

BUSINESS STORY

07 AVRIL 2023

À Porta Nuova,
le nouveau quartier
d'affaires milanais,
édifié sur des friches
industrielles.

MILAN UNE RENAISSANCE ITALIENNE

*Par Pierre de Gasquet
Photographe:
Isabella Balena* ➔





Le Bosco Verticale (ci-contre), à Porta Nuova, totem de la nouvelle Milan, est l'œuvre de l'architecte Stefano Boeri (page de droite, en haut, dans son bureau). Le promoteur Manfredi Catella, PDG de Coima (à droite, en bas, dans son bureau), est le grand artisan de la renaissance immobilière de la ville.

.....
LES CHIFFRES CLÉS DE MILAN

Poids économique :
 10% du PIB italien et 46% du PIB de la Lombardie (laquelle représente 22% du PIB national).

Population :
 1,35 million d'habitants (3,25 millions d'habitants pour la métropole).

Taux de chômage :
 4,8% (contre une moyenne nationale de 7,8% fin 2022).

Dettes : 3,6 milliards d'euros en 2022 (contre 7,75 milliards pour Paris).

Nombre d'étudiants :
 190 000, dans 40 centres universitaires.

Nombre d'hôtels cinq étoiles :
 25, dont 11 palaces.

Source :
 Confcommercio

Architecture, design, mode : la capitale économique de l'Italie se transforme à toute vitesse en métropole européenne du luxe. La via Monte Napoleone est désormais l'artère commerçante la plus chère d'Europe. Mais pour certains, en se gentrifiant, Milan va ressembler à Londres, une cité à deux vitesses.



Île Garibaldi n'est plus une île. C'est là, à quelques pas de la nouvelle Casa della Memoria, dédiée aux héros de la Résistance et aux victimes du terrorisme, que Silvio Berlusconi est né il y a quatre-vingt-six ans. Enfant, il jouait au foot dans la rue, dans ce quartier populaire de l'Isola, enclavé entre une gare de triage et les ateliers Pirelli – d'où son surnom d'île. Aujourd'hui, en face du 34 via Volturmo, l'ancien siège du Parti communiste italien est devenu un immeuble de luxe.

Tout a changé. Entre la Maison de la Mémoire, inaugurée en 2015, et l'ultra-branqué café Gorille, surgit désormais le fameux Bosco Verticale (la forêt verticale), parmi les totems les plus symboliques de la naissance de la nouvelle Milan. Un symbole du boom spectaculaire de la capitale lombarde, en plein bouillonnement créatif, après le traumatisme de la pandémie. Avec leurs balcons qui regorgent de végétation, les tours de 110 mètres et 76 mètres de haut conçues par l'architecte Stefano Boeri dominent le nouveau quartier entièrement gentrifié et désenclavé de Porta Nuova, surgi d'un « no man's land » de friches industrielles, au nord du quartier Garibaldi, où trônent les tours de la Piazza Gae Aulenti, baptisée en hommage à la fameuse architecte du musée d'Orsay, à Paris.

« La forêt verticale est devenue à son insu un manifeste, une manière différente de penser le rapport entre la nature et la ville », s'enorgueillit Stefano Boeri, retranché dans son studio bourré de livres et d'esquisses, sur la via Donizetti, au cœur de Milan. À 66 ans, l'« archistar » aux allures de jeune homme, petit-fils de sénateur et fils d'une figure de la Résistance italienne, est devenu le champion incontesté de l'urbanisme écologique en exportant son prototype de « tour verte » en Chine, à Lausanne, en Suisse et aux Pays-Bas. Président de la Triennale de Milan,



le musée iconique du design fondé en 1923, il est l'un des principaux artisans de la renaissance de la capitale lombarde depuis vingt ans, avec l'Argentin César Pelli (tour Unicredit), le Néerlandais Rem Koolhaas (Fondation Prada) ou l'Américain Daniel Libeskind (CityLife). Le tout Milan a tôt fait de baptiser affectueusement cet ancien adjoint à la culture le « maire manqué », en espérant secrètement le voir un jour prendre les rênes de la ville. Déjà, en 2004, Stefano Boeri avait lancé un projet de plantation de 350 000 arbres en trois ans autour de Milan. Dans la

foulée, la ville, sous la houlette du maire actuel, Giuseppe Sala (centre-gauche), s'est engagée à en planter 3 millions sur le territoire métropolitain d'ici à 2030 (dont 450 000 l'ont déjà été en deux ans), avec l'aide d'entreprises du secteur privé (Esselunga, Armani, Prada...)

