

Inhaltsverzeichnis

Von passiv bis massiv passiv
Nach der energetischen Bauweise kommen nun ökologische Baustoffe und intelligente Häuser. Seite 4-5

Forschung an smarten Baustoffen
Die Suche nach Zement-Alternativen steht noch ganz am Anfang. Seite 5

Ein sehr dynamischer Markt
Das Interesse für das Stadtviertel Cloche d'Or wächst – die Preise für Büroflächen könnten noch dieses Jahr steigen. Seite 6-7

Toujours plus haut
La hausse des prix de l'immobilier se poursuit dans la plupart des communes luxembourgeoises. Page 8

Un prêt pour ma maison
Les futurs propriétaires de biens immobiliers choisissent de contracter un prêt à taux fixe. Page 9

Trautes Heim, Glück allein
Der Kauf einer Immobilie in Luxemburg muss gut durchdacht und gründlich geplant sein. Seite 10

London bleibt die Nummer eins
Auf zwölf Städte entfallen 30 Prozent des gewerblichen Immobilieninvestmentvolumens weltweit. Seite 10

Moderat steigende Baudynamik
Observatoire de l'habitat untersucht Wohnflächenverbrauch in Luxemburg zwischen 2010 und 2016. Seite 11

Impressum

Koordination:
Mara Bilo
Redaktion:
Nadia Di Pillo, Aude Forestier, Michèle Gantenbein, Pierre Leyers, Marco Meng, Mara Bilo
Grafiken:
Sabina Palanca
Layout:
Patrick Wollener

«Le business attire le business»

Entretien avec Vincent Bechet, président de l'association LuxReal et Managing Partner d'Inowai

Interview: Mara Bilo
Président de la «Real Estate Association of Luxembourg» (LuxReal) et dirigeant de la société de conseil en immobilier Inowai, Vincent Bechet est certainement celui qui, au Luxembourg, connaît le mieux le marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM) qui ouvre aujourd'hui ses portes à Cannes. Cet expert de l'immobilier s'y rend en effet depuis 20 ans: pour le «Luxemburger Wort», il revient dans les nouveaux locaux d'Inowai sur la présence du Luxembourg au MIPIM et explique en quoi le Grand-Duché est prisé par les investisseurs étrangers.

Vincent Bechet, pourquoi est-ce que vous vous rendez tous les ans au MIPIM?
C'est un rendez-vous incontournable pour tous les professionnels de l'immobilier! Le nombre de participants n'a cessé de croître: cette année, nous serons 26.000. Même au niveau du Luxembourg: ce pays, qui s'est véritablement spécialisé sur l'industrie de fonds, se doit d'y être. Environ 10 % des fonds immobiliers logés au Luxembourg sont des fonds immobiliers. C'est énorme – après tout, l'industrie des fonds représente plus de 4.000 milliards d'euros.

Comparé aux autres pays, le Luxembourg reste pourtant un petit marché pour l'immobilier...
Oui, mais il faut se rendre compte que nous venons de dépasser les quatre millions de m² de surface totale d'immobilier de bureau pour un nombre d'habitants d'environ 120.000 dans la capitale luxembourgeoise. A titre de comparaison, Bruxelles et sa périphérie ont plus d'un million

d'habitants pour une surface totale d'immobilier de bureau de 15 millions de m². Le MIPIM est dès lors une bonne occasion pour les investisseurs étrangers de se rendre compte du fait que le marché luxembourgeois est très dynamique.

