

Vers une professionnalisation accrue du marché locatif résidentiel en Belgique

Bruxelles, le 12 décembre 2023 – JLL dresse le bilan de l'année 2023 pour l'investissement en immobilier résidentiel en Belgique.

A l'instar de ce que l'on a observé pour l'investissement dans d'autres segments de l'immobilier professionnel, **2023 a connu une onde de choc pour l'investissement résidentiel en Europe et en Belgique**. Le volume d'investissement en immobilier résidentiel, appelé aussi « Multifamily », a reculé de 58% en base annuelle en Europe et a chuté de 49% en Belgique.

Le choc est aussi perceptible au niveau du financement et des rendements: les taux d'intérêts et ainsi les coûts de financement ayant fortement augmenté, les rendements ont suivi la même voie. En Belgique, les rendements net initiaux ont grimpé de 50 pb en base annuelle à 4%. Les rendements des kots étudiants sont quant à eux relevés à 4,4% (contre 4% il y a un an) tandis que les maisons de repos ont vu leurs rendements grimper de 70 pb à 4,75%.

Les coûts de construction semblent enfin se stabiliser bien qu'à des niveaux très élevés. Le résultat est une chute de 69% en base annuelle des demandes de permis en Belgique, nettement plus que le recul de 33% observé en Europe.

En Belgique, l'abandon du régime spécial de TVA à 6% pour les nouvelles constructions laissera des traces. Les 32 communes qui étaient concernées vont voir le coût des projets augmenter de 15%.

« *La question est qui va payer l'addition* », commente **Kristof Buelens, Senior Director JLL Capital Markets**. « *Est-ce que les coûts supplémentaires seront intégralement transférés sur les candidats acquéreurs, ou est-ce que les promoteurs vont accepter de réduire leur marge bénéficiaire ?* ». Une chose est certaine : le nombre des projets va diminuer à court terme et on ne doit donc pas s'attendre à une diminution des prix des logements neufs.

Dans certaines communes bruxelloises, en particulier celles du sud et de l'est de la ville, les prix de vente de l'immobilier résidentiel dépasse désormais largement ceux des bureaux. Transformer des bureaux vides en résidentiel est-il pour autant une bonne affaire ? Pas si simple !

« *Nous pensons que pour maintenir une rentabilité acceptable, les promoteurs vont exiger une décote sur les anciens immeubles destinés à la rénovation* », estime **Pierre-Paul Verelst, Head of Research BeLux chez JLL**. « *Rénover pour atteindre un PEB de B ou A est en effet coûteux, et si relever excessivement les prix de vente des biens neufs n'est pas réaliste car cela équivaldrait à exclure une grande partie des acheteurs potentiels, ce sont donc les vendeurs de biens à rénover (résidentiel existant, ou bureaux à transformer) qui devront baisser leurs prix.* »

La conséquence est la professionnalisation accrue du marché résidentiel locatif : JLL observe que le segment attire davantage d'investisseurs institutionnels, comme par exemple ION Residential Platform (IRP) qui a signé trois acquisitions. IRP a en effet acquis la partie droite du projet Twin Falls d'Eaglestone à Woluwe-Saint-Lambert, le projet John Martin au centre d'Anvers et une partie du projet Asty Moulin à Namur. A Louvain, c'est KBC Insurance qui a acheté le projet neuf Nightingale. Les promoteurs sont ainsi plus que jamais ouverts aux ventes en bloc, une tendance déjà bien connues dans la plupart des pays en Europe mais qui n'était que balbutiante en Belgique et à Bruxelles en particulier. Cette professionnalisation irait de pair avec une hausse des loyers, quoique ce phénomène soit déjà largement en cours un peu partout en Europe.

Communiqué de presse



Le segment des logements abordables n'est heureusement pas oublié. En effet, au cours de l'année 2023, la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles Capitale) a procédé à l'acquisition de trois grands ensembles portant sur un total de plus de 300 logements neufs. Il s'agit d'une part des reconversions des anciens immeubles de bureaux Antares et Bordet à Woluwe-Saint-Lambert et Evere, et d'autre part l'achat de la construction neuve City Dox V à Anderlecht.

En conclusion, 2023 a été secoué par de multiples chocs à divers niveaux. Le retour à une certaine normalité dans les prix et les loyers n'est probablement pas pour tout de suite, un dialogue constructif entre les promoteurs, les investisseurs finaux et les autorités compétentes est sans nul doute indispensable.

-Fin-

JLL Contacts:

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

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

Kristof Buelens*, Senior Director JLL Capital Markets BeLux

Phone: 02 550 25 05 – **Email:** kristof.buelens@jll.com

* Acting on behalf of a company

Pierre-Paul Verelst, Head of Research Belux

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

Vincent Van Brée, Head of Capital Markets Belux

Phone: 02 550 26 65 – **Email:** 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

** 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.