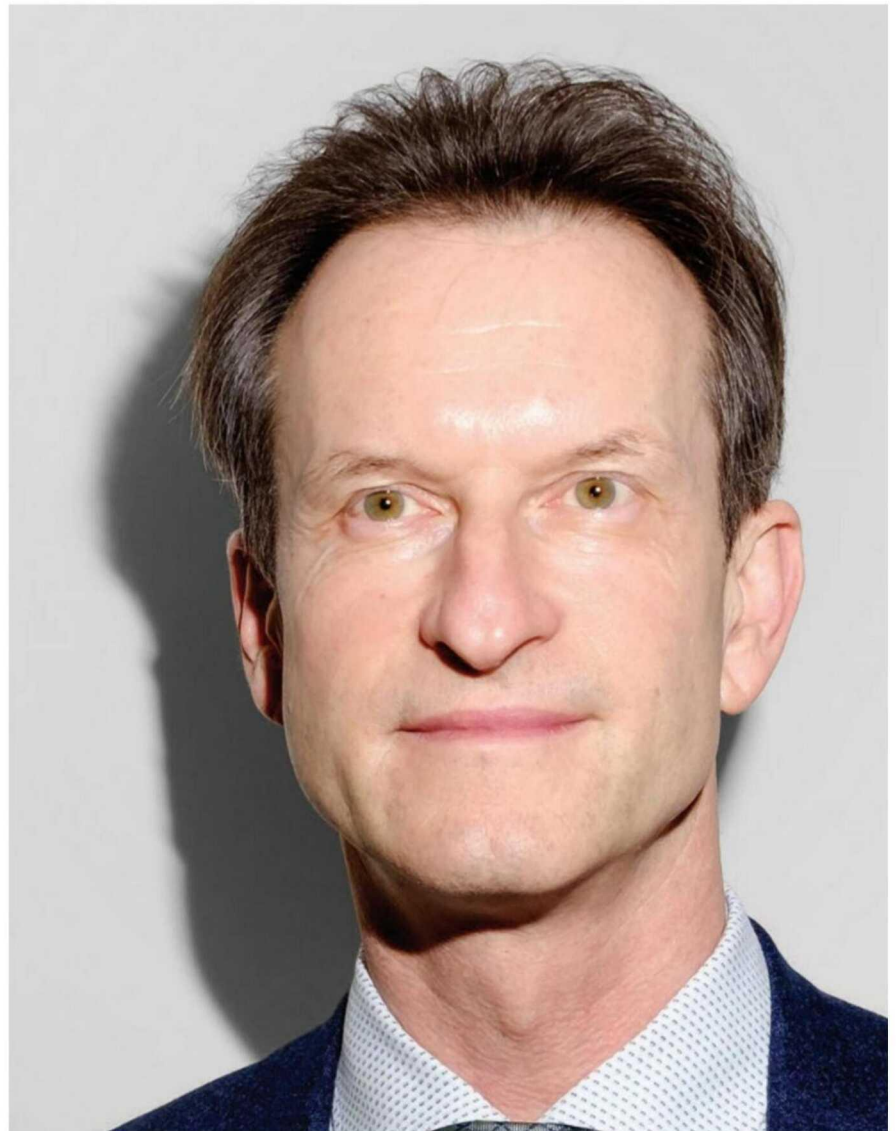


Au Mipim, l'immobilier luxembourgeois veut réaffirmer sa position

Maëlle Hamma, Journaliste
Patricia Pitsch et Jan Hanrion,
Photographes



Conversation avec
Sandra Huber et Carlo Thelen



Le directeur de la Chambre de commerce **Carlo Thelen**, à la tête de la délégation luxembourgeoise au Mipim (du 9 au 13 mars à Cannes), et la CEO d'Iko Real Estate, **Sandra Huber**, posent deux regards complémentaires sur l'immobilier et un secteur qui cherche son nouvel équilibre.

Au-delà du networking, que « mesure » le Mipim ?

Sandra Huber. Il mesure surtout l'état de confiance du marché. C'est un baromètre européen : on y observe le retour ou non des capitaux, la capacité des acteurs à se projeter, et l'évolution des priorités des investisseurs. On y prend le pouls d'un marché qui est en train de se recomposer. Pour moi, c'est avant tout un espace de lecture stratégique, un moment où l'on capte les signaux faibles : la manière dont les grands investisseurs arbitrent entre les places européennes, les secteurs qu'ils privilégient, et les conditions de leur retour. C'est aussi un lieu où l'on construit des partenariats de long terme.

