissement d'un ensemble d'actions et d'investissements, dont les infrastructures de transport, la logistique et l'environnement viendront consolider la vocation du principal centre logistique du Sud de l'Europe et de la Méditerranée et véritable tête de pont entre L'Amérique du Sud et l'Orient.

Dans les dix prochaines années, ce plan prévoit un investissement de 4 400 millions d'euros sur une superficie de 1 000 ha, comprenant entre autres :

- La déviation du Llobregat, construction d'une station d'épuration (1,2 million d'usagers) et amélioration de l'environnement
- L'agrandissement du port, 400 ha, et création d'une Zone d'activités Logistique (ZAL) de 200 ha
- Le développement de l'aéroport permettant d'augmenter sa capacité jusqu'à 40 millions de passagers / an et 90 décollages / atterrissages heure
- L'amélioration des Infrastructures des voies et des chemins de fer dont l'arrivée du TGV au port et à l'aéroport

Le marché immobilier dans son ensemble -immobilier d'entreprise et logement- a connu une croissance très importante. Sans compter les réhabilitations, se sont construits près 13,5 millions de m<sup>2</sup> entre 1988 et 1999, dont les deux tiers en logements.

L'investissement privé a été l'un des moteurs essentiels de ce développement. Les projets les plus significatifs sont Port Vell, World Trade Center, El Triangle de Plaza de Cataluña, Diagonal-Poble Nou, Glorias, La Maquinista, Parc Logistic, Renfe Meridiana, Front Maritim et Diagonal Mar.

### Un potentiel de 8 millions de m<sup>2</sup>

Barcelone a entrepris plusieurs opérations urbanistiques d'envergure qui se traduisent par un apport immobilier à terme de plus de 8 millions de m<sup>2</sup>.

Parmi les opérations les plus significatives dans lesquelles on retrouve toujours le secteur public comme initiateur et acteur principal associé au secteur privé, on peut citer :

**I - Le Plan Delta del Llobregat,** " un pari pour la logistique et l'internationalisation "



Les partenaires et acteurs du Plan Delta del Llobregat sont : les ministères des Travaux publics, et de l'Environnement, le gouvernement autonome de Catalogne, les mairies de Barcelone et d'El Prat de Llobregat, le conseil Commercial del Baix Llobregat, l'Union Européenne, l'autorité portuaire de Barcelone et l'AENA.

Le Plan Delta est également une formidable opportunité pour le secteur privé. 170 000 emplois directs et 40 000 emplois indirects vont être ainsi créés, ce qui générera une activité économique estimée à 720 milliards de Pesetas ( 4 300 millions d'euros)

**II - Le " Forum Universel des Cultures 2004 "** (Area del Besós), qui permettra la reconstruction de la façade maritime de la ville qui s'achèvera en 2004.

Située au nord-est de la ville, à côté de l'embouchure du Besós, le " Forum Universel des Cultures 2004 " est une opération de 200 ha dont 40 seront gagnés sur la mer. Ce projet prévoit :

- La création d'une esplanade de 13 ha au bout de l'avenue Diagonal
- La construction d'une marina de 1 000 anneaux à Sant Adrian del Besós,
- La modernisation de la station d'épuration du Besós
- La réhabilitation complète du quartier de la Mina et la construction de 2 000 logements
- La création d'un centre de convention, d'un zoo marin, d'un parc littoral et de nouvelles plages.

Cet ambitieux projet représente un investissement de 170 Milliards de Pesetas (1 021 millions d'euros), dont 55 % proviennent de fonds publics.

**III - La Sagrera- Sant Andreu,** l'arrivée du TGV à Barcelone et la refonte de plusieurs grands secteurs de la ville.

Situé au nord de la ville, entre les quartiers de Sant Andreu et de Sant Marti, et entre la plaza de las Glorias et Nudo de la Trinitat, le projet a pour objectif, d'une part la construction d'une nouvelle gare pour le

## Barcelone

Située au Nord-Est de l'Espagne, à 150 km de la frontière française, Barcelone a été l'un des axes historique des liaisons entre la péninsule Ibérique, le bassin méditerranéen et le Nord de l'Europe.

Aujourd'hui, la cité catalane s'est déployé en un vaste espace économique, délimité par des villes situées à moins de 3 heures, comprenant notamment Valence, Saragosse, Palma de Majorque, Toulouse et Montpellier. Cet ensemble directionnel, représentant une population de 16,2 millions d'habitants, verra son importance économique se renforcer grâce notamment à l'arrivée prochaine du TGV.

### Quelques chiffres

- Barcelone 1,5 million d'habitants
- Superficie de la ville 99 km<sup>2</sup>
- Agglomération 2,5 millions d'habitants
- Superficie de l'agglomération 223 km<sup>2</sup>
- Centre urbain régional 4,3 millions d'habitants
- Superficie du centre urbain 3 236 km<sup>2</sup>

- 11% de la population espagnole
- 22% des exportations du pays

- 8 millions de m<sup>2</sup> pour les projets immobiliers prévus dans les prochaines années
- 1 137 entreprises implantées à Barcelone
- 2 159 entreprises implantées en Catalogne

### ■ Le Club des Clubs Immobiliers

Le Club des Clubs Immobiliers, depuis sa création en 1993, à l'initiative d'un groupe de réflexion animé par Serge Hervé, continue avec succès, à rassembler les professionnels de l'immobilier pour son voyage annuel dans une grande métropole européenne.