UN LABORATOIRE POUR « ARCHI-STARS »

Après la parenthèse noire de la pandémie, où la Lombardie s'est retrouvée en première ligne, la lutte contre la pollution reste un chantier prioritaire pour le maire. Coincée au fond

de la cuvette de la plaine du Pô, la ville reste considérée comme l'une des plus polluées au monde, après Pékin, Téhéran ou Tirana, en Albanie, avec une qualité de l'air parmi les plus dégradées d'Europe, malgré un objectif théorique de réduction de 43% des particules fines PM10 d'ici à 2030. « Milan est un laboratoire pour la transition écologique », insiste Stefano Boeri, un des principaux promoteurs du World Forum on Urban Forests, qui s'est tenu à Mantoue en 2018. À trois ans des Jeux Olympiques d'hiver de Milan-Cortina de 2026, l'enjeu est de faire oublier le smog des années 1980.

En l'espace de quinze ans, la « skyline » de Milan a été entièrement redessinée. Depuis l'inauguration du « Pirellone », le fameux gratte-ciel de Pirelli, en 1960, en plein « miracle italien », jamais les grands projets immobiliers n'ont autant fleuri aux quatre coins de la ville, qu'il s'agisse du plan directeur du futur village olympique de Porta Romana, dessiné par l'architecte paysagiste français Michel Desvigne, ou du mégaprojet de rénovation des aciéries Falck (1,3 million de m²), au nord de la ville, où sera construite la Cité de la santé de l'architecte Mario Cucinella, un des plus grands complexes hospitaliers d'Europe. En pleine finalisation, le plan de régénération du site des anciennes aciéries, à Sesto San Giovanni, sous la houlette du promoteur américain Hines, est considéré comme l'un des plus vastes chantiers de rénovation urbaine actuels sur le continent.

« En moins de vingt ans, Milan est devenue l'une des villes d'Europe où est en train de se déployer la plus forte intensité de projets avec la participation d'une centaine d'architectes internationaux, un nombre inédit », se félicite le PDG fondateur de Coima, Manfredi Catella, depuis son bureau paysager qui domine le site de Porta Nuova. Fils d'un promoteur milanais historique, cet élégant quinquagénaire à la

barbe médicéenne et aux manières ultra-policées, surnommé « Mr Porta Nuova », est devenu le porte-drapeau d'un modèle de développement durable à l'opposé du modèle spéculatif des années 1980 de son ancien mentor, le controversé Salvatore Ligresti. Milan a une longue tradition d'architecture urbaine. Déjà, dans les années 1950, le complexe polyvalent de Luigi Moretti et l'iconique tour Velasca du trio Belgioioso, Peresutti et Rogers, en forme de champignon, rachetée par Hines en 2020, avait révolutionné le ciel de la ville. Soixante-quinze ans plus tard, les gratte-ciel fleurissent à nouveau aux portes du centre historique.

LE QATAR PREND POSITION

« Porta Nuova est le premier projet depuis l'après-guerre réalisé dans une zone qui était très peu prisée », souligne Manfredi Catella, grand artisan de la renaissance immobilière de Milan. Ce projet de quartier d'affaires a démarré au début des années 2000, sous l'impulsion du maire de centre-droit, Gabriele Albertini. À la mort de son père, Manfredi Catella a repris l'entreprise familiale, avec l'aide du promoteur texan Gerald Hines, son partenaire historique, pour créer l'une des principales sociétés de développement italiennes, qui gère 10 milliards d'euros de projets pour le compte de grands investisseurs : la Caisse des dépôts du Québec, Qatar Investment Authority (QIA), le fonds souverain de Singapour (GIC) ou des fonds de pension italiens. Déjà propriétaire de Harrods à Londres, du PSG en France ou de l'Excelsior Hotel Gallia à Milan, le fonds qatari est devenu l'unique propriétaire des gratte-ciel de Porta Nuova et d'une grande partie du nouveau quartier des affaires milanais depuis 2015.

