

L'immobilier d'entreprise européen se redresse

L'étude BNP Paribas Real Estate révèle un volume d'investissements en hausse à 5,2 milliards d'euros au deuxième trimestre 2009.

Le marché européen de l'immobilier d'entreprise, durement touché par la crise financière, semble avoir atteint son point le plus bas, selon une étude BNP Paribas Real Estate Research. Après un premier trimestre historiquement faible (4 milliards d'euros), le volume des investissements dans les 25 villes étudiées par ce spécialiste de l'immobilier d'entreprise, a progressé pour atteindre 5,2 milliards d'euros au deuxième trimestre 2009. Les investissements ont augmenté de 29 % par rapport au premier trimestre 2009, les volumes demeurant toutefois très limités comparés au deuxième trimestre 2008 (-53 %), selon BNP Paribas. Totalement inexistantes au cours des 12 derniers mois, les grandes transactions refont lentement leur apparition, surtout sur les marchés ayant opéré les corrections les plus fortes. Le volume des transactions au deuxième trimestre 2009, de moitié inférieur au volume de 2008, a atteint 1,8 million de mètres car-

rés, soit 7% de plus par rapport au premier trimestre. A Londres, où le second trimestre 2009 pourrait faire figure de tournant, les transactions ont augmenté de 24 % par rapport au deuxième trimestre 2008 et de 55% par rapport au premier trimestre 2009. Les investisseurs étrangers ont également fait leur retour sur le marché européen de l'immobilier d'entreprise. Après avoir enregistré une baisse marquée au cours du premier trimestre 2009, atteignant un plancher historique de 29 %, la part des investisseurs étrangers a représenté 52 % du total des investisseurs au cours du deuxième trimestre 2009. Selon la banque, les taux de rendements 'prime' des bureaux les mieux placés dans les principales villes allemandes, de Vienne et de Milan affichent les plus faibles évolutions sur une année. A l'inverse, Manchester, Bratislava et Bucarest, ont enregistré la plus forte variation des taux de rendement depuis le deuxième trimestre 2008. A Paris, l'un des marchés européens avec les corrections de prix les plus fortes, le volume des investissements a augmenté de 31 % ce trimestre par rapport au premier trimestre 2009. Il reste cependant inférieur de 53 % aux chiffres enregistrés au deuxième trimestre 2008. ■

Bond des commandes industrielles allemandes

Cette bonne nouvelle incite le Ministère de l'économie à tabler sur une hausse de la production au troisième trimestre.

Les commandes industrielles en Allemagne ont à nouveau fortement progressé en juillet, affichant une hausse de 3,5% sur un mois après +3,8% déjà en juin, a annoncé hier le ministère de l'Economie. «Même la prévision déjà optimiste du marché d'une hausse de 2% était encore trop pessimiste», a commenté Heinrich Bayer, économiste de la Postbank. Le chiffre de juin a toutefois été revu nettement en baisse. La progression des commandes avait initialement été estimée à 4,5%. Pour les commandes de juillet, «le bon résultat résulte d'un nombre supérieur à la moyenne de grosses commandes», a expliqué le ministère dans un communiqué. Les commandes domestiques ont augmenté de 10,3% en juillet, celles venant de l'étranger ont au contraire reculé de 2,3%. Le ministère de l'Economie a estimé que grâce à cette bonne tenue des commandes, «la production industrielle devrait augmenter sur l'ensemble du troisième trimestre». L'Allemagne, si elle a plus souffert que d'autres pays de la crise économique internationale à cause de sa grande dépendance aux exportations, se remet tou-

tefois plus rapidement que prévu. La première économie européenne a ainsi renoué avec un taux de croissance positif dès le deuxième trimestre 2009, à la surprise générale. Les chiffres parus hier sont de très bon augure pour la suite, selon les économistes. «La reprise actuelle pourrait se transformer plus vite que prévu en croissance durable», pour Heinrich Bayer. «Le secteur industriel pourrait reprendre le flambeau au second semestre, quand la consommation privée, tirée par la prime à la casse automobile, s'affaiblira», juge Carsten Brzeski, d'ING. «Il y a de plus en plus de chances pour que la dégradation à venir du marché du travail soit limitée», estime encore l'économiste. Jusqu'ici, le gouvernement allemand table toujours officiellement sur une récession de l'ordre de 6% pour l'ensemble de l'année 2009. L'industrie allemande, si elle se reprend fortement, est encore loin d'avoir renoué avec ses niveaux d'avant-crise: les commandes industrielles en juin-juillet 2009 manquaient encore un retard de 22,6% sur celles enregistrées sur la même période en 2008. ■

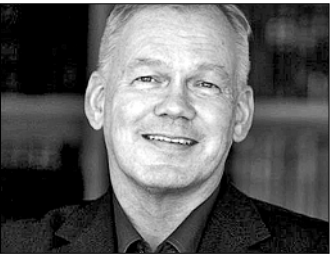
LES COMMANDES DOMESTIQUES ONT AUGMENTÉ DE 10,3% EN JUILLET. CELLES VENANT DE L'ÉTRANGER ONT AU CONTRAIRE RECULÉ DE 2,3%.

