

## Après le choc, le marché des bureaux à Bruxelles est-il prêt pour un « reset » ?

**Bruxelles, le 12 décembre 2023** – comme chaque année, **JLL**, un des leaders belges en immobilier d'entreprise, dresse le bilan de l'année 2023 pour le marché des bureaux à Bruxelles et pour l'investissement en immobilier.

Après les chiffres records de 2022, **le marché de l'investissement** a connu des ondes de choc en 2023. Jugez-en :

- Un choc financier : les rendements des bureaux « prime » à Bruxelles ont grimpé de 100 pb à 5%, un niveau qui n'avait pas été enregistré depuis 2015. Bien que les loyers aient légèrement augmenté, les valeurs en capital des immeubles de bureaux ont perdu 28% par rapport à leur sommet de 2021. En base annuelle, le recul est de 18%. Pour un immeuble de première qualité, entièrement loué, situé au CBD (Central Business District), il faut désormais compter 6.800 €/m<sup>2</sup>.

### **Vincent Van Brée, Incoming Head of Capital Markets Belgique et Luxembourg**

(01/01/2024), de commenter : *« En deux années, les taux obligataires belges sont passés d'à peine un demi pourcent à près de 3% aujourd'hui, alors que les taux d'emprunts à court terme (euribor) sur la même période sont passés de -0,6% à 4% début décembre. Ceci a pour conséquence de couper la dynamique des investisseurs avec un endettement élevé et remet en question la pertinence des investissements immobiliers par rapport aux autres classes d'actif ».*

- Un choc quant aux valorisations des immeubles : la difficulté d'estimer le juste prix dans ce contexte d'augmentation des taux d'intérêts a donc logiquement refroidi les ambitions des investisseurs institutionnels. **Le volume de l'investissement immobilier est le plus bas depuis 2013** avec seulement 2,5 milliards d'euros estimés d'ici fin 2023. L'importante transaction « Cityforward » attendue d'ici la fin de l'année devrait quelque peu remonter ces chiffres.
- Un choc au niveau des volumes transactionnels : ce qui a surtout fait défaut cette année, ce sont les transactions de plus de 50 millions d'euros. La chute du volume de ces transactions est brutale. C'est un peu moins le cas pour les transactions de repositionnement « value-add », notamment **grâce à l'intervention des investisseurs à capitaux privés.**

Ces acteurs ont un horizon d'investissements plus long terme que les investisseurs institutionnels et arbitrent moins fréquemment ce qui signifie qu'ils ralentissent délibérément la rotation de leur portefeuille .

- Note positive : sonnerait-on enfin la **fin du « office-bashing »** ? Malgré que le secteur des bureaux ait été sévèrement remis en question ces derniers temps, il semblerait que les employés reviennent au bureau (même constat au niveau mondial). De plus, nous pouvons considérer que les marchés des bureaux bruxellois et belge ont des fondamentaux solides. Et les banques ne s'y trompent pas : la meilleure illustration étant le refinancement de la dette de Befimmo qui s'élevait à €1,5 milliards.

## **Le marché immobilier des occupants de bureaux :**

**2023 se profile plutôt comme l'année du « reset ».** La reprise semble être là avec une taille moyenne des transactions qui grimpe de près de 25% et une prise en occupation qui est estimée à 7% supérieure à 2022. Dans le Grand-Bruxelles, le volume transactionnel d'ici la fin de l'année est estimé à 320.000 m<sup>2</sup>.

**« Reset » au niveau de la durabilité des immeubles :** 60% du volume porte sur des immeubles « Grade A » existants ou en projet. C'est beaucoup plus que la moyenne à 5 ans qui n'est que de 44%. Le fossé entre le neuf et l'ancien s'élargit d'années en années.

**« Reset » au niveau des tailles des transactions :** les entreprises qui déménagent vers des immeubles neufs réduisent leur surface de 40% à 50%.

**« Reset » en terme de localisation :** si le CBD reste (et de loin) le plus demandé avec 55% de la prise en occupation, cette année, certains occupants déménagent là où l'on ne les attendait pas. La Commission Européenne, par exemple, devrait réaliser le doublé au quartier Nord avec la location des deux tours de bureaux d'Engie - pour près de 78.000 m<sup>2</sup>-, dont une moitié sera comptabilisée début 2024. La Commission Européenne quitte, dès lors, définitivement le quartier Décentralisé. Il en est de même pour le groupe L'Oréal qui emboîte le pas et s'installe également au quartier Nord, dans l'immeuble Quatuor. Sodexo et Monizze délaissent également le quartier Décentralisé au profit du Centre-Ville de la capitale. Plus étonnant encore, après TotalEnergies, une autre multinationale française va s'établir au Centre-Ville, il s'agit d'Engie. Ce fournisseur d'énergie occupera près de 30.000 m<sup>2</sup> dans l'immeuble de bureaux Oxy développé par ImmoBel et Whitewood. Cette transaction importante ne sera toutefois finalisée que début 2024.