Qu'est-ce qui attire justement les investisseurs étrangers?
Le Luxembourg a développé au fil du temps une ingénierie financière du plus haut niveau, tout en démontrant une véritable capacité à se réinventer – après tout, il n'y a pas si longtemps, ce pays misait principalement sur la sidérurgie. Et avec la crise de la sidérurgie, l'industrie financière, qui était encore embryonnaire à cette époque, a pris son essor avec le «private banking». Ensuite, l'Europe n'a plus voulu entendre parler du secret bancaire; le Luxembourg a alors rendu ses activités bancaires plus transparentes et a développé l'industrie des fonds. Les ministres de l'Economie successifs ont toujours eu en tête de diversifier l'activité économique du pays. Aujourd'hui, le gouvernement soutient les start-up et fait son possible pour attirer des talents au Grand-Duché. La création il y a quelques années de l'Université du Luxembourg va dans le même sens.

Que voulez-vous dire?
L'Université du Luxembourg travaille de plus en plus avec le secteur privé; elle soutient par la recherche le renouvellement du pays. C'est à voir dans un contexte de stabilité économique: même avec le changement politique de 2013, le pays reste stable. Et les investisseurs aiment la sécurité juridique; ils ont horreur



Le marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM) est installé sur la Croisette à Cannes. Toute la ville s'anime pour cet événement – «très rentable pour Cannes». (Photo: Valentin Desjardins)

que la législation change tous les 15 jours.

Comme en France par exemple?
Où! Par rapport à nos pays voisins, le Luxembourg est un pays très stable. Voyez plutôt: le gouvernement français a changé plusieurs fois de cap au niveau de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI), sans parler du fait que le mouvement des gilets jaunes montre à quel point le président Emmanuel Macron est contesté. Nos voisins belges sont restés plusieurs mois sans gouvernement et le pays est mené à l'heure actuelle par une coalition minoritaire. La chancelière allemande Angela Merkel a été un gage de stabilité pour l'Allemagne pendant de nombreuses années, mais sa succession inquiète à l'heure actuelle. Et la décision du Royaume-Uni de quitter l'Union européenne a créé un climat d'insécurité pour des investisseurs potentiels.

Au niveau européen, on pointe de plus en plus sur les problèmes de mobilité, de logement et de qualité de l'air du Luxembourg – ce n'est pas un frein pour le dé-

veloppement de projets immobiliers au Grand-Duché?
C'est le revers de la médaille de notre bonne santé économique. Mais il n'y a pas de solution miracle: le comportement des gens doit changer. Le recours au covoiturage ou l'usage accru des transports en commun sont les seules solutions pour faire face aux problèmes de mobilité. Le ministre François Bausch a raison quand il dit que le tram est le seul moyen de déplacer beaucoup de personnes sur de longues distances dans un laps de temps raisonnable. Une autre possibilité: le vélo. Dans certaines grandes villes européennes, comme Amsterdam ou Munich, toute la population se déplace à deux roues. S'ils le font – pourquoi pas nous? La mobilité est un problème qu'il faut gérer par un ensemble de mesures – en réfléchissant notamment également à des solutions comme le télétravail et le décalage des horaires de travail. Dans tous les cas, je ne pense pas que la situation puisse être meilleure qu'elle ne l'est actuellement. Alors que des mesures sont prises pour améliorer la mobilité des luxembourgeois, le nombre d'emplois croît en même temps.

La situation du marché du logement est également très tendue.
On a dépassé les 600.000 habitants au Luxembourg, alors bien sûr que le logement est un problème. Ce qu'on n'a pas anticipé, c'est que le business attire le business. Prenons l'exemple des banques chinoises: elles ont choisi le Luxembourg comme porte d'entrée sur l'Union européenne. Cela crée de l'emploi, des acti-

vités. Et il est actuellement difficile de trouver des promoteurs et autres professionnels de l'immobilier disponibles pour mener un projet de construction rapidement. Alors oui, le manque de logement constitue un risque, mais il y a de nombreux projets immobiliers dans la pipeline.

L'édition 2019 du MIPIM se place sous le signe de la durabilité. Pourquoi?

