

Retour sur le salon mondial de l'immobilier (Mipim) 2009

«Des signes encourageants»

Olivier Bastin, directeur général de Jones Lang Lasalle Luxembourg, nous livre ses impressions

INTERVIEW: NADIA DI PILLO

Le marché international des professionnels de l'immobilier (Mipim) s'est déroulé du 10 au 13 mars 2009 à Cannes. Ce forum mondial est un lieu d'échange et de découverte des dernières tendances de l'immobilier. L'occasion pour Jones Lang Lasalle, le spécialiste de l'immobilier d'entreprise, de prendre le pouls du marché.

■ **Le salon Mipim a connu une fréquentation relativement faible cette année. Quelles sont vos impressions sur cette édition 2009?**

Si on regarde les chiffres, plus de 29.000 participants avaient visité le salon l'an passé. Cette année-ci, on peut estimer que le nombre de participants a été réduit de moitié. D'un point de vue «affaires», on est en quelque sorte revenu les pieds sur terre. Il faut dire que la surenchère était devenue monnaie courante au Mipim et que la partie «show» commençait à prendre des proportions insensées. Cette année, tout ce faste a été gommé et on s'est retrouvé avec l'essence même de ce type d'événement qui est de promouvoir les rencontres entre les professionnels de l'immobilier. De ce point de vue-là, c'est plutôt quelque chose de positif.

■ **Quel était le sentiment général des professionnels du secteur sur la situation de l'immobilier mondial?**

Les professionnels du secteur ont pour ambition de faire bouger les choses. Au Mipim, on avait vraiment le sentiment que tout le monde poussait dans la même direction, ce qui est plutôt positif. Maintenant, il reste aussi des freins importants, notamment le manque d'accès au financement. Les sociétés qui désirent investir sont souvent freinées par ces manques de liquidités. Il y a toutefois de l'argent sur le marché, mais l'attentisme reste encore de mise. D'une manière générale, on se rapproche d'un moment où on l'on va prendre des décisions.

■ **C'est une évolution plutôt positive, non?**

Certains marchés ont déjà commencé à se reprendre. Londres, par exemple, connaît une certaine activité. On voit des acteurs qui regardent, qui font des offres. On voit aussi des transactions qui

commencent à se matérialiser. Il faut dire que Londres a fait l'objet d'une correction assez importante au niveau des prix. Aujourd'hui, il y a toute une série d'acteurs qui se disent qu'ils ont maintenant l'opportunité d'investir à Londres et peut-être dans des conditions favorables. Paris sera probablement la ville suivante. On peut dire qu'à l'échelle européenne, les grands marchés très liquides sont regardés par les investisseurs, surtout par les fonds ouverts allemands.

■ **Qu'en est-il du marché luxembourgeois?**

Au niveau du Luxembourg, il y a toujours un intérêt de ces fonds ouverts allemands, même si aujourd'hui Londres et Paris sont remontées dans leur liste de priorité. Une catégorie d'investisseurs qui est toujours très présente au Luxembourg, est celle des fonds fermés allemands. Ces fonds sont très friands de produits loués à long terme au Luxembourg, parce que ces produits se placent très bien dans le marché des petits épargnants et parce que le Luxembourg inspire confiance, parce qu'il représente une certaine solidité et stabilité. Au Mipim, d'ailleurs, il y a eu une présence

Incontournable

Pour la quatrième année consécutive, la Chambre de commerce luxembourgeoise a mis en place un pavillon national au Mipim. Ainsi, 19 sociétés luxembourgeoises étaient réunies sur un stand collectif d'une surface de 160 m², afin de présenter leurs activités et leurs projets d'investissement et d'établir un grand nombre de contacts prometteurs. Le Mipim est le rendez-vous international incontournable des projets immobiliers. Le salon permet de rassembler en un même lieu les utilisateurs finaux (banques, investisseurs institutionnels, conseils en immobilier d'entreprise), les villes et collectivités territoriales, les promoteurs et entreprises de construction, les chaînes hôtelières, ainsi que les divers secteurs complémentaires (avocats, architectes, experts en immobilier, urbanistes,

gestionnaires d'actifs immobiliers, comptables, chaînes hôtelières, groupes d'immobilier touristique).

luxembourgeoise très importante pour s'assurer que le Luxembourg est bien regardé par les investisseurs. Le stand du Luxembourg tout comme la présence du ministre de l'Economie Jeannot Krecké et du bourgmestre de la Ville de Luxembourg Paul Helminger sont des atouts très remarquables par les professionnels du secteur. Il faut ajouter que les projets du Luxembourg n'ont pas été retardés et c'est là encore un signe très positif.