Autre ardent défenseur du redéveloppement de la ville, Stefano Boeri revendique lui aussi

cette stratégie de reconquête urbaine, dans une optique résolument durable. « Grâce à l'Expo de 2015, Milan a recommencé à investir sur elle-même. On a mené en trois-quatre ans des projets qui se font généralement en vingt ans, explique-t-il. Il y a eu une accélération incroyable, avec l'émergence d'un nouvel équilibre entre la nature et la ville, visible un peu partout. La cité industrielle en noir et blanc a changé de manière assez substantielle. » Une vision partagée par Manfredi Catella, qui fait tout pour se démarquer de l'image du promoteur traditionnel, depuis sa reprise de Hines Italia en 2015, en défendant une approche équilibrée. « Jusqu'à une date récente, Milan n'était pas vraiment dans le radar

Dans le quartier de la mode milanais, en mars 2023.

Ci-contre, à gauche : la boutique Dolce & Gabbana sur le Corso Venezia.

À droite : sur la via Monte Napoleone.

En bas, à gauche : le spectaculaire showroom récemment ouvert par Gessi, le numéro 1 mondial du design des salles de bain, sur la via Manzoni.

À droite : sur le Corso Venezia.



ISABELLA BALENA POUR LES ECHOS WEEK-END



Au cœur du célèbre Quadrilatère de la mode, la via Monte Napoleone, véritable temple du luxe, est devenue l'artère la plus chère d'Europe en termes de baux commerciaux (à 14 547 euros le m² par an).



des grands investisseurs internationaux. Depuis cinq ans, elle est clairement sur la carte», estime-t-il. Pour preuve: pour la première fois, le «Davos» des Émirats arabes unis, Investopia, va organiser une édition européenne à Milan, en mai. Et de rappeler que Porta Nuova a été le premier quartier au monde à obtenir la certification environnementale LEED et WELL en octobre 2022.

LE QUARTIER DE LA MODE EN EFFERVESCENCE

«C'est vrai: Milan est en train de devenir une vraie métropole européenne qui attire les investisseurs du Moyen-Orient, mais aussi chinois et coréens, renchérit Luca Dondi

dall'Orologio, économiste au cabinet Nomisma. Le principal défi est de construire désormais un système de transports efficace pour éviter le risque d'une ville à deux vitesses.» Pour Manfredi Catella comme pour Mario Cucinella, le modèle d'avenir pour Milan n'est pas celui d'une mégapole à l'américaine, ni la fameuse «cité du quart d'heure» chère à l'urbaniste franco-chilien Carlos Moreno, mais plutôt la «ville des quarante minutes» qui relierait Milan à ses proches satellites: Brescia, Piacenza, Monza, Bergame...

Mais il n'y a pas que les grands chantiers pour doper l'image de Milan. Même la géographie du sacro-saint Quadrilatère de

la mode, au cœur de la ville, évolue. Le groupe de luxe Ferragamo vient d'ouvrir sur le Corso Venezia, en novembre 2022, un spectaculaire hôtel cinq étoiles, *Portrait Milano*, dans un ancien séminaire archiépiscopal hérité du baroque lombard, fondé en 1565 et considéré comme l'un des plus anciens d'Europe (lire pp. 70-71). «C'est la plus belle opération de restauration qui ait été réalisée à Milan depuis des années, même si les Milanais l'ignorent encore souvent», estime le président de Kartell, Claudio Luti, un des pionniers du design italien.

En ce début de printemps, la via Manzoni, chère à Giuseppe Verdi, prend des allures de rutilante galerie commerciale à ciel





ouvert. Signe des temps: le numéro 1 mondial du design de salles de bain et de l'équipement «wellness» Gessi – un champion piémontais du «made in Italy», fondé en 1935 – y a ouvert un spectaculaire «showroom» de 1500 m², dans un ancien cinéma des années 1930, entre le théâtre de la Scala et Poltrona Frau, un pilier historique du design milanais.

« UN FERMENT CRÉATIF TRÈS VIVACE »

Si le champion toscan de l'ameublement de luxe Edra règne en maître sur le somptueux Palazzo Durini de la famille Caproni, la montée en puissance des griffes de la mode dans l'univers du design – Armani, Fendi, Dolce & Gabbana, Versace en tête – a bouleversé

l'équilibre traditionnel du fameux «district design» de la via Durini, en poussant les pionniers historiques, De Padova ou Cappellini, dans les rues avoisinantes.