Carlo Thelen. Pour les entreprises, le Mipim est une excellente occasion de renforcer leurs contacts et de soutenir leur activité. Il reste le rendez-vous incontournable pour se tenir au fait des nouvelles tendances du marché. Le pavillon luxembourgeois démontre l'attractivité du pays dans le secteur de l'immobilier. C'est une belle vitrine qu'il faut saisir, pour promouvoir plus généralement une image d'excellence du Made in Luxembourg à l'international et auprès d'acteurs locaux.

Pourquoi est-il important que le Luxembourg soit présent ?

S.H. Parce que dans une Europe où les investisseurs sont devenus très sélectifs, l'absence se remarque immédiatement. Le Luxembourg reste une place stable et solide, mais il doit continuer à affirmer sa visibilité et son attractivité dans un contexte de compétition accrue entre marchés européens. Être présent, c'est montrer qu'il ne subit pas la transformation mais qu'il veut en être un acteur.

C.T. Avec pas moins de 19 participations, le Luxembourg met en avant ses atouts immobiliers grâce à son

*« Aujourd'hui,
le besoin
de logement
s'exprime de
façon plus
pragmatique. »*

pavillon national. Notre objectif est de mettre en lumière la richesse et la diversité des acteurs ainsi que des projets luxembourgeois, capables d'apporter des réponses innovantes aux défis du secteur. Notre présence fédère l'écosystème et aide à transformer des conversations en projets. Cette édition offrira une opportunité unique de toucher un public d'investisseurs qui ne connaît pas encore le Luxembourg, notamment grâce à la "Geofocus Stage", l'une des quatre scènes majeures.

Y a-t-il aujourd'hui un décalage entre le discours tenu et la réalité du terrain ?

S.H. Oui, très clairement. On parle parfois de reprise, mais sur le terrain, les volumes restent faibles. L'idée qu'il suffirait de baisser les prix est trop simpliste : un projet doit rester viable. Le coût du logement est aujourd'hui très difficile à réduire : foncier rare, normes exigeantes, délais longs et investissements importants. Ce qui me frappe, c'est qu'ici, j'ai connu un vrai pragmatisme et un dialogue très direct avec l'État. Aujourd'hui, je retrouve moins cet esprit. Le discours est parfois un peu passéiste, voire accusatoire, alors que la priorité devrait être de remettre tout l'écosystème en mouvement.

C.T. Un certain décalage peut effectivement être perçu. Le Gouvernement a encouragé la relance du secteur, notamment en soutenant l'offre de logements abordables et en simplifiant les procédures administratives. Ce qui témoigne d'une volonté ferme de répondre aux enjeux actuels. Néanmoins, leur impact reste à confirmer dans les faits : le marché peine encore à redémarrer, et il faudra évaluer leur efficacité à l'épreuve de la mise en œuvre. Un point d'attention majeur demeure la place du secteur privé trop

souvent exclu des dispositifs alors qu'il joue un rôle essentiel pour répondre aux besoins structurels en logements.

Doit-on lire la situation actuelle comme une crise structurelle ou un ajustement après des années d'« euphorie » ?

S.H. Les deux. Il y a un ajustement cyclique après une période où l'argent était disponible et les taux historiquement bas mais ce n'est pas propre au marché luxembourgeois, c'est un modèle européen qui doit se réinventer. Les équilibres entre promoteurs, banques, investisseurs et utilisateurs finaux ont changé. Les cycles sont plus longs et la confiance du consommateur doit être reconstruite. Cela implique aussi de repenser les outils financiers. On assiste donc à une transformation profonde. Le marché est devenu plus sélectif et plus exigeant, avec des acquéreurs mieux informés et plus attentifs.

C.T. Sur le front des taux d'intérêts, le secteur observe avant tout un réajustement. Alors que l'on espérait une baisse prochaine des taux, la récente appréciation de l'euro face au dollar (près de 14 % sur l'année 2025) rebat les cartes, poussant la BCE à maintenir ses taux directeurs à 2 %. Concernant les coûts de construction, la dynamique reste marquée par des facteurs conjoncturels : après une envolée spectaculaire des prix du béton, de la céramique et d'autres matériaux en 2022, la stabilisation se fait attendre. À la mi-2025, un léger rebond a même été constaté, témoignant d'une normalisation lente et progressive du marché. Dans ce contexte d'amélioration graduelle, la reprise du secteur immobilier apparaît nuancée.

