



NICOLE LUETTECKE/SOLENT NEWS/REPORTERS

La Burj Khalifa, 828 mètres de hauteur, est toujours la plus haute au monde.

## LA FOLIE DES HAUTEURS TITILLE TOUJOURS DUBAI. VISITE AU SOMMET DE LA DÉMESURE.

Économie pp.26-29

## GUERRE DES NERFS, GUERRE DU GAZ: MOSCOU ET KIEV FOURBISSENT LEURS ARMES.

International pp.16-17

## “ICI-BAS, ICI MÊME”, MAGNIFIQUE 9<sup>E</sup> ALBUM DU CHANTEUR FRANÇAIS MIOSSEC. RENCONTRE.

Culture pp.52-53

# La Libre BELGIQUE



CHRISTOPHE BORTELS

## Vols de nuit: Lutgen veut délocaliser le cargo vers Liège

Le président du CDH est l'invité de la rédaction de "La Libre". Il veut (re)faire de son parti la 3<sup>e</sup> force francophone au soir du 25 mai. pp. 4-7

• Plus que des tours, Dubaï et Abu Dhabi ont érigé l'altitude au titre de culture.

• Pas moins de dix-huit flèches, plus hautes que le plus haut des immeubles d'Europe, y grattent le ciel.

# La folie des hauteurs

La tour U-Bora, dessinée par Andrew Bromberg du bureau d'architecture Aedas, compte 52 étages. Elle est, dans la réalité, moins haute que ne le laisse supposer la photo qui joue sur les effets d'optique...

Reportage Charlotte Mikolajczak  
Aux Émirats arabes unis

Par la route, les centres d'Abu Dhabi et de Dubaï ne sont distants que d'une centaine de kilomètres. Les deux émirats n'ayant apparemment aucun problème d'espace et semblant s'amuser à créer toujours plus de nouveaux quartiers, volés au désert qui les entoure ou au golfe Persique qui les borde, il n'y a jamais entre eux qu'une cinquantaine de kilomètres de nature plate... Tous les autres sont hérissés d'immeubles dont la hauteur dépasse bien souvent les 300 mètres, soit la taille du "Shard" londonien. C'est le cas de 18 d'entre eux...

Dont certains sont de véritables gestes architecturaux. A commencer par les deux tours du "World Trade Center Abu Dhabi" (au cœur historique), aux sommets sabrés par un coup de crayon du bureau d'architecture Foster + Partners. Un duo remarquable qui s'échappe d'un socle de très grande taille, comme enveloppé d'un cannage en bois, abritant une énième galerie commerciale de luxe et, plus original, un souk; du moins ce qui devrait être un souk, celui-ci manquant indéniablement de désordre, d'odeurs et de brouhaha.

Plus loin (Shams Gate district, Reem Island), place aux trois tours du complexe résidentiel "The Gate", dont les têtes sont coiffées, à 238 mètres d'altitude, par une barre asymétrique abritant 21 duplex d'exception avec piscine et réceptions XXL; un geste du bureau Arquitec-

tonica réalisé pour la société semi-publique Aldar, un des deux plus grands développeurs de l'émirat et également promoteur du WTC.

Quelques kilomètres encore et c'est le disque parfait de MZ Architects qui apparaît, sur Yas Island, un quartier dans la grande périphérie d'Abu Dhabi créé de toutes pièces par ledit Aldar. Un immeuble au nom aussi concis que l'est sa ligne: "HQ" (le headquarters d'Aldar). En verre bleuté, cerclé de métal, il est d'une épaisseur que l'on pense insignifiante. Il compte pourtant 66000 m<sup>2</sup> et se serait élevé sur 40 étages au moins s'il avait eu une forme... normale. HQ a été finalisé en 2010 mais son 23<sup>e</sup> et dernier étage, tout en courbes, est toujours en quête d'affectation. Qu'en faire? Un auditorium en gradins? Un restaurant panoramique et étoilé? Les lieux auraient dû devenir le bureau, grandiose, du président du conseil d'administration de la société – pour lequel un immense parking à yachts a été creusé au pied de l'immeuble –, mais entre-temps, il a été remplacé; et l'actuel n'en demande pas tant – ni du bureau, ni du parking à yachts...

Tant de tours...