L'Islande face à l'UE: le dilemme monétaire

L'île n'aurait rien à gagner d'une adhésion. D'autres options existent.

PIERRE BESSARD

L'Islande, l'un des pays les plus touchés par la crise financière, peut-elle éviter d'adhérer à l'Union européenne (UE)? La semaine dernière, l'OCDE recommandait à l'île d'adopter le plus rapidement l'euro pour stabiliser sa situation monétaire. Il apparaît également que l'UE, pour des raisons de politique d'expansion, insiste sur une intégration politique et place des barrières importantes à la simple adoption de l'euro. Selon le dernier sondage de l'institut Gallup sur la question, une majorité de 58% de la population islandaise serait opposée à une adhésion à l'UE, bien que le nouveau gouvernement de gauche en ait déposé la demande cet été. Pour Hannes Gissurarson, l'un des politologues les plus influents, la solution se trouve ailleurs: plutôt que d'adhérer à l'UE et d'adopter l'euro, l'Islande devrait mettre sur pied une caisse d'émission monétaire contre l'euro ou le dollar. Avec un tel arrangement, la banque centrale perdrait son pouvoir d'émission, mais la monnaie conserverait un caractère local, alors que seule la monnaie de référence servirait aux règlements internationaux. Pour un pays de 320.000 habitants dont la crédibilité monétaire a été sérieusement entamée suite à l'effondrement du secteur bancaire, ce pourrait être l'issue la plus élégante. «Nous aurions moins de flexibilité, mais une



HANNES GISSURARSON. L'Islande devrait instaurer une caisse d'émission monétaire.

monnaie plus honnête», relève Hannes Gissurarson. L'expérience de pays dotés d'une caisse d'émission monétaire est généralement positive. Cette institution, à laquelle recourt par exemple Hong Kong avec succès depuis 1983 contre le dollar, affiche un historique de relative faible inflation et de croissance économique comparable à un système de banque centrale. Suite à la chute du communisme, elle a été à nouveau prise en Europe en raison de sa simplicité et de son efficacité. Or, s'il est reconnu qu'aucun système monétaire ne peut protéger un pays d'une récession économique mondiale, les pays d'Europe à connaître de graves problèmes monétaires dans le contexte actuel ont été des pays dotés d'une banque centrale: outre l'Islande, l'Ukraine, la Lettonie, la Hongrie et la Biélorussie. Une caisse d'émission monétaire ne pourrait être théoriquement mise en œuvre en Islande que dans quelques années, une fois l'économie stabilisée. «En ce moment nous

devons baisser les salaires de façon drastique», explique Hannes Gissurarson. Si l'Islande avait adopté précédemment l'euro ou le dollar, elle se serait retrouvée aujourd'hui dans la même situation que l'Irlande, qui connaît un recul conjoncturel comparable, mais n'a plus la flexibilité pour y répondre et a vu son taux de chômage exploser au niveau actuel de 12,4%, soit 4,4 points de plus qu'en Islande, où le record de 9% semble passé. «Si la chute libre de la couronne islandaise n'avait pas pu avoir lieu, nous serions dans une situation réellement catastrophique», analyse Hannes Gissurarson. Le cas dramatique de l'Irlande serait d'ailleurs l'illustration que l'appartenance ou non à l'UE n'est pas pertinente. Geir Haarde, l'ancien premier ministre forcé à la démission en début d'année, observe que l'économie islandaise, cette année, doit se contracter dans une moindre mesure que celle de l'Irlande ou de la Lettonie. «Le statut de membre de l'UE n'aurait pas non plus sauvé le secteur bancaire», remarque-t-il. Les citoyens devraient avoir le dernier mot sur l'adhésion, un facteur de division important en Islande également. ■

SI LA CHUTE LIBRE DE LA COURONNE ISLANDAISE N'AVAIT PAS PU AVOIR LIEU, LA SITUATION SERAIT COMPARABLE À CELLE DE L'IRLANDE.

La crise du secteur laitier divise l'Europe

L'Europe peine à se mettre d'accord sur les moyens de répondre à la crise que traversent les producteurs de lait, divisée entre partisans d'une nouvelle forme de régulation pour protéger le secteur, emmenés par la France et l'Allemagne, et pays prônant la libéralisation. Lundi, lors d'une réunion à Bruxelles des ministres de l'Agriculture de l'UE, Paris et Berlin, ont réussi à rallier une majorité de pays membres, 16 sur 27, à l'idée «de nouvelles formes de régulation à l'échelle européenne» pour que «le secteur laitier ne dépende pas seulement des seules règles du marché». Ils souhaitent maintenir des instruments de soutien des prix importants. Et ce dans la perspective de la suppression du régime des quotas (plafonds) de production en Europe à l'horizon 2015. «Nous avons fait bouger les lignes sur la nécessité d'obtenir une régulation européenne du marché du lait», a affirmé le ministre français Bruno Le Maire à la presse. Mais une importante minorité d'Etats ne s'est pas associée à cet appel. Elle inclut la présidence

