

La fin de l'expansion vers l'Allemagne

INTERSHOP. Vente de la participation dans Corestate.

CHRISTIAN AFFOLTER

Le timing de la prise de participation dans l'entreprise Corestate en 2013 avait paru idéal. Le marché immobilier allemand fut alors le théâtre de plusieurs liquidations forcées d'envergure suite à la dernière crise financière. Celle-ci avait notamment conduit à des fermetures forcées de plusieurs fonds immobiliers. Et Corestate, basée à Zug, s'était justement spécialisée dans une approche opportuniste, visant la revalorisation d'objets vendus dans le cadre d'opérations de ce type.

Cependant, trois ans plus tard seulement, Intershop a décidé de céder sa participation d'environ 28% à l'actionnaire principal Ralph Winter avec effet rétroactif au 30 juin. Bien que l'entreprise ait pu réaliser une croissance substantielle, couronnée de succès, elle a besoin de ressources financières supplémentaires pour réaliser ses projets d'expansion. La part qu'avait représenté Corestate dans Intershop était très modeste, soit un peu plus de 2% de sa capitalisation actuelle. Le groupe n'a cependant souhaité ni augmenter

son engagement à l'étranger, ni voir diluée sa part dans Corestate. Par conséquent, la sortie était la seule option restante. La cession de la participation génère un bénéfice avant impôt de 7,5 millions de francs. La dissolution du goodwill comptabilisé dans le capital propre engendre une augmentation de ce dernier de près de 12 millions.

Pour sa part, Corestate s'est spécialisée au cours des dernières années dans la réalisation de projets de nouvelles formes d'habitation. Des micro-appartements meublés comparables à des chambres d'hôtel sont complétés par des espaces de services utilisés en commun avec d'autres locataires. Ce concept situé entre l'habitat classique et l'hôtellerie est également appliqué à des logements pour étudiants. Il s'est autoproclamé investisseur, développeur et gestionnaire leader de ces micro-appartements en Allemagne et en Autriche.

Les perspectives sur le marché allemand restent d'ailleurs positives. L'évolution des prix à long terme a toujours un peu de retard par rapport à celle des salaires, la hausse étant plutôt un effet de rattrapage. ■

La technique de construction séculaire actualisée et primée

TERRABLOC. La société réalise des blocs de terre séchés à l'air libre à partir de déblais d'excavation issus des chantiers.

TIAGO PIRES

La région lémanique se spécialise fortement dans les technologies liées à l'environnement. Et dans la majorité des exemples, nul besoin d'innover. Il suffit juste de se plonger dans l'histoire et réactualiser certaines techniques séculaires, souvent oubliées. La société genevoise Terrabloc s'est spécialisée dans la production de blocs de terre séchés à l'air libre confectionnés à partir de déblais d'excavation et destinés à la construction de façades, de murs et de cloisons. Contrairement aux briques en terre cuite ou aux parpaings en ciment, le produit de l'entreprise permet de préserver des ressources naturelles comme le sable, le gravier et l'argile.

La réutilisation de cette méthode avec une approche scientifique lui a d'ailleurs valu un cautionnement de l'Office fédéral de l'environnement au travers du Fonds de technologie. Une première en Suisse romande.

Basée aux Accacias, cette entreprise a actualisé cette technique sur la base de deux constats, selon le co-créateur de Terrabloc, Ro-

drigo Fernandez. «Nous avons observé l'important volume de décharges. Cette situation entraîne des surcoûts et aussi un gaspillage des matières premières.» A titre d'exemple, le canton de Genève génère en moyenne un million de m³ de déblais d'excavation. Considérée comme des déchets, cette masse est alors envoyée vers les décharges déjà en surcapacité ou en France voisine. Car son évacuation se monte entre 30 et 40 francs le m³, entraînant alors des surcoûts importants. Et la multiplication des chantiers dans le canton va aggraver cette situation. Sauf si les chantiers décident de collaborer avec la société Terrabloc. «En fonction de nos besoins, nous récupérons des déblais terreux des chantiers pour les conditionner et les combiner dans notre halle de production à Gland.»

Le second constat se concentre sur une prise de conscience de la constitution des matériaux. Malgré les volontés des labels tels l'énergie, les spécialistes ne s'intéressent pas assez aux caractères nobles des matériaux. «Les bâti-

ments doivent devenir des lieux confortables. Avec la brique et le béton, nos murs ne respirent pas. La terre crue par contre, règle naturellement l'humidité dans le bâtiment, tout en ayant un impact environnemental réduit par rapport aux matériaux conventionnels.»

Rodrigo Fernandez et son associé Laurent de Wurstemberger démarrent alors l'activité de Terrabloc en 2011. Progressivement, ils parviennent à convaincre spécialistes et architectes de la solidité de leurs blocs, comme le prouve le mur d'enceinte d'un jardin dans le domaine de la Touvière dans la commune genevoise de Meinier et l'installation au salon suisse de la Biennale d'architecture de Venise.

Ces exemples contribuent à convaincre le Fonds de technologie de leur délivrer un cautionnement «Les blocs sont à 95% composés de déblais d'excavation. Ce

matériau jusqu'ici uniquement considéré comme un déchet se voit ainsi transformé en produit attrayant grâce à Terrabloc», a mis en évidence Simone Riedel Riley, membre de la direction du Fonds. Une reconnaissance importante et nécessaire aux yeux de Rodrigo Fernandez: «C'est une excellente nouvelle car elle reconnaît notre technicité et notre expertise dans le domaine et ce cautionnement nous garantit aussi de franchir un palier supérieur.» Le cautionnement servira à procéder progressivement à une semi-automatisation de la production actuellement artisanale. Pour l'instant, Terrabloc réalise entre 500 et 600 blocs quotidiens, soit cinq palettes. L'industrie de la terre cuite en produit 300 quotidiennement. «Nous souhaitons également, à moyen terme, recruter du personnel dans les domaines de la vente, de la production et de la gestion de projets.» Une réactualisation à succès. ■

POUR L'INSTANT, TERRABLOC RÉALISE ENTRE 500 ET 600 BLOCS QUOTIDIENS, SOIT CINQ PALETTES. L'OBJECTIF EST D'AUGMENTER LA PRODUCTION CAR L'INDUSTRIE DE LA TERRE CUITE FOURNIT 300 PALETTES PAR JOUR.