Le « reset » confirme le déclin du quartier Décentralisé - qui à l'exception de projets tels que le Mix Brussels offrant durabilité, services et bien-être à ses occupants - est de moins en moins demandé. Il en va de même pour la zone Périphérie de Bruxelles : seuls les projets aux alentours de l'aéroport avec leurs hauts scores en matière de durabilité et

d'accessibilité multi-modale gardent les faveurs des occupants. Il en va de même pour certaines localisations du Brabant Wallon grâce au caractère plus vert de leur environnement et aux thématiques « Life Sciences ».

**Quant à l'évolution de la disponibilité**, malgré quelques livraisons spéculatives comme le Chancelier de Codic et le Wings de Ghelamco, elle est en léger recul à Bruxelles. JLL estime le taux de vacance dans le Grand-Bruxelles à 7,2% contre 7,4% il y a un an. Au CBD, 3,7% est disponible contre 3,9% en 2022 et enfin, en dehors du CBD 13,1% est vacant contre 13,3% il y a un an. En volume, 947.000 m<sup>2</sup> sont disponibles mais à peine 12% de ceux-ci sont neufs ou entièrement rénovés depuis moins de 5 ans.

*« Cela signifie que la toute grande majorité de ce que les occupants peuvent trouver sur le marché aujourd'hui fonctionne encore aux énergies fossiles et que l'offre en bâtiment 'fossil free' ne représente qu'une infime partie des bâtiments neufs ou entièrement rénovés depuis moins de 5 ans »,* observe **Christophe Golenvaux, Head of Office Agency Brussels and Wallonia.**

**« Reset » au niveau de l'offre future afin qu'elle soit en adéquation aux attentes des occupants** : non seulement, cette offre devra être neutre en carbone et désormais imposée dans certains quartiers la Région de Bruxelles-Capitale, elle devra être mixte. C'est-à-dire que les bureaux de demain comprendront d'autres fonctions, dont le résidentiel.

*« Une initiative que nous encourageons car elle a pour but de dynamiser certains quartiers et d'abolir leur caractère monofonctionnel. Néanmoins, la mixité demandée dans les futurs projets pourrait davantage complexifier les demandes de permis. Un dialogue constructif avec les autorités compétentes en amont du projet est donc essentiel »,* déclare encore **Christophe Golenvaux.**

**Les loyers ont grimpé** de 20% à €330/m<sup>2</sup>/an, au Centre-Ville de Bruxelles – c'est à peine en-dessous des €340 atteint au Quartier Européen qui affiche une augmentation de 3%. Les loyers du quartier Louise ont également augmenté de 24% à €340. Dans les autres quartiers, la stabilité prévaut mais d'ici la fin 2024, JLL estime que les loyers des villes régionales flamandes, la périphérie bruxelloise et le quartier Décentralisé convergeront tous vers un niveau de loyer de +/- €200/m<sup>2</sup>/an.

*« La rareté des produits combinée avec le ralentissement des constructions ainsi qu'avec les coûts de construction qui restent très élevés et les coûts de financement qui ont littéralement explosé en douze mois ont mené à une nouvelle hausse des loyers « prime »,* analyse **Pierre-Paul Verelst, Head of Research BeLux.**

# Communiqué de presse



En conclusion, **le choc à court terme cède la place à un « reset » à long terme.** Un « reset » vers : moins de monofonctionnalité dans l'immobilier tertiaire, moins d'énergies fossiles, davantage de centralisation dans un nombre restreint de localisations, davantage d'aménagements axés sur le bien-être des occupants mais au prix de loyers plus élevés.

-Fin-

## **JLL Contacts:**

**Sebastien Giordano, Country Lead JLL Belux & Head of P&DS Belux**

**Phone:** 02 550 25 25 – **Email:** [sebastien.giordano@jll.com](mailto:sebastien.giordano@jll.com)

**Pierre-Paul Verelst, Head of Research Belux**

**Phone:** 02 550 25 04 – **Email:** [pierre-paul.verelst@jll.com](mailto:pierre-paul.verelst@jll.com)

**Christophe Golenvaux\*, Head of Office Agency Brussels and Wallonia**

**Phone:** 02 550 25 18 – **Email:** [christophe.golenvaux@jll.com](mailto:christophe.golenvaux@jll.com)

\* LWL Invest srl

**Vincent Van Brée, Incoming Head of Capital Markets Belux (01/01/2024)**

**Phone:** 02 550 26 65 – **Email:** [vincent.vanbree@jll.com](mailto:vincent.vanbree@jll.com)

**Valina Sempot\*\*, Head of Marketing & Communications, Research,  
and Information Management JLL Belux**

**Phone:** 02 550 25 37 - **Email:** [Valina.Sempot@jll.com](mailto:Valina.Sempot@jll.com)

\*\* VSMC srl

## About JLL

For over 200 years, JLL (NYSE: JLL), a leading global commercial real estate and investment management company, has helped clients buy, build, occupy, manage and invest in a variety of commercial, industrial, hotel, residential and retail properties. A Fortune 500® company with annual revenue of \$20.9 billion and operations in over 80 countries around the world, our more than 103,000 employees bring the power of a global platform combined with local expertise. Driven by our purpose to shape the future of real estate for a better world, we help our clients, people and communities SEE A BRIGHTER WAYSM. JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated. For further information, visit [jll.be](http://jll.be).