

La baisse des taux stimule l'investissement immobilier

L'ÉCHO

- le 10 décembre 2014 -

La faiblesse des taux d'intérêt est «*du pain béni*» pour l'investissement immobilier, dit-on chez Jones Lang LaSalle. Mais tous les investisseurs ne sont pas sur la même longueur d'ondes.

Alors que, jusqu'il y a peu, l'approche habituelle des occupants était la location à long terme, certaines administrations et certains occupants ont voulu profiter des conditions de marché pour acheter leur immeuble (INASTI, commune d'Uccle, COCOM). Par contre, «*les acquisitions pour usage propre par les entreprises restent exceptionnelles*». Sauf dans la logistique et le semi-industriel où l'achat pour compte propre est quasi traditionnel.

Toutefois, il a encore augmenté (+25 à 50% selon les endroits) du fait des restructurations opérées dans ce secteur. Ce qui a permis à ces sociétés de dégager d'importantes liquidités qui ont été utilisées pour acheter leur immeuble.

Mais ce n'est pas le plus important. La baisse des taux d'intérêt, illustrée par la fonte des rendements des emprunts