

La régénération est en marche malgré un contexte d'investissement difficile

Bruxelles, le 10 décembre 2024 – JLL, leader belge du secteur immobilier, présente son bilan 2024 du marché des bureaux à Bruxelles. Les principaux enseignements révèlent une reprise prudente, marquée par une forte tendance à la régénération d'actifs, malgré des défis persistants.

Redémarrage prudent du marché des occupants :

Une prise en occupation en petite hausse. Selon nos estimations, la prise en occupation devrait atteindre 325 000 m² d'ici fin décembre, soit une augmentation de 5% par rapport à 2023, mais toujours en-dessous de la moyenne quinquennale de 379 000 m². Le bilan du marché immobilier des bureaux bruxellois reste donc mitigé.

Christophe Golenvaux, Head of Office Agency Bruxelles et Wallonie chez JLL, souligne : *"Le fait marquant de 2024 est la proportion record des biens de 'Grade A' dans les transactions. Ces actifs, âgés de 5 ans ou moins, existants ou en construction, représentent 56% du volume transactionnel selon nos estimations de fin novembre. Cette hausse significative dépasse largement les 46% de 2023 et la moyenne quinquennale de 44%. Cette tendance reflète une demande croissante pour des espaces de bureaux modernes et durables."*

Quelques transactions phares témoignent de cette tendance :

- Premièrement, les institutions européennes ont joué un rôle significatif en signant pour 48 000 m² dans trois immeubles en rénovation. JLL est intervenu comme conseiller pour la plus grande transaction, totalisant 24 000 m² au Montgomery Square de Kolmont. On s'attend à au moins 5 transactions supplémentaires en 2025, ce qui signifie qu'en 18 mois, les institutions européennes auront remplacé 150 000 m² de bureaux obsolètes par du neuf, soit près de 10% de leur parc immobilier total. Ce secteur a contribué à 15% de la prise en occupation de 2024, comparé aux 18% de 2023
- Deuxièmement, le secteur privé a également été très actif, couvrant 68% du volume transactionnel estimé. La transaction la plus emblématique a été la prélocation par Engie de 31 500 m² dans le projet OXY d'Immobel et Whitewood au cœur de Bruxelles, un projet de régénération mixte assorti des meilleures certifications vertes, dont un BREEAM Outstanding
- Enfin, en raison des élections, le segment des administrations publiques a été largement à l'arrêt au cours de l'année, à l'exception notable des écoles et universités qui ont pris 33 000 m² sur les douze mois écoulés.

Ces tendances illustrent une dynamique de marché contrastée, avec une forte orientation vers la régénération d'actifs et la durabilité, particulièrement dans le secteur privé et les institutions européennes.

Les multinationales privilégient davantage la durabilité que les entreprises belges et les PME dans leurs choix immobiliers. **Pierre-Paul Verelst, Head of Research chez JLL BeLux**, explique : *"Notre analyse des transactions du secteur privé à Bruxelles sur les cinq dernières années révèle des préférences marquées en matière de qualité des immeubles. 67% du volume transactionnel des multinationales concerne du 'Grade A', tandis que pour les PME et entreprises belges locales, la répartition est plus équilibrée. Fait notable, le 'Grade C' (plus de 15 ans et non rénové) domine à 39% pour ces dernières."*

Et il ajoute : *"Cette disparité s'explique par plusieurs facteurs. D'une part, les coûts élevés liés à la verdurisation immobilière sont plus difficiles à absorber pour les petites entreprises dans le contexte économique actuel. D'autre part, les multinationales, surtout celles cotées en bourse, font face à des objectifs de durabilité plus contraignants."*

La vacance locative augmente, mais moins que prévu, reflétant une dynamique de régénération active du parc de bureaux bruxellois. Le volume des livraisons a connu une hausse spectaculaire de 147% en base annuelle, atteignant 295 000 m², dont 102 800 m² immédiatement disponibles. Cette évolution témoigne d'une régénération efficace du bâti tertiaire. Bien que la disponibilité totale ait augmenté de 108 702 m², seuls 34 011 m² concernent le Grade A, indiquant une forte absorption des espaces de qualité.

En effet, près de 75% des livraisons spéculatives ont trouvé preneurs en cours d'année, soulignant une demande soutenue pour les bureaux modernes et durables. Au total, la disponibilité à Bruxelles atteint désormais 1 044 522 m², soit un taux de vacance de 8%, contre 7,1% l'année précédente. Cette légère hausse reflète un marché en transition, où la demande pour des espaces de qualité reste forte malgré l'augmentation de l'offre.

Les loyers poursuivent leur ascension. En 2024, un nouveau record a été atteint pour le loyer "prime" : 400€/m²/an, soit une hausse spectaculaire de 18% par rapport à 2023. **Pierre-Paul Verelst**, explique ce phénomène : *"Cette croissance à deux chiffres, observée sur les nouveaux projets dans la plupart des quartiers, résulte principalement de la hausse et du maintien à des niveaux élevés des coûts de construction, plutôt que d'un déséquilibre entre l'offre et la demande pour des biens neufs. Avec des coûts de construction ou de rénovation avoisinant les 2 000 € par m², il devient impossible de préserver des marges suffisantes aux niveaux de loyers antérieurs."*

Étant donné la relative rareté des biens de qualité, il est peu probable que cette tendance s'inverse dans un avenir proche.

