

Special MIPIM 2017: Grandes Tendances et Projets Immobilier



Alors que se tenait la semaine dernière à Cannes le plus grand salon mondial de l'investissement et de la promotion immobilière, le MIPIM 2017, nous étions présents pour rencontrer les acteurs de cette industrie et les élus locaux.

Furent à l'honneur cette année une quarantaine de projets urbains d'envergure dans 22 pays différents. Certaines villes, comme l'américaine San Diego (avec le projet Chula Vista), étaient massivement présentes à l'occasion de ce salon, mais aussi des pays, comme la Belgique, la Hongrie, Dubai. La traditionnelle cérémonie des **MIPIM Awards** était l'opportunité de découvrir les plus marquants de ces projets. La France fut en particulier remarquée pour le prix du meilleur complexe hôtelier et touristique avec la Maison Albar Hotel Paris Céline, superbement rénovée après 21 mois de travaux. Acquis par Paris Inn en 2014, ce bâtiment était l'ancien siège de la maison de prêt-à-porter de luxe Céline. Ce vieil immeuble a été transformé en un cinq étoiles avec spa, piscine, restaurant et 60 chambres (boutique-hôtel), sous l'égide de l'atelier Cos d'architectes, qui avait déjà travaillé sur la rénovation du Ritz.

Si Paris remportait ainsi à nouveau **le prix de l'élégance** dans la catégorie hôtelière, d'autres pays européens, notamment plus à l'Est, dominèrent la cérémonie. Ghelamco Poland remporta le prix du meilleur centre d'affaires avec la Warsaw Spire, une tour de bureaux de 200m au cœur du Grand Varsovie qui a métamorphosé ce quartier d'affaires en intégrant une place publique optimisée (ce qui se traduit par un véritable succès commercial avec 90% de commercialisation des surfaces). Hammerson, concepteur en France, par exemple, des Terrasses du Port sur Marseille, continuait cette année sa domination sur les centres commerciaux avec le centre Victoria Gate qui a ouvert sur Leeds l'automne dernier. Avec 53 400 m², il s'agit du plus grand centre de shopping et de divertissement en Angleterre. La catégorie du projet écologique le plus innovant revint au nouveau musée des sciences de Rio alors que le prix spécial du jury récompensait la rénovation de la Beyazit State Library d'Istanbul.

La région PACA ne faisait pas exception en dévoilant d'ambitieux projets, à l'instar du projet Iconic de Compagnie de Phalsbourg autour de la gare Thiers de Nice, dessiné par Daniel Libeskind. Le même promoteur présentait aux investisseurs internationaux son concept d'Open Sky décliné pour l'occasion sur Sophia Antipolis (100 000 m² d'hôtel Hilton, commerces et bureaux), alors que Cannes avançait un projet de rénovation du palais des Festival lui-même et un nouveau multiplexe cinématographique.

A dire le vrai (mais les professionnels d'une industrie sont-ils les mieux placés pour percevoir les signes avant-coureurs d'une correction des prix ?), force était de constater que nul ne semblait inquiet d'un risque de bulle immobilière. Bien au contraire, jamais le pipeline de projets n'avait paru aussi bien fourni pour les promoteurs depuis cinq ans.

Cependant, pour mieux saisir certains signaux faibles qui essaient parmi les professionnels, il fallait plutôt discuter avec les investisseurs institutionnels ou présidents de foncière, qui eux s'inquiètent de plus en plus des taux de rendement faibles du secteur, et de prix élevés non du fait de la croissance économique ou du secteur, mais bien en raison des politiques monétaires d'assouplissement quantitatif et de l'afflux de liquidités vers le secteur.