Ce n'est plus un choix, mais une obligation de miser sur une attitude responsable dans le secteur de l'immobilier. Après tout l'immobilier pollue et est l'un des secteurs économiques qui contribue le plus au changement climatique. Mais l'industrie immobilière a compris qu'il fallait être de plus en plus efficace et performant à ce niveau-là; on commence à consommer de moins en moins d'énergie. Et à la demande des investisseurs à la recherche d'investissements immobiliers durables, il existe actuellement une certification verte. Ce qui pousse les promoteurs et les développeurs à travailler de manière encore plus durable. Et on va continuer dans cette direction en travaillant par exemple sur la récupération des eaux grises ou en utilisant les toitures plates pour les panneaux solaires. A notre niveau, on participe à l'initiative «Zero single-use plastic» mise en place par IMS Luxembourg, le réseau des entreprises luxembourgeoises engagées en matière de responsabilité sociale des entreprises.

Une autre tendance observée au niveau du secteur de l'immobilier: la digitalisation. Elle semble

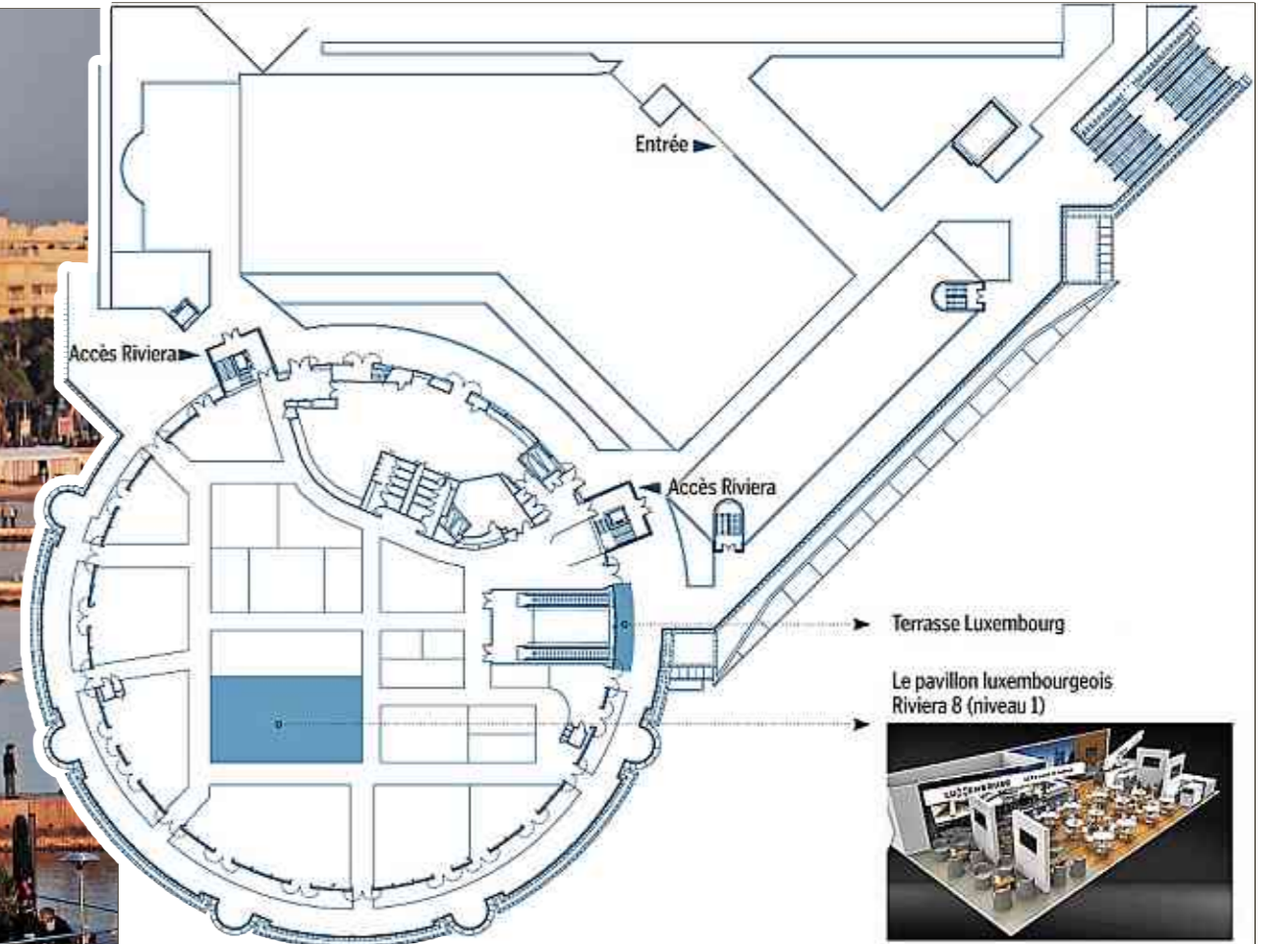
s'inviter de plus en plus dans vos métiers?
Oui, et cela joue un rôle de plus en plus important! La transformation digitale du secteur immobilier est désignée par le terme «PropTech»; cela fait référence aux moyens technologiques appliqués au domaine de l'immobilier. A terme, toutes les informations relatives à la vie d'un immeuble – comme par exemple l'acquisition du terrain, les plans d'architecte, les études de sol – seront rassemblées numériquement. C'est un des sujets sur lesquels nous échangeons beaucoup au sein de LuxReal.