A l'approche de Dubaï, et alors que déjà l'on scrute l'horizon à la recherche de cette Burj Khalifa, la plus haute du monde – 828 mètres, quasiment les ex-WTC de New York l'une sur l'autre, développée par le groupe Emaar –, on ne peut manquer, sur la gauche, la concentration de tours de Dubaï Marina. Au cœur de cette cité balnéaire également imaginée par Emaar se déroule, depuis quelques mois à peine, la spirale de

la tour Cayan, du nom de son promoteur. Signée par le bureau Skidmore, Owings & Merrill (SOM), elle s'offre, sur 75 étages, une rotation de 90 degrés.

Plus loin, solitaire face à la mer, c'est la Burj Al Arab qui se déploie. L'immense voile en fibre de verre, téflon et acier, conçue par l'architecte Tom Wright du bureau Atkins, abrite un hôtel autoproclamé 7 étoiles, inaccessible à qui n'est pas client.

Aux portes de la ville, les tours refont surface. Notamment dans le Business Bay Area, d'où se détache la U-Bora d'Andrew Bromberg du bureau Aedas, dont la base est deux fois plus étroite que le sommet, mais sans pour autant que la ligne qui les rejoint ne soit droite.

A partir de là, on ne sait où regarder: tant de tours, tant de gestes architecturaux. "Tant de tours, oui", confirme Georges Binder, administrateur délégué de Buildings&Data et représentant pour la Belgique du Council on Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH, Chicago). Un sésame qui, associé à une connaissance pointue des tours de par le monde, lui a permis de se faire ouvrir les portes (des ascenseurs et des derniers étages) d'une dizaine d'entre elles. Suffisamment largement pour que s'y engouffrent les 19 participants au voyage d'études qu'il a organisé fin mars avec et pour l'executive master en immobilier (EMI – Saint-Louis). Même les portes du 154<sup>e</sup> et dernier étage accessible de la Burj Khalifa se sont ouvertes, lui qui vole à quelque 600 mètres de haut, surmonté encore d'étages techniques et d'une flèche de 120 mètres.

"Plus encore qu'à Abu Dhabi, il y a, à Dubaï, une véritable concentration de tours, dont la hauteur passe presque inaperçue, note Georges Binder. Culminant à 413 mètres (107 étages, 763 appartements), la Princess Tower inscrite

dans Dubaï Marina est la plus haute tour résidentielle du monde. Mais sa suivante, plus courte de quelques mètres à peine, est aussi dans la Marina; de même que les 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup>. Quant à la 6<sup>e</sup>, elle est dans Dubaï-ville. Sept des dix plus hautes tours résidentielles sont dubaïotes. Comme le sont aussi les cinq hôtels les plus élevés. Des dimensions saisissantes, mais qui ne se remarquent plus sur le terrain."

Mais pas tant de gestes

Tant de tours donc, "mais pas tant d'immeubles iconiques portant la signature d'un architecte mondialement connu", concède Georges Binder. Tout n'est pas beau ni sculptural ici. Si peu de tours sont banales – elles s'arrangent pour toujours s'offrir un signe distinctif, excoissance, trouée, enverloppée ou forme différente... – quelques-unes seulement pourraient prétendre à des prix d'architecture.

Mais qu'est-ce qu'un geste fort? L'audace? L'innovation? La ligne? "Je dirais, pour ma part, que c'est la localisation stratégiquement étudiée sur un site qui, souvent, permettra à nombre d'immeubles d'imprégner un lieu de leur marque, que ce soit à Dubaï ou à Bruxelles. A Dubaï, c'est le cas de manière évidente des tours Burj Al Arab, Jumeirah Emirates Towers et Burj Khalifa qui, dès le tournant du siècle, ont commencé à positionner Dubaï sur la carte du monde", répond Georges Binder, tout en précisant que "quoi qu'on en pense, ici non plus, on ne peut construire n'importe quoi, n'importe où". "La force de la Burj Khalifa, confirme Robert Booth, CEO d'Emaar Dubai Real Estate, n'est pas tant d'être la plus haute tour du monde qu'être placée au centre d'un

master plan qui s'étend de manière concentrique, de manière à ce que tous les regards convergent vers elle. Nous n'avons jamais vendu sa taille mais sa centralité dans le quartier Downtown. Ce sont les médias qui ont vanté sa hauteur extrême."