Conséquences de cette effervescence: jamais la ville-locomotive de l'Italie, qui représente à elle seule 10% du PIB national (voir encadré), n'a paru aussi prospère. En 2022, la via Monte Napoleone, véritable temple du luxe au cœur du Quadrilatère de la mode, entre la via Manzoni et le Corso Venezia, est devenue l'artère la plus chère d'Europe en termes de baux commerciaux (à 14 547 euros le m² par an), devant New Bond Street à Londres et les Champs-Élysées à Paris, selon le spécialiste de l'immobilier d'entreprise Cushman & Wakefield.

« Il y a un ferment créatif très vivace dans cette ville. L'écosystème est vertueux et offre un environnement formidable aux jeunes talents, s'enflamme Maria Porro. Cette micro-mégapole internationale est extrêmement stimulante pour ma génération. » Première femme nommée, il y a deux ans, à la présidence du Salone del Mobile (Salon du Meuble), cette jeune quadragénaire qui a repris les rênes de l'entreprise familiale, Porro, fondée en 1925 dans le district de la Brianza, le berceau traditionnel de l'ameublement haut de gamme au nord de Milan, se veut résolument optimiste à la veille de l'ouverture de la grand-messe mondiale du design (lire ci-dessous). Pas question de céder à la tentation rituelle du «Milan bashing». Pour elle, la fameuse



LE SALONE DEL MOBILE, GRAND-MESSE DU DESIGN

2023 s'annonce comme une cuvée prometteuse pour le Salon du Meuble, qui se tient du 18 au 23 avril à la Fiera Milano City (1960 exposants sur 170 000 m²), mais aussi dans toute la ville. Après deux années d'éclipse et un premier retour en 2022, la 61^e édition

mettra notamment l'accent sur le thème du luminaire, à travers Euroluce, la «nouvelle ville des lumières», sous un format rénové. Fondé en 1961 par des industriels du secteur pour promouvoir le «made in Italy», le salon s'est transformé au fil des ans en véritable

vitrine mondiale de l'évolution du design d'ameublement. Selon les chiffres de la fédération italienne du bois et de l'ameublement, FederlegnoArredo, la filière a représenté un chiffre d'affaires de 57 milliards d'euros en 2022, en hausse de 12,7%, tiré

par les exportations vers les États-Unis (troisième destination après la France et l'Allemagne). Quant au SaloneSatellite dédié aux nouveaux talents, créé en 1998 par Marva Griffin, il recevra 550 créatifs issus des écoles de design de 34 pays.



«londonisation» est davantage une opportunité qu'un risque. «Milan est désormais une ville globale depuis une dizaine d'années. En témoigne le nombre croissant d'étudiants étrangers (NDLR: +13% en 2022), mais pas seulement. La ville est devenue une référence internationale pour la mode, l'architecture et le design.» Face à la disparition de la clientèle russe, le salon a dû réduire la voilure à 1960 exposants (contre 2100 en 2022). «En revanche, nous nous attendons à un grand retour des consommateurs chinois, qui ne veulent plus des copies mais des produits originaux, et aussi des Émirats et de l'Arabie saoudite. Il y a également une demande énorme de l'Inde, qui devient un marché très prometteur», ajoute Maria Porro.

UNE GENTRIFICATION QUI FAIT POLÉMIQUE

Lancé en 1961, ce Salon du meuble sans équivalent au monde reste un bon baromètre de la vitalité de Milan. Avant la pandémie, en 2019, il avait enregistré un pic de 386 000 visiteurs, provenant de 180 pays, en une semaine. «C'est une fête populaire et un moment clef pour la ville. La mode n'a jamais réussi à avoir le même effet

d'entraînement» estime Stefano Boeri. «Cette année, nous avons imaginé le salon comme si c'était une "cité idéale" en créant des espaces publics dédiés à des expositions muséales avec le studio Lombardini22», confie Maria Porro.

