

de Soix - jeudi 15 mai 2014

bureaux Bruxelles attire de plus en plus les investisseurs

Nous vous l'annoncions déjà jeudi dernier dans votre Immo: le séminaire CBRE ayant pour thème l'investissement professionnel sur le marché immobilier belge était un des plus attendus du salon Realty. Ce mercredi, sur le coup de 15 heures, la salle était comble au moment où le ministre des Finances Koen Geens a pris la parole.

Le rendez-vous était d'autant plus prometteur que le marché belge de l'investissement immobilier affiche à nouveau des couleurs. « Avec un total de 2,4 milliards d'euros investis en 2013, on peut dire que la Belgique a renoué avec des résultats et des volumes d'avant-crise. C'est une tendance qu'on constate partout en Europe, même si notre pays est toujours un peu plus lent réagir », explique Gaétan Clermont, l'hôte du jour.

Selon le patron de CBRE, Bruxelles n'est toujours pas considérée par les investisseurs internationaux comme un terrain de chasse prioritaire, a contrario de Londres ou Paris. Mais le vent serait en passe de tourner : « Ces capitales les plus courues subissent de telles hausses de prix que certains acteurs et experts se demandent si ce n'est pas exagéré : on renoue avec des rendements proches de 4 %, comme en 2007 avant l'éclatement de la crise financière et des valeurs », observe Gaétan Clermont. Résultat : certains investisseurs se tournent aujourd'hui vers l'Allemagne, l'Espagne et, progressivement, la Belgique. Ce qui fait dire à CBRE que le plafond des trois milliards d'euros

d'investissement pourrait être dépassé cette année.

« Nous pensons que tous les produits loués à long terme peuvent encore voir leurs rendements baisser, surtout si les taux d'intérêt baissent encore. On pourrait passer sous la barre des 5 % », précise Maxime Kumpen, à la tête du département Capital

Markets. Selon ce dernier, certains acteurs trouvent d'ailleurs ces rendements trop bas et sont prêts à acheter des immeubles plus risqués offrant des baux plus courts... mais des rendements entre 6,5 et 7 %, actuellement plus attractifs que dans le reste de l'Europe.

Une autre caractéristique du

marché belge des bureaux est l'intérêt qu'il offre pour le « forward funding ou commitment », autrement dit pour les investissements en amont de la livraison à l'occupant pour des projets de construction. On a pu récemment l'observer pour les projets Belview (Allfin) ou Trebel (Ate-

nor). Et on pourrait tout prochainement le confirmer avec des transactions imminentes comme celle de l'immeuble Gatteway, construit par Immobel et Codic pour Deloitte ou, sur le site même de Tour & Taxis, celle du futur siège de l'IBGE (l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement).

Du côté du public réuni par CBRE, on annonçait la présence de représentants de fonds de pensions et de fonds souverains asiatiques. « Maintenant qu'un de ces fonds a fait le pas en finançant à hauteur de 30 % l'achat du projet RACI (ex-cité administrative) à Immobel et

Breevast, je pense que la brèche est ouverte et que les autres vont suivre. On constate d'ailleurs que l'argent chinois et sud-coréen est présent à Bruxelles et cherche à trouver des opportunités d'investissement. La nouvelle législation chinoise qui a relevé de 20 à 30 % le plafond du total d'actifs des sociétés qui peut être investi en immobilier est un fameux turbo », détaille Gaétan Clermont. Ping An, entré dans le capital de Fortis avant la crise financière déjà, regarderait attentivement plusieurs dossiers immobiliers pour l'instant.

PHILIPPE COULÉE



Le projet Belview (Allfin), dans le quartier européen, à Bruxelles. © PIERRE-YVES THIENPONT.