Les raisons de tels immeubles iconiques sont nombreuses. Pour démarrer un programme, à l'exemple du très symbolique HQ de Aldar. Pour compenser d'éventuels manquements, comme la Burj Khalifa d'Emaar, dont son CEO reconnaît qu'elle devait être "très haute" et "flash", car ce nouveau quartier Downtown n'a pas d'accès à la mer. "Pour se différencier – ce qui est plus important ici qu'ailleurs –, identifier l'immeuble et ainsi faciliter sa commercialisation", complète Pierre Badot, étudiant de la première session 2010-2012 de l'EMI, par ailleurs directeur Occupational and Development Markets chez DTZ Belgique. Non sans reconnaître qu'habituellement, le geste architectural, "moins fonctionnel et moins flexible", se loue plus difficilement.

Et si de tels gestes, plus chers à la construction et en honoraires d'architectes, existaient tout simplement parce qu'il y a, à Dubaï comme à Abu Dhabi, de quoi les payer? Sans doute. Même si la crise de 2008 y a aussi fait des ravages. Le duo du WTC d'Abu Dhabi devait, à l'origine, être un trio. Les trois tours du Gate devaient être quatre – cette dernière devrait néanmoins être construite dans le futur –, mais le pont les surmontant pareillement décalé. Quant à la tour Cayan, commencée en 2006, elle n'a été achevée qu'en 2013, retardée par la crise et des problèmes techniques.

20

PARMI LES PLUS HAUTES

Sur les 100 plus hautes tours du monde certifiées par le CTBUH, 20 sont situées à Dubaï. "Plus que dans aucune autre ville", ajoute M. Binder.

1200

MAGASINS DANS UN SEUL MALL

Le "Dubai Mall", le plus grand shopping au monde, au pied de la Burj Khalifa, compte plus de 1 200 magasins, une patinoire, un aquarium...

➔➔  
A suivre dans l'Édition abonnés de LaLibre.be





**HQ, ABU DHABI**

L'immeuble qui abrite le siège social du développeur Aldar a été baptisé HQ (pour headquarters) : 23 étages, 110 m de diamètre et 66 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

**U-BORA, DUBAÏ**

La tour U-Bora (52 étages), c'est aussi un socle et un immeuble bas comprenant commerces et logements. Une manière plus... banale de faire de la mixité.

**BURJ KHALIFA, DUBAÏ**

Cette tour est la plus haute du monde (828 mètres). Mais elle est surtout le centre d'un quartier qui s'étend de manière concentrique, Downtown Dubai.

**CAYAN TOWER, DUBAÏ**

Elle est la plus haute tour en spirale au monde, signée SOM (307 m). A ses côtés (gauche), la Princess Tower est la plus haute tour résidentielle du monde (413 m).

**BURJ AL-ARAB, DUBAÏ**

Jusqu'en 2007, il était le plus haut édifice utilisé exclusivement comme hôtel (321 m). Une place ravie par le JW Marriott Marquis, également localisé à Dubai.

**THE GATE TOWERS, ABU DHABI**

Trois tours dessinées par Architectonica pour Aldar, coiffées d'un pont abritant 21 duplex de grand luxe, au 66<sup>e</sup> étage, à 238 mètres de hauteur.

# “La bulle immobilière y a éclaté mais cela ne s'est pas vu dans les prix”

■ Rares sont les tours occupées à 100%. Certaines sont même complètement vides.

Entretien Charlotte Mikolajczak

Les tours, Graham Edwards (société Ko-Immo) les connaît bien. Ne fût-ce qu'au titre de représentant du fonds d'investissement anglais Europa Capital qui mène un tel projet dans le quartier européen à Bruxelles (Realex/leaselex, quelque 40 000 m<sup>2</sup>). S'il accompagnait les étudiants et anciens étudiants de l'EMI à Abu Dhabi et à Dubaï, c'est au titre de professeur, mais surtout pour sa connaissance pointue, réaliste, voire même quelque peu sarcastique des marchés immobiliers.

**Vous qualifiez les marchés immobiliers d'Abu Dhabi et de Dubaï d'artificiels...**

Mais ils le sont. Ils l'ont toujours été, d'ailleurs, mais cela se sentait moins avant la crise de 2008. Artificiels, parce que construits à la gloire du pétrole et du gaz, avec pour objectif de créer une économie pérenne. Mais sans business plan. En imaginant qu'il suffisait de construire et donc de créer une offre, pour attirer des occupants. Cette politique aurait

peut-être pu fonctionner mais on ne le saura jamais car la crise l'a rattrapé. La bulle immobilière y a bel et bien éclaté, même si cela ne se vérifie pas dans les prix de location ou de vente qui restent artificiellement soutenus. Le vide locatif sur le marché des bureaux est énorme : jusqu'à 40% ! La grande majorité des tours ne sont pas occupées à 100% – même la Burj Khalifa compte quelques étages vides. Certaines tours sont totalement inoccupées. Sans pour autant que les incentives soient hors normes. On parle de 10% de gratuité, c'est-à-dire d'un an pour dix d'engagement ferme.