Malgré l'enthousiasme des architectes et des designers, la gentrification à marche forcée du centre historique ne se fait pourtant pas sans grincements de dents. Depuis plusieurs semaines, le débat fait rage dans la presse italienne sur la menace de «londonisation» de Milan et l'émergence d'une «ville à deux vitesses». À l'origine de la polémique: un petit essai au vitriol, *L'Invention de Milan*, signé de l'urbaniste Lucia Tozzi, qui pourfend une vision propagandiste d'une smart city factice visant à transformer Milan en «métropole globale du luxe» à travers la privatisation rampante des espaces publics. Tout en dénonçant une «urbanisation triste qui vide la ville de ses fonctions vitales» au profit des touristes et des ultrariches, l'auteur s'insurge contre l'abandon de toute véritable politique de logement social et l'expulsion progressive des classes populaires du centre-ville. Sans épargner le Bosco Verticale

(à plus de 20 000 euros le m² dans ses étages élevés) et le non-sens de l'organisation des JO d'hiver... en plein milieu de la plaine du Pô.

«Ce débat est stimulant, mais il n'y a pas que des footballeurs et des influenceurs qui habitent le Bosco Verticale», rétorque Stefano Boeri, tout en reconnaissant que les prix des appartements y ont doublé en neuf ans. En guise d'acte de contrition, l'architecte projette de construire de nouvelles forêts verticales plus abordables à Monza, la ville voisine au nord de l'agglomération, sur le modèle des logements sociaux de la Trudo Vertical Forest qu'il a déjà réalisés à Eindhoven, aux Pays-Bas.

PROJET DE «CITÉ-ARCHIPEL»

Quant à la menace d'une «londonisation» galopante de la capitale lombarde, il met en garde contre toute caricature. Pour lui, sur le plan urbanistique, «il ne peut pas y avoir de comparaison plus fautive. Londres est une énorme métropole polycentrique, alors que Milan est une petite métropole monocentrique. En revanche, c'est vrai que, sur le plan des prix immobiliers, on peut parler de londonisation, en ce sens qu'ils n'ont cessé d'augmenter depuis cinq ans, admet le président de la Triennale. Ils ont rejoint et parfois dépassé ceux de Paris dans le centre-ville.» Tout en reconnaissant que les universités (avec 190 000 étudiants) représentent encore une ressource considérable pour la ville, il ne nie pas que les étudiants ont tendance à fuir, une fois leurs diplômes obtenus, et la nécessité de tout faire pour éviter que Milan ne se transforme en «ghetto doré pour riches retraités». «Il faut affronter la question du coût du logement, mais sans dévaluer la ville, abonde Manfredi Catella, face aux risques de surchauffe. Sur le site de Porta Romana, nous allons construire une résidence de 1700 lits pour étudiants et 300 logements à prix modérés.»

Dernier projet en date de Stefano Boeri: il s'apprête à soumettre au maire son nouveau projet de «cité archipel», «à échelle d'homme», où 83 communautés de quartiers, recomposées en «îles piétonnes», seront reliées par un unique «fleuve vert» de forêt urbaine. Grande première à Milan: le schéma préconise notamment la création d'une taxe de stationnement, jusqu'ici entièrement gratuite pour les résidents du centre-ville, en fonction du revenu et du quartier. «La mobilité reste une des grandes questions d'aujourd'hui. Nous avons encore un nombre de voitures par habitant inimaginable dans cette ville», insiste l'architecte.

Milan, ville-caméléon ou laboratoire de la transition écologique? «Les villes comme les rêves sont faites de désirs et de peurs, même si le fil de leur discours est secret, leurs règles absurdes, leurs perspectives trompeuses», écrivait Italo Calvino dans *Les Villes invisibles*. Ce n'est pas un hasard si Stefano Boeri a voulu s'inspirer du *Baron Perché* du grand romancier italien pour son Bosco Verticale. ●

Plus d'infos sur lesechos.fr/weekend



Page de gauche: dans la boutique Edra, marque d'ameublement de luxe, au sein du Palazzo Durini, le canapé Boa des frères Campana.

Ci-contre: Maria Porro (à gauche), la présidente du Salone del Mobile, et Marva Griffin, qui a créé en 1998 le Salone Satellite, dédié aux jeunes talents du design.

En bas: Claudio Luti, président de Kartell, l'un des pionniers du design italien.