Une nouvelle année difficile pour l'investissement immobilier

Le marché de l'investissement immobilier en 2024 reste sous pression, avec un volume total d'environ 2,9 milliards d'euros (hors fusions et acquisitions), similaire à 2023. Cependant, une analyse plus approfondie révèle des défis importants :

- En excluant la transaction exceptionnelle City Forward, le volume chute à environ 2 milliards d'euros, marquant le plus bas niveau depuis la crise financière de 2011. Le segment des bureaux connaît, dès lors, sa pire année jamais enregistrée.
- La cause principale : la hausse des taux d'intérêt et des coûts de financement, qui a écarté de nombreux investisseurs, particulièrement ceux ciblant le segment "core".
- Les chiffres provisoires de début décembre montrent que 52% des transactions, toutes classes d'actifs confondues, concernent du "value-add". Ce pourcentage atteint même 87% dans le segment des bureaux, soulignant un changement significatif dans les stratégies d'investissement.

Les conditions de financement évoluent progressivement. Suite aux ajustements de taux par la Banque Centrale Européenne, le coût de l'endettement se stabilise, voire diminue légèrement.

Les rendements "prime" des bureaux se maintiennent à leur niveau de 2023, soit 5,0% pour des biens neufs au CBD.

Vincent Van Brée, Head of Capital Markets BeLux chez JLL, observe : *"L'écart entre les rendements obligataires et immobiliers indique une recréation progressive de la prime de risque. Bien que certains acteurs attendent des conditions plus favorables pour céder leurs actifs mûrs, nous n'avons pas constaté d'abandons bancaires ni de ventes forcées majeures en Belgique."*

Cependant, les projets spéculatifs peinent à trouver des financements bancaires, l'aversion au risque demeurant élevée. Les grandes banques imposent des critères plus stricts, notamment en matière de durabilité et d'efficacité énergétique.

Face à ce contexte, la diversification des sources de financement devient cruciale. Il précise : *"JLL a lancé un service de Capital Markets Debt Advisory en Belgique et au Luxembourg. Nous conseillons les investisseurs et promoteurs dans la (re)structuration de leur dette et facilitons le placement privé d'instruments de financement, notamment auprès de fonds obligataires et d'investisseurs en private equity."*

En conclusion,

le marché des bureaux bruxellois en 2024 présente un tableau contrasté. D'un côté, on observe une reprise prudente du marché des occupants, avec une forte tendance à la régénération d'actifs et une demande croissante pour des espaces de bureaux modernes et durables. Cette tendance est particulièrement marquée chez les multinationales et les institutions européennes.

De l'autre côté, le marché de l'investissement reste sous pression, atteignant son plus bas niveau depuis la crise de 2011, principalement en raison de la hausse des taux d'intérêt et des coûts de financement. Cependant, la stabilisation des rendements "prime" et l'évolution progressive des conditions de financement laissent entrevoir des signes d'amélioration.

Le défi majeur pour les années à venir sera d'aligner l'ensemble du parc immobilier bruxellois sur les objectifs de neutralité carbone, tout en répondant aux exigences croissantes en matière de durabilité et d'efficacité énergétique. Cette transition nécessitera des efforts considérables, mais représente également une opportunité de transformation et de valorisation à long terme du secteur immobilier bruxellois.

Sébastien Giordano, Country Lead JLL Belgium et Head of P&DS BeLux, clôture : *"Les résultats de 2024 démontrent que la régénération du parc immobilier bruxellois est en marche. Cependant, un travail considérable reste à accomplir pour aligner l'ensemble du stock de bureaux aux objectifs de neutralité carbone, particulièrement dans le secteur des administrations fédérales. Cette transition représente une opportunité majeure. JLL s'est fixé comme mission d'accompagner les différents acteurs dans leur trajectoire vers la neutralité carbone. Notre approche holistique vise à redéfinir l'immobilier comme un élément structurel à long terme, au-delà de sa simple fonction d'actif. En embrassant cette vision, nous pouvons collectivement transformer le parc immobilier bruxellois, le rendant plus durable, plus efficace et mieux adapté aux besoins futurs. Cette démarche non seulement répond aux impératifs environnementaux, mais renforce également la résilience et la valeur à long terme du secteur immobilier dans son ensemble."*

-Fin

Communiqué de presse



JLL Contacts:

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

Phone: 02 550 25 25 – **Email:** sebastien.giordano@jll.com

Pierre-Paul Verelst, Head of Research Belux

Phone: 02 550 25 04 – **Email:** pierre-paul.verelst@jll.com

Christophe Golenvaux*, Head of Office Agency Brussels and Wallonia

Phone: 02 550 25 18 – **Email:** christophe.golenvaux@jll.com

* LWL Invest srl

Vincent Van Brée, Head of Capital Markets Belux

Phone: 02 550 26 65 – **Email:** vincent.vanbree@jll.com

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

Phone: 02 550 25 37 - **Email:** Valina.Sempot@jll.com

** VSMC srl

JLL.be - JLLIMMO.be

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 105,000 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. JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated. For further information, visit jll.be.