Pour revenir au MIPIM: qu'en attendez-vous?

J'y vais avec une dizaine de mes collaborateurs. Nous y planifions toute une série de rencontres, surtout avec nos clients – les représentants de fonds de pension, d'assurances ou encore des assets managers. Chacun a un profil d'investisseur différent; notre but est alors d'étudier avec eux leurs projets futurs. Mais on y va évidemment aussi avec des dossiers sous le bras pour établir de nouveaux contacts.

Est-ce qu'on fait vraiment du business au MIPIM?

Il y a évidemment toujours des effets d'annonce dans ce genre de rassemblement. Mettons qu'une transaction ait été signée il y a quinze jours: les participants vont attendre le MIPIM pour pouvoir l'annoncer en grande pompe. Au MIPIM, on initie des contacts, oui, mais on ne signe pas un contrat de 50 millions d'euros sur un coin de table, un cocktail à la main!



Les stands

- | | |
|--|---|
| Architectes et urbanistes | Conseil immobilier |
| <ul style="list-style-type: none"> Dagli Atelier d'architecture Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils | <ul style="list-style-type: none"> Arendt Drees & Sommer DSM Avocats à la Cour Immo Luxembourg Inowai Lex Thielen et Associés – Avocats |
| Banques et assurances | Développement et gestion immobilière |
| <ul style="list-style-type: none"> Banque de Luxembourg Eurocaution Benelux ING Luxembourg | <ul style="list-style-type: none"> Agora Eaglestone Felix Giorgetti ICN Development Somaco Willemen International |
| Ville | |
| <ul style="list-style-type: none"> Ville de Luxembourg | |
| Constructeur | |
| <ul style="list-style-type: none"> Socom | |

Le MIPIM en quelques chiffres

26.000 participants
3.100 sociétés exposantes
+100 conférences
+360 intervenants
100 pays
+3.800 chefs d'entreprise et cadres dirigeants
5.400 investisseurs

Le Luxembourg au MIPIM

La Chambre de commerce organise tous les ans au MIPIM la «Journée luxembourgeoise» qui réunit de nombreux acteurs du secteur immobilier luxembourgeois. Cette année, le ministre de l'Economie, Etienne Schneider, et le directeur de la Chambre de commerce, Carlo Thelen, vont faire le déplacement à Cannes. Les différents acteurs du secteur luxembourgeois se retrouvent au pavillon national situé au Riviera 8, niveau 1. mbb



Vincent Bechet participe au MIPIM depuis 20 ans. (Photo: Guy Jallay)