

Jeudi 10 avril 2014.

lesoirimmo

▲ Immobilier d'entreprise

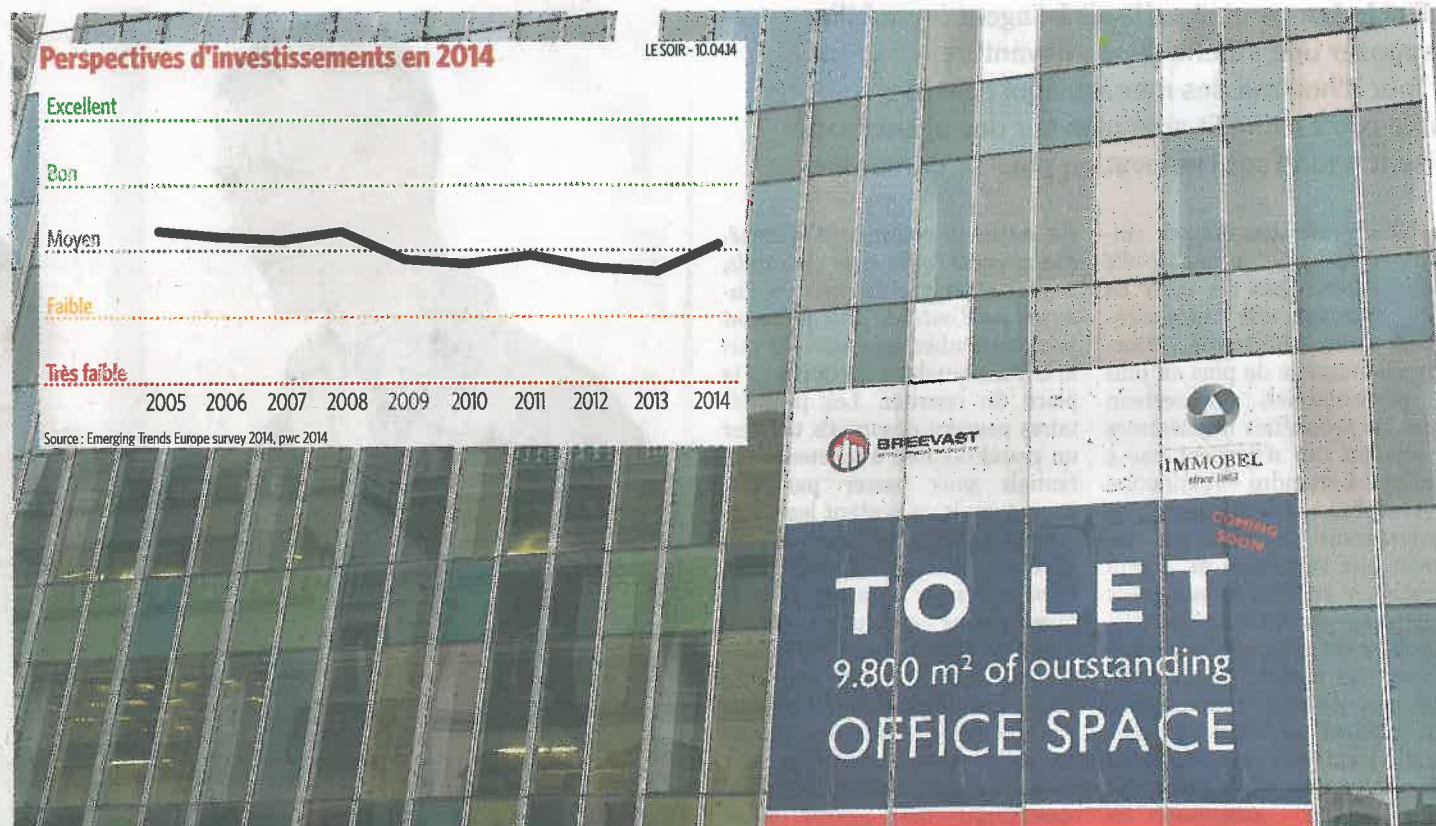
Les bureaux de qualité neufs manquent à Bruxelles

► L'édition 2014 d'Emerging Trends in Real Estate Europe passe le bureau la loupe. ► À Bruxelles, où la location traîne la patte, les projets de qualité manquent.