suédoise de l'UE et la plupart des pays du Nord de l'Europe, traditionnellement favorables à une libéralisation de l'agriculture. Ils ont à leurs côtés la Commission européenne, qui a rejeté une bonne partie des propositions franco-allemandes lors de la réunion, sur les aides à l'exportation ou les mécanismes de soutien aux prix. «Ne réintroduisons pas ce que nous venons de supprimer», a dit aux ministres la commissaire à l'Agriculture Mariann Fischer Boel, selon un participant. La commissaire danoise s'est aussi fermement opposée à une autre idée franco-allemande: un gel de la hausse programmée des quotas européens l'année prochaine. Certains agriculteurs voient dans l'augmentation des plafonds de production (et leur disparition programmée) une cause de la chute des prix, ce que réfute Bruxelles. «Pas de suspension», a tranché Mme Fischer Boel, car cela ne «mènerait nulle part». Du coup, la ministre allemande, Ilse Aigner, qui se trouve en pleine campagne électorale législative dans son pays, est sortie beaucoup

moins satisfaite que son collègue français de la réunion. Elle a parlé d'un échec de l'Union européenne», reprochant à Bruxelles d'avoir rejeté toutes les propositions. «Cette absence de marge de manoeuvre n'est pas compréhensible», a-t-elle déploré. Seules quelques mesures d'aides limitées devraient être prochainement adoptées en faveur du secteur laitier comme l'octroi facilité d'aides publiques nationales aux exploitants en difficulté (ce qui potentiellement pourrait permettre de verser jusqu'à 15.000 euros à chaque producteur d'ici fin 2010). Mais sur la question d'un maintien d'une régulation forte, le clivage reste entier. La ministre néerlandaise, Gerda Verburg, a rejeté le projet franco-allemand au motif qu'elle est «favorable à un libre marché laitier». On voit très bien qu'il y a un clivage Nord-Sud au niveau des positions sur l'agriculture, les pays du Sud étant des grands défenseurs de l'exception agricole, de la régulation du marché», a résumé le Belge Benoît Lutgen, ministre wallon de l'Agriculture. ■

Stiglitz: scénario de crise en W

L'économiste craint une rechute de l'économie mondiale. Il souligne les nombreux risques qui menacent. Principalement l'épuisement des vastes plans de relance.

Le Prix Nobel d'économie américain Joseph Stiglitz redoute un scénario de crise économique en forme de W, où l'amélioration temporaire actuelle après la crise de fin 2008 serait suivie d'une rechute, a-t-il dit hier à l'AFP à Reykjavik. «Il est difficile de savoir s'il y aura ou quand il y aura un W», a déclaré l'économiste réputé, qui met en exergue les nombreux risques pesant toujours sur l'économie mondiale, principalement l'épuisement des vastes plans de relance mis en œuvre dans le monde. «Il y a un certain nombre de risques économiques significatifs devant nous. Un risque pour le secteur financier, pour l'immobilier commercial, pour le crédit immobilier. Et il y a aussi des risques pour l'économie réelle, à cause de la baisse des revenus des Etats et la fin des mesures de relance en 2011 sera un choc négatif pour l'économie», a-t-il dit. «Actuellement, on fait l'inventaire. Les gens refont leurs stocks», observe l'ancien conseiller économique de Bill Clinton à la Maison Blanche et prix Nobel en 2001, soulignant que les ménages reconstituent leur épargne, passée dans certains pays de niveaux proches de zéro à «7 ou 9%». «Mais si les effets négatifs que j'ai décrit se produisent, et c'est très probable, quand l'inventaire sera passé, l'économie va entrer dans un deuxième creux», souligne l'ancien économiste en chef de la Banque mondiale. ■

Cnuced: hausse maximale de 1,6% du PIB en 2010

Le taux de croissance du PIB mondial redeviendra probablement positif en 2010, mais il ne dépassera sans doute pas 1,6%, selon les prévisions de la Conférence des Nations unies pour le commerce et le développement (Cnuced) publiées hier. «Le rebond actuel sur les marchés financiers et les marchés des matières premières pourrait être un rebond temporaire», a averti le secrétaire général de la Cnuced, M. Supachai Panitchpakdi. A en croire le rapport annuel de la Cnuced sur le commerce et le développement 2009, la crise est loin d'être finie. «Sa gravité et son ampleur sont sans précédent et aucun pays n'est épargné», prévient l'organisme onusien en estimant que le PIB mondial devrait chuter cette année de plus de 2,5%. Le PIB des pays développés se contractera en 2009 de 4% et celui des pays en transition de 6%. Quant aux pays en voie de développement, leur croissance devrait tomber de 5,4% en 2008 à 1,3% cette année. ■