Le Luxembourg reste-t-il attractif pour l'immobilier international ?

S.H. Oui, mais différemment.

7.000

« Alors que le pays aurait besoin de 6 000 à 7 500 nouveaux logements par an, la production moyenne entre 2009 et 2020 s'élève à seulement 3 282 unités par an. En 2024, le nombre d'autorisations de bâtir sur les neuf premiers mois était de 2 609, contre 3 517 à la même période en 2023 », expose Carlo Thelen.

Une modernisation nécessaire

Alors que Sandra Huber souligne des contraintes externes Carlo Thelen analyse davantage le modèle : « L'État a augmenté sa force de frappe sur la création de logements abordables, ce que la Chambre de Commerce a salué, mais il y a une adaptation structurelle du secteur qui doit aussi venir des acteurs immobiliers. Un sondage de la BEI a récemment montré un secteur de la construction en retard en matière d'innovation par rapport aux autres écosystèmes industriels », souligne Carlo Thelen



Lire l'interview
complète de
Sandra Huber

L'attractivité automatique appartient au passé. Aujourd'hui, le Luxembourg doit convaincre par la clarté de ses projets, sa capacité d'exécution, et son positionnement. Ses fondamentaux restent très solides : stabilité, cadre juridique, croissance démographique, besoin en logement. Mais l'attractivité se construit désormais activement et c'est une affaire collective.

C.T. Les facteurs de stabilité politique et sociale sont très importants dans le contexte actuel et sont multiples au Luxembourg. Comme lors des éditions précédentes, la présence lors du salon d'autres secteurs tels que les avocats, les consultants et les banques, permet également de présenter une chaîne de valeur complète

La transition environnementale est-elle devenue un vrai facteur de création de valeur ou demeure-t-elle avant tout une contrainte réglementaire coûteuse ?

S.H. Elle est devenue un sujet incontournable, mais elle ne se traduit pas de la même manière selon les typologies d'actifs. Les sujets comme l'énergie, la gestion des ressources, la sobriété des bâtiments ou la durabilité des matériaux deviennent des leviers très concrets. Ils se traduisent directement dans les charges mensuelles, qui constituent désormais un critère de décision central aussi bien pour les locataires — en résidentiel comme en bureaux — que pour les propriétaires.

C.T. Le constat à dresser n'est ni tout noir, ni tout blanc. Effectivement, les contraintes réglementaires, les études environnementales pour certains chantiers peuvent être vécues durement sur le terrain et érodent la rentabilité. Toutefois, il faut aussi souligner que certains acteurs tirent leur épingle du jeu et parviennent à transformer la contrainte en opportunité,

en développant de nouveaux modèles vertueux et viables. Cela combiné à un secteur de la construction qui monte graduellement en puissance sur les matériaux bas carbone, l'économie circulaire et la modularité, il y a une nouvelle vision de l'immobilier qui peut être créatrice de valeur.

Voyez-vous émerger de nouveaux usages ou besoins immobiliers qui n'étaient pas perceptibles il y a cinq ans ?

S.H. Oui, très nettement. Un des sujets majeurs aujourd'hui est le coût du logement. Dans ce contexte, le besoin de logement s'exprime de manière plus pragmatique, en lien direct avec la réalité économique des ménages. On observe une demande croissante pour des logements pensés avant tout pour l'usage, la maîtrise des coûts et une localisation permettant de rapprocher lieu de vie et lieu de travail. La question n'est plus celle du produit idéal mais celle du logement réellement finançable.

C.T. En termes de nouveaux usages, on voit de plus en plus de produits locatifs flexibles assimilés au "coliving". Cette solution répond au besoin de mobilité et de flexibilité de jeunes actifs et dans un contexte où la crise a accru l'insolvabilité d'une partie des ménages, elle a trouvé un terrain d'émergence. D'autres évolutions que l'on voit émerger sont les entreprises qui, prenant les choses en main, mettent des logements à disposition de leurs employés, pour rester attractives et attirer des talents qui autrement signent un contrat ailleurs en l'absence d'options pour se loger ! ●



Lire l'interview
complète de
Carlo Thelen