Le Club des Clubs Immobiliers, c'est aussi, résumé en quelques chiffres, une marque de convivialité et de dynamisme :

18, le nombre actuel de clubs immobiliers, pour la plupart créés au sein des associations des anciens élèves des Grandes Écoles : CPA - ECP - EDC - ENPC - ESC Lyon et Marseille - ESCP - ESC - ESSEC - ETP - HEC - IAE - ICG - ICH - ISG - SCIENCES PO - X et NACORE.

2000, le nombre de professionnels de l'immobilier participant aux activités de ces clubs, dans un esprit d'information, de réflexion et d'échanges professionnels, informel et convivial.

Le Club des Clubs Immobiliers sert de lien pour permettre l'organisation de manifestations entre plusieurs clubs.

200, le nombre de participants au voyage annuel dans une grande métropole française ou européenne, véritable point d'orgue de l'activité du Club des Clubs.

### ■ Les sponsors du 8<sup>ème</sup> voyage

Ajuntament de Barcelona ; Barcelona activa.

AD Valorem ; Cap Gemini / Eisnt & Young ; Dalkia, " Directions Immobilières " ; Sogeprom et Tmp.Worldwide.

### ■ Organismes

ETP et Force EDC sous l'égide du Club des Clubs Immobiliers



TGV qui va assurer la liaison entre Barcelone, Madrid et le reste de l'Europe, et d'autre part, la réhabilitation urbaine d'un vaste secteur comprenant, la Sagrera Sant Andreu, el Clot, Bon Pastor et la Verneda avec pour finalité la réunion de deux parties de la ville historiquement séparées par les voies de chemin de fer.

Hormis la construction de la gare elle-même, ce projet prévoit la réalisation de 7 600 logements, d'un grand centre commercial, de bureaux et d'un parc de 51 ha.

L'opération, qui sera achevée en 2004, est réalisée conjointement par la mairie de Barcelone, la RENFE (chemins de fer espagnols), le ministère des Travaux Publics et la promotion privée, s'étend sur 230 ha et représente un investissement de 75 milliards de Pesetas (451 millions d'euros).

### IV - 22 @ BCN : " un nouvel urbanisme pour la nouvelle économie "

Le projet 22 @ BCN est situé au nord-est de la ville, de part et d'autre du centre historique, proche du village olympique, de la place de las Glorias, à proximité de la future gare du TGV, et à 10 minutes du centre-ville et de la plage.

Le projet 22 @ BCN prévoit la transformation de ce qui fut le berceau de l'industrie barcelonaise en une zone mixte.

C'est le projet de transformation urbaine de Barcelone le plus important de ces dernières années et l'un des plus ambitieux d'Europe. Prévu sur une durée prévisionnelle de 10 ans, 22 @ BCN s'étendra sur 198 ha et représente un investissement de 21 milliards de Pesetas (126 millions d'euros) dont une importante partie sera affectée aux infrastructures

L'ensemble du projet, supporté conjointement par la mairie et la promotion privée pour une part très significative, représente 3 000 000 de m<sup>2</sup>, dont 80% seront affectés à l'immobilier d'entreprise. De plus, 4 600 Logements feront l'objet d'une réhabilitation complète et 2 500 unités seront construites.

Les équipements représenteront 250 000 m<sup>2</sup> et 14 ha d'espaces verts. Le potentiel économique créé est évalué à 1 300 milliards de pesetas (7 810 millions d'euros)

En complément de cette coopération exemplaire entre secteurs public et privé, des projets, cette fois-ci, totalement privés, concourent également au développement de la ville de Barcelone.

### I - Diagonal Mar

Située sur le front maritime de Poblenou, entre le village Olympique et la rivière Besòs, limitée par les rues Selva de Mar et Josep Pla, Av Diagonal, Rambla de Prim, c'est une opération de 342 000 m<sup>2</sup> qui représente un investissement total de 107 milliards de Pesetas (643 millions d'euros).

Le projet " Diagonal Mar " prévoit la réalisation de 1 634 appartements, d'un centre commercial de 67 000 m<sup>2</sup> comprenant un hyper marché, 230 boutiques et un multiplex de 20 salles. L'ensemble sera complété par des bureaux, des hôtels et un parc public avec plan d'eau.

La 1<sup>ère</sup> phase, dont la construction a démarré, représente 470 logements, elle est réalisée par un groupement constitué par les promoteurs Hines, Habita, Iberespais. L'ensemble des logements doit être achevé en 2004 et le centre commercial, qui fait l'objet d'une option par le groupe DESPA, devrait être livré en 2005.

### II - Diagonal - Poble Nou, prolongement de la Diagonal jusqu'à la mer.

Située dans le quartier Sant Martí, elle s'étend de la plaza de las Glorias, jusqu'à la rue Selva de Mar, le long de l'avenue Diagonal - artère existante qui structure la traversée de Barcelone - et qui est prolongée jusqu'à la mer dans le cadre d'un vaste projet d'expropriations.

Cette opération de 637 000 m<sup>2</sup> qui représente un volume d'investissement total de 147 milliards de Pesetas (883 millions d'euros) s'inscrit dans la création d'un nouveau quartier dont 73% des espaces sont destinés à des équipements publics (voies, espaces verts et équipements).

67% des m<sup>2</sup> à construire sont affectés à l'habitation, soit 5 700 logements dont 910 à caractère social, le reste étant composé essentiellement de tertiaire.

A noter que l'ensemble des opérateurs de ce projet n'a pas encore été fixé. ■