■ **Ces signaux positifs laissent-ils entrevoir une reprise du marché immobilier?**

Il est encore trop tôt pour dire que le marché de l'immobilier est en train de reprendre. On peut dire qu'il y a des signes encourageants sur certains marchés. Néanmoins, tant qu'il y aura un étranglement au niveau des financements, il sera difficile de parler d'une reprise à proprement parler. Il y a un certain optimisme, mais qui reste tout de même réservé.

■ **Du fait de la conjoncture, les conférences étaient largement orientées sur les thématiques anti-crise. Quelles sont les solutions envisagées pour limiter les effets de cette crise?**

Cela dépend des acteurs auxquels on s'adresse. Si on parle à un fonds d'investissement qui est propriétaire et qui subit cette crise, un recentrage sur son métier de base, en l'occurrence l'asset management, est clairement préconisé. Alors que les sociétés n'ont toujours pas renoué avec la croissance et qu'il est difficile de trouver de nouveaux locataires, la première chose à faire c'est de garder ses locataires et d'être proactif dans la gestion de son parc immobilier. Il faut aussi s'assurer que l'outil qui est mis à disposition des locataires soit performant.

En ce qui concerne les promoteurs, il faut être prudent dans les hypothèses que l'on pose dans ses calculs de rentabilité. Nous pouvons clairement les aider en termes d'éléments de marché à prendre en compte dans leurs études de faisabilité. C'est ce que nous

faisons actuellement. Nous aidons également les banques à bien intégrer tous les paramètres de marché dans leurs études.

En ce qui concerne les corporate, si leur situation immobilière ne correspond pas exactement à leurs besoins en termes de prix, de localisation, etc..., c'est le moment d'avoir une réflexion immobilière parce qu'ils disposent à l'heure actuelle d'un plus grand choix et des conditions nettement plus favorables.

■ **Y a-t-il des régions moins touchées par la crise?**

Les grands marchés, où des prix très élevés ont été pratiqués, ont fortement chuté. C'est le cas de Londres par exemple. En revanche, le Luxembourg est beaucoup plus stable. Il y a très peu de vide locatif. Même si les entreprises prennent moins de surface en location en 2009 et en 2010 et si des

livraisons arrivent sur le marché, on ne doit pas s'attendre à un vide locatif énorme qui déstabiliserait le marché luxembourgeois. Il y aura certainement des corrections, mais il ne faut pas s'attendre à une chute de loyer importante comme dans d'autres marchés. Si la crise a des répercussions partout, le timing et l'ampleur du phénomène varient. Au Luxembourg, on peut dire que le timing est arrivé plus tard et que jusqu'ici ça souffle quand même nettement moins fort. Ce qui va être déterminant, c'est la durée de la crise économique. Si la croissance économique reprend en 2010, la correction ne sera probablement pas très forte au Luxembourg.

■ **Le marché luxembourgeois sortira-t-il renforcé de cette crise?**

Il y a quelques années, le marché luxembourgeois était beaucoup plus petit, moins international.

Aujourd'hui, il y a pratiquement trois millions de mètres carrés et beaucoup d'investisseurs internationaux. Cela contribue à en faire un vrai marché au niveau européen. Le marché luxembourgeois continue à grandir. Maintenant, tout dépend des perspectives de la crise économique. Si on renoue avec des taux de croissance élevés, les investisseurs vont certainement vouloir augmenter leur position au Luxembourg et ceux qui n'y sont pas encore, vont certainement venir sur le marché. En termes relatifs, le Luxembourg est un très beau marché par rapport à d'autres places, qui se caractérisent pas un excédent d'offre par rapport à la demande et où le prix au mètre carré a chuté de façon très importante. Ce n'est pas le cas du Luxembourg. Ici, le marché reste robuste, il tient vraiment bien le choc.