

LES BARONS DU BETON

Ils font éclore les plus beaux gratte-ciel résidentiels de la planète.
Huit promoteurs en quête de hauteur.

Par AGNÈS VILLETTE — Illustrations, DANI SOON

Le promoteur immobilier convoque encore des images désuètes de films des années 70, qui marquèrent l'essor des grands projets d'urbanisme avec la colonisation des banlieues, par des complexes immobiliers gigantesques et le massacre systématique des littoraux. Au XXI^e, s'il se fait plus discret, il n'en est pas moins actif. Secondés par les architectes élevés au statut de *pop stars*, boostés par la démographie galopante et adulés par les milliardaires qui souhaitent vivre entre eux, les barons du béton n'ont que le ciel comme limite.



Al-Walid ben Talal



Donald Trump Jr. & Eric Trump



Zhang Xin

Al-Walid ben Talal — *L'hybris du désert*

Atypique ? Dans le cas d'Al-Walid ben Talal, le terme est un euphémisme ! Le prince saoudien ne lésine pas sur son rang parmi les hommes les plus riches de la planète, au point d'attenter en 2013 un procès au magazine *Forbes* qui avait sous-évalué sa fortune, le plaçant à la 26^e place des milliardaires de la planète avec une estimation à 20 milliards de dollars. En 2015, il annonçait qu'il allait distribuer toute sa fortune par l'intermédiaire de sa fondation. Le "Warren Buffet arabe", comme on le désigne, préfère les costumes de marque au traditionnel *thawb*, porte des lunettes teintées et contrôle méticuleusement son régime qui n'excède pas 1100 calories par jour. Ce progressiste emploie plus de femmes que d'hommes et elles sont encouragées à ne pas porter le voile. Une communication huilée et prisée des médias occidentaux ! Propriétaire des hôtels George V à Paris et New York City Plaza, il possède 130 propriétés dans 27 pays. C'est surtout au Moyen-Orient qu'il développe son portefeuille immobilier alors qu'il est l'un des plus grands propriétaires terriens d'Arabie Saoudite. Dans la banlieue de Riyad, il a construit un développement résidentiel surplombé par la tour Kingdom Centre qui culmine à 300 mètres. Mais le fleuron de son empire sera la tour Jeddah, sur les bords de la mer Rouge, qui lorsqu'elle sera achevée en 2020, sera la plus haute du monde, dominant la planète à 1 km de hauteur.

Donald Trump Jr. — *Les brutes de la Trump Enterprise*

L'équipe de campagne de Clinton les surnomme les *Storm Troopers*. Un clin d'œil ironique à leur coupe de cheveux réminiscente des troupes d'élite de l'armée allemande pendant la première guerre mondiale. Dans d'autres cercles, Donald Trump Jr., 39 ans, et Eric Trump, 33 ans, sont désignés comme "Uday & Qusay", les tristement célèbres fils de Saddam Hussein. C'est à ces "brutes" comme ils

se désignent eux-mêmes que Donald Trump, devenu le 45^e président des USA, a remis les rênes de son entreprise immobilière. Eric est en charge des golfs et des vignobles, alors que Don Jr. se charge de l'immobilier. Don Jr. réussira-t-il à faire oublier son surnom hérité pendant les frasques de ses années fac ? "Diaper Don" avait l'habitude de s'effondrer dans le lit de ses hôtes qu'il abandonnait... humidifié. Il va s'occuper des baux du 40 Wall Street, de la construction et de la vente des condominiums du **Trump International Hotel & Tower de Chicago** (1) et de la Trump Tower à New York. Sa précédente incursion solo dans l'univers impitoyable du béton s'était soldée par une faillite. En 2014, Titan Atlas Manufacturing dépose le bilan et l'emprunt de 3,65 millions de dollars contracté auprès de la Deutsche Bank est racheté par le paternel.

Zhang Xin — *La diva chinoise*

Le terme "promoteur" n'a pas de forme féminine, et c'est en Asie qu'il faut aller pour rencontrer la femme d'affaires de l'immobilier. Zhang Xin, 51 ans, a construit en quelques années l'empire Soho China qui la propulse dans la liste *Forbes* à la 488^e place avec une estimation à 3,2 milliards de dollars. À la tête de sa fondation philanthropique Soho China Foundation, elle s'est fait remarquer par ses prises de position pro-démocratie et éducation des femmes. Ce n'est pas qu'un discours d'apparat quand on connaît son parcours. Élevée par sa mère, elle a déménagé à Hong Kong où, à 14 ans, elle travaillait à l'usine, économisant pour payer ses études en Grande-Bretagne. S'entourant d'architectes de renom pour ses projets (par exemple Kengo Kuma ou Antonio Ochoa), elle a redessiné le ciel des mégapoles chinoises, comme Sky Soho à Shanghai ou **Wangjing Soho** (2) à Beijing conçu par Zaha Hadid. Des projets immobiliers qui portent haut les valeurs de la modernité, du luxe et de l'audace.

Claudio et Paolo Marzocco — *Tetris de ciment*

Monaco requiert un regain d'imagination de ses promoteurs. Comment continuer à construire avec une telle densité de population au mètre carré (38 000 habitants sur 2,1 km²) et qui se trouve être la résidence prisée de 200 millionnaires adulant espace et mégalomanie ? Deux solutions : en hauteur et sur la mer. Deux projets d'envergure pallient le problème : la tour Odéon développée par Vinci et le Monte Carlo Sealand débuté par Bouygues en collaboration avec l'architecte Renzo Piano. En gagnant 6 hectares sur la mer, la principauté entend offrir, au cœur d'une marina, 60 000 m² de logements supplémentaires. Quant à la tour Odéon, elle offre l'un des appartements les plus coûteux de la planète, 300 millions d'euros pour un *penthouse* surplombant la Méditerranée à 170 mètres. À peine achevée, la tour traîne déjà une sale réputation, entachée par le procès à l'automne dernier de ses promoteurs italiens Claudio et Paolo Marzocco ayant entraîné dans leur chute le maire de la ville toute proche de Beausoleil, un sénateur et une veuve de milliardaire. Corruption et blanchiment d'argent... On est en plein dans l'univers de J.G. Ballard. Super Cannes n'est pas très loin !



Alain Dinin



Les frères Hinduja

Stephen Ross et Zaha Hadid — *Le promoteur et l'architecte*

Le **520 West 28th dans West Chelsea à New York** (3) vient juste d'être achevé et ses premiers appartements mis en vente. Son architecte ne verra cependant jamais le résultat final, Zaha Hadid est décédée alors que les travaux s'achevaient en mars dernier. Lancé par l'entreprise Related, dirigé par le promoteur milliardaire philanthrope Stephen Ross, il s'agissait, pour l'architecte star couronnée par le prix Pritzker, de son premier projet résidentiel à New York. 39 appartements, véritables sculptures de verre et de métal, se déploient sur 11 étages en plein ciel. Comme pour toutes les créations de Hadid, le bâtiment est immédiatement identifiable avec son futurisme assumé. Dans sa gangue de verre, l'appartement de 5 chambres du dernier étage s'étale sur 2 000 m² et devrait devenir l'un des appartements les plus chers de la planète avec un prix de départ de 50 millions de dollars. Un peu plus loin, sur l'Hudson, Stephen Ross s'apprête à redessiner le ciel de New York avec le futur développement d'une zone industrielle qu'il entend couvrir de tours hyperboliques.

Comment construit-on pour des millionnaires adulant espace et mégalomanie ?

Sandy Wong — *Le standing à 2 m²*

Les appartements capsules lancés par Sandy Wong à Hong Kong n'ont pas grand-chose de futuriste. Et, malgré le baratin de leur promoteur, ils n'ont de high-tech que le nom. Wong apporte toutefois un produit immobilier qui répond aux demandes des habitants de la ville-État, laquelle peine à loger ses 7 millions d'habitants sur un territoire de 2,7 km². Aussi ces capsules de 2 m² inspirées des hôtels capsules japonais offrent-elles une solution momentanée aux célibataires urbains. Pour un loyer de 400 euros ! Muni d'une carte magnétique, on pénètre dans l'enceinte dénuée de fenêtre de la micro-chambre offrant lit, air conditionné, wi-fi et prises téléphone. En réalité, une version légèrement améliorée des maisons cages offrant des lits superposés grillagés aux ouvriers. Là aussi, cuisine et sanitaires sont communs. Il va sans dire que ces capsules ont rapidement été rebaptisées "appartements cercueils".

Alain Dinin — *Le béton made in France*

Le promoteur français le plus connu n'est pas forcément celui que l'on imagine. Dans la liste hexagonale des entreprises immobilières, Nexity se place devant Bouygues. Son P-DG Alain Dinin qui l'a introduite en bourse en 2004 possède un CV détonnant dans la prévisible méritocratie française. Passé par une école de commerce de province, Sup de Co à Lille, ce fils d'immigrés russes commence par vendre des réfrigérateurs autour de Dunkerque. Refoulé après un test de graphologie alors qu'il postule pour un poste

de comptable aux 3 Suisses, il se lance dans l'immobilier dont il gravit les échelons pour se trouver aujourd'hui à la tête de Nexity. "Il nous faut un nouveau baron Haussmann", déclarait le promoteur à un quotidien économique. Un rôle pas facile à assumer.

Les frères Hinduja — *La vieille Angleterre et ses tycoons indiens*

En Grande-Bretagne, les fratries sont légion dans le milieu des *property tycoons* : les jumeaux Barclay, les frères Reuben, les frères Hinduja. Ces derniers, nés en Inde, possèdent un empire évalué à 13 milliards de livres qui les place parmi les seuls ressortissants de Sa Majesté à figurer sur la liste des milliardaires planétaires. À Londres, ils ont acquis le bâtiment des célèbres **War Rooms** (4) où Churchill a planifié la défaite allemande. Quatre *James Bond* comportent des scènes filmées dans les anciens bureaux du bâtiment du ministère de l'Armée. Il est à présent destiné à devenir un hôtel de luxe de 125 chambres, salle de bal, piscine et terrasse ■