Réalisé conjointement par l'Urban Land Institute (ULI) et la société d'audit PwC, le rapport fait apparaître une situation globalement stable pour un secteur qui comporte toutefois quelques difficultés.

Première constatation : Bruxelles reste résolument moins chère que des métropoles comme Londres, Munich ou Paris. C'est une petite ville, certes, mais cela ne l'empêche pas d'afficher des rendements attractifs. « Le marché des bureaux à Munich rapporte 4 % environ alors que dans certaines villes allemandes plus petites, comme Stuttgart, le rendement peut atteindre jusqu'à 6,5 % », note le rapport. De bon augure donc pour une « ville de province » comme Bruxelles...

Ceci dit, même si la capitale belge présente d'indéniables atouts, le marché locatif est plutôt morose. En 2013, la location de bureaux n'a pas dépassé 330.000 m² (dont 70 % étaient occupés par des entreprises et 30 % par des organismes publics). C'est 30 % sous la moyenne des dix dernières années. « À cela s'ajoute l'extrême



Aujourd'hui, les promoteurs et investisseurs hésitent à se lancer dans des projets de construction de bureaux d'envergure. © SYLVAIN PIRALUX.

stabilité des loyers au cours des deux dernières décennies, souligne le rapport. Les promoteurs et leurs banquiers s'étant montrés dans ce contexte prudents, les nouveaux projets sont plutôt rares. Ce qui est par contre une bonne chose pour la vacance, qui n'atteint pas tout à fait 11 %.

Heureusement, les taux d'intérêt restent bas et les produits haut de gamme disponibles pour une longue durée manquent.

Conséquence : les investisseurs ont revu leur prétention en matière de rendements à la baisse. « Un phénomène qui compense

En 2013, la location n'a pas dépassé 330.000 m². C'est 30 % sous la moyenne des dix dernières années

l'inertie des loyers, selon ULI et PwC. Rien ne permet de penser que la demande de produits de première classe évoluera différemment en 2014. Ceci étant, cer-

tains investisseurs préfèrent bouder le marché belge où les loyers n'augmentent pas, de sorte que l'on ne peut escompter aucune

augmentation de valeur dans le futur. La rareté des projets aura peut-être des conséquences. »

Dans son communiqué de presse diffusé récemment, PwC

fait également état d'une table ronde organisée par ses soins sur le thème : « Bruxelles bientôt à court de bureaux de qualité ? »

Au micro : Patrice Beaupain (Intégrale), Marnix Galle (Allfin) et Alain De Coster (AG Real Estate). Selon ces trois pontes de l'immobilier professionnel, le bureau bruxellois voit de plus en plus les compagnies d'assurances s'intéresser à lui. « Des 60 milliards d'euros d'actifs disponibles

pour investissement dont disposent les compagnies d'assurance locales, 6 milliards sont investis dans l'immobilier, et en premier lieu dans celui des bureaux qui offre un rendement fixe garanti assorti de flux de trésorerie à longue échéance. »

Cela étant, investir dans le bureau a ses inconvénients : une consommation énergétique parfois folle et des mètres carrés par personne qui ont une furieuse tendance à diminuer ces derniers temps. « Pour répartir les risques, les compagnies d'assurances diversifient désormais davantage leurs investissements. » D'où leur intérêt récent pour les maisons de repos par exemple...

Enfin, les orateurs ont relevé également le peu de construction neuve d'immeubles de bureaux à Bruxelles alors même que les besoins sont réels. Le gouvernement flamand cherche des bâtiments de qualité, tout comme les institutions européennes, demandeuses de 50.000 m². « Or, ni les promoteurs, ni les investisseurs, ne sont enclins actuellement à assumer seuls les risques. Ils espèrent voir le gouvernement bruxellois et les autorités locales privilégier une approche plus dynamique et imiter le gouvernement luxembourgeois qui a fait de l'urbanisme un thème stratégique clairement prioritaire. Le plan d'urbanisation pour Bruxelles doit lui aussi être revu puisqu'il ne prévoit rien pour l'implantation de bâtiments européens de grande dimension. »

PAOLO LEONARDI