**Ce sont pourtant des objets qualitatifs, de véritables gestes architecturaux.**

Pas tous. Certains de ces bâtiments sont riches à l'extérieur mais pauvres à l'intérieur : matériaux bas de gamme, finitions bâclées... Jusque dans les halls d'entrée, pourtant image de marque.

**Comment un tel vide locatif est-il acceptable ?**

Le vide est acceptable car c'est un marché hautement spéculatif. Les rendements promis sont élevés : 10%, par exemple, sur des logements (prix d'achat : 250 000 euros ; loyer : 25 000 euros/an). Mais ils sont illusoirement réalisés. Si les ventes fonctionnent, c'est qu'on fait miroiter un placement et une plus-value

à la sortie. Mais plus encore parce qu'elles s'adressent à des investisseurs asiatiques qui y voient un refuge dans une monnaie plus stable. Les investisseurs européens sont moins intéressés, car cette sécurité, ils l'ont chez eux. Certains projets, mégalomanes, ont raté leur timing. Leurs développeurs ont baissé leurs prétentions et sont tout heureux de louer même à un prix dérisoire. C'est valable pour les logements, les bureaux et même les commerces. Pas tant dans les grands shoppings que dans les galeries inscrites dans les socles des tours. Pour elles, le challenge ce n'est pas les locataires mais les consommateurs ; qui ne peuvent pas se démultiplier. D'où l'intérêt d'y mettre de l'alimentaire, plus rassembleur, et qui attire au quotidien.

Or, de nouvelles tours s'y construisent encore. A tout le moins, des chantiers se poursuivent. Les chantiers ne se poursuivent pas. Ils sont quasiment à l'arrêt mais donnent le change. Cette lenteur, c'est le reflet du

choc que Lehman Brothers a produit dans le monde entier. Les règles urbanistiques autorisent les développeurs à stopper un chantier, mais seulement pendant deux ans. Quand ces deux ans sont révolus, et pour ne pas risquer de voir le projet annexé par le gouvernement, des petits travaux y sont effectués. Parfois pendant plusieurs années. Et c'est pareil pour les permis. Ils ont une durée de validité de trois ans. Cela exclut les promoteurs qui ne seraient pas assez audacieux.

**Les ventes fonctionnent parce qu'elles s'adressent à des investisseurs asiatiques qui y voient un refuge dans une monnaie plus stable.**

Et il en reste, des audacieux ? Non. C'est ce que le groupe Besix, qui a une forte présence ici dans le Golfe, explique. Il refuse les commandes de promoteurs privés car ce n'est pas un entrepreneur qu'ils cherchent, mais un "partenaire". Qui percevra 20% du coût de construction à la commande, mais devra attendre que l'immeuble se vende pour récupérer les 80% restants. A Dubaï, les carnets de commande ne se renouvellent pas beaucoup actuellement ; et la concurrence est rude.

## 3 000 euros

**LE LOYER MENSUEL D'UN APPARTEMENT À ABU DHABI**

Dubaï est commerciale, touristique et résidentielle. Abu Dhabi est financière et administrative. Les logements de qualité y sont plus rares, plus petits (flat et appartements 1 chambre) et plus chers : de l'ordre de 3 000 euros contre 1 800 à Dubai pour un 2 chambres. Les navetteurs sont légion : pas moins de 140 000.

## 200 ha

**LE QUARTIER DOWNTOWN DUBAI**

La Burj Khalifa est le cœur d'un nouveau quartier de Dubaï développé par Emaar et dont la construction a débuté en 2004. Il s'étend sur 200 hectares et compte, à ce jour et notamment, 35 000 logements et plus de 4 000 chambres d'hôtel. Mais aussi quelque 75 000 emplois sachant qu'il intègre le plus grand shopping du monde.

## 5,6

**FOIS LA TOUR DU MIDI**

Difficile d'imaginer la hauteur de la plus haute tour du monde : 828 mètres, c'est à peu près huit terrains de football à la queue leu leu. Mais c'est surtout 5,6 tours du Midi empilées les unes sur les autres (sachant que ladite tour du Midi est la plus haute de Belgique depuis 1966, avec 148 mètres).

## 17 m/s

**COURSES D'ASCENSEURS**

Qui dit gratte-ciel, dit... ascenseurs. Le Golfe représente, pour les ascensoristes, un énorme marché. Leur combat : "La vitesse", explique Ali Saadi, de Kone. Elle atteint les 17 mètres par seconde dans la Burj Khalifa, mais des tests sont effectués actuellement en Finlande à 24 m/s."

### Épingle

**Court voyage et voyage-cours**

**Etudes.** Chaque session de l'executive master en immobilier (EMI, UCL, Saint-Louis), un programme qui s'adresse à des professionnels diplômés, comporte un voyage d'études. Les étudiants de la première session (2010-2012) avaient choisi le Londres d'avant les J.O. Ceux de la deuxième session (2012-2014) ont proposé d'aller plus loin, à l'abordage des tours et autres immeubles phares des émirats d'Abu Dhabi et Dubaï. "Le choix de la destination peut être lié à un cours ou à un professeur particulier, explique Anders Böhlke, responsable du programme de l'EMI. Ce qui est le cas de ce voyage, préparé par Georges Binder. L'objectif est de comprendre un marché qui n'est pas le nôtre (architecture, approche immobilière...). Et ce, en rencontrant des acteurs locaux (Aldar, Emaar, JLL, Besix...) pour cerner les aspects historiques, les rouages des différents développements, etc. Ce n'est pas du tourisme, c'est de l'immersion." "Le résultat est idéal, ajoute Christian Lasserre, directeur académique. C'est à la fois un court voyage et un voyage-cours. Avec 60% du temps sur un thème très ciblé (les tours), 20% d'activités de type académique (discussion avec des professionnels) et 20% de découverte de certains aspects du pays." **C.M.**

### Repère

**La mixité? Quasiment une obligation**

**Hauteur.** L'Europe, et la Belgique en particulier, ont de grandes réticences à mêler dans un même immeuble plusieurs fonctions. A Dubaï, la pratique semble être entrée dans les mœurs. "Question de hauteur, pense Christian Lasserre, directeur académique du programme EMI. Quand l'immeuble s'élève sur des dizaines d'étages, il est normal qu'ils se partagent entre résidentiel, bureaux, hôtels et commerces. Ces derniers occupent généralement les socles. Au point d'ailleurs d'atteindre un point de surconsommation de galeries commerciales. Pensez, si chaque tour a un socle et donc des commerces..." Mais la mixité ne devient vraiment nécessaire qu'à partir d'un certain seuil seulement. Qui reste bien haut par rapport à celui en vigueur dans nos contrées. Ainsi, il n'est pas rare de trouver des tours de 60 étages exclusivement affectées à des bureaux, du logement ou de l'hôtellerie. Parfois – et plus souvent qu'on l'imagine – elles sont associées à un immeuble plus bas consacré aux parkings et... surmonté d'une piscine. "Mais la mixité sera plus aboutie quand d'autres fonctions de la ville – hôpitaux, écoles, espaces culturels ou sportifs... – entreront dans ces complexes. Ce qui se fera peut-être par le biais de la reconversion, ajoute Christian Lasserre. Le stock d'immeubles vides est important à Dubaï comme à Abu Dhabi. Et bien que le marché soit très jeune par rapport au nôtre, le risque d'obsolescence guette déjà." **C.M.**

## **The madness of heights**

If you were to travel by road, the centres of Abu Dhabi and Dubai are separated only by a hundred kilometres. Both emirates have no apparent problems of space and seem to have a good time creating more new districts, stolen from the desert which encircles them or from the bordering Persian Gulf. While separated by about 50 kilometres of flat land, the rest of the spaces are ruffled up by buildings with heights often exceeding 300 metres, similar to the size of The Shard in London. This is the case with 18 of them...

Among which, some are indeed true architectural signs. Starting with the World Trade Center Abu Dhabi (in the historical heart) of Foster + Partners, the development is enveloped by a wooden caning, sheltering a large commercial luxury gallery and a souk.

Further in Shams Gate region, Reem Island, is The Gate, standing at 238 metres in height and capped at the top by an asymmetrical bar sheltering 21 duplex apartments, complete with a swimming pool and receptions; a creation by Arquitectonica for Aldar, one of the two bigger developers of the emirate and also promoter of the WTC.

Some kilometres away and the perfect disc of MZ Architects – HQ (headquarters of Aldar) – appears on Yas Island. Glassy bluish and strapped by metal, it offers 66,000-metres-square of floor space and was completed in 2010.

### **Many towers...**

Approaching Dubai, while we already scanning the horizon in search of the Burj Khalifa, the tallest in the world at 828 metres, and developed by Emaar, it is not possible to miss the concentration of towers of Dubai Marina. In the middle of this seaside city, the spiral tower Cayan, designed by Skidmore, Owings and Merrill (SOM), presents itself, with 75 floors and a 90 degrees rotation.

Further as a single building facing the sea, is the Burj Al Arab. The huge sail in glass fiber, Teflon and steel, is conceived by the architect Tom Wright of Atkins and shelters a '7 stars hotel', inaccessible to those who are not a customer.

Near the city, towers surface again. Notably in the Business Bay area, U-BORA, designed by Andrew Bromberg of Aedas, stands out. The base of the development is twice as narrow as the summit.

Culminating at 413 metres (107 floors, 763 flats), Princess Tower in Dubai Marina is the highest residential tower of the world. Yet in the same space, barely short of a few metres, are the third, fourth, seventh and eighth tallest residential towers while the sixth is in Dubai-ville. These are impressive numbers but they do not attract attention any more on the ground.

### **But not so many gestures**

Georges Binder concedes that not many of the iconic buildings carry the signature of a world-famous architect and that not everything is nice or sculptural.

The reasons for creating such iconic buildings are numerous. They include, to start a programme, like the symbolic HQ of Aldar, to compensate for possible constraints, such as the Burj Khalifa of Emaar to overcome the lack of access to the sea and to simply be different so as to identify the building and to make its marketing easier.

Yet there were problems as well where the crisis of 2008 also wreaked havoc in Dubai and Abu Dhabi. The twin towers of WTC of Abu Dhabi were originally a trio. The three towers of The Gate were supposed to be four, with the last, nevertheless, to be constructed in the future while the construction

of the bridge was brought forward. As for the Cayan Tower, which began construction in 2006, it was only finished in 2013 as it was postponed by crisis and technical problems.

\*\*\*\*\*

As representative of Europa Capita which leads such plans in the European district in Brussels , Graham Edwards of KOIMMO society knows them well.

**You claim that the property markets of Abu Dhabi and Dubai are artificial...**

It was less apparent before the crisis of 2008. They are artificial because they are constructed with the glory brought about by the oil and gas and with the objective to create a permanent economy. However, this did not come with a business plan. It was merely by imagining that it was enough to construct and therefore, to create an offer and attract occupiers. This might have been able to work but it will never be known because the crisis happened. The property bubble burst outrightly there, even if it was not borne out of the prices of renting or of the sale of the property, which remains artificially supported. The rental space on the market of offices is huge: up to 40%! The great majority of towers are not fully occupied – even Burj Khalifa counts some empty floors. Some towers are completely unoccupied.

**But these are qualitative objects, some are true architectural designs.**

Not all. Some of these buildings are rich on the outside but are poorly done on the inside: the materials are of poor quality and the finishing is not well done.

**How is such rental space allowable?**

Space is allowable because it is a highly speculative market. Promised outputs are high: 10%, for example, on accommodation (purchase price: €250,000; rent: €25,000 per year). But they are delusive and seldom accomplished. If sales work, it is because they make an investment gain at the exit. But more still because they contact Asian investors who see a shelter there in a more stable currency. The European investors are less interested, because this security, they have it at home.

Some projects missed their timing. The developers lowered their claims and are very happy to rent even in a giveaway price. It is valid for accommodations, offices and even trade, but not for the big shopping malls. For them, the challenge is not the tenants but the consumers; who cannot be 'reduced'.

**And yet new towers are still being built. At least, construction sites continue.**

Construction sites do not continue. They are practically stopping but wool has been pulled over the eyes. This slowness, it is the resultant of the shock that Lehman Brothers produced worldwide. The urban rules authorise developers to stop a construction site but only for two years. When these two years are over, and in order to not risk getting the plan annexed by the government, small works are being done. Sometimes over a span of several years and it is similar for licenses. They have a validity of three years and it excludes the promoters, who would rather not be audacious.

**And he stays here?**

No. It is what the Besix group that has a strong presence here in the Gulf explains. He refuses the orders of private promoters because it is not a businessman whom they search, but a "partner". A partner will receive 20% of building costs in order, but have to wait for the building to be sold to recover the remaining 80%. In Dubai, order books do not renew themselves a lot currently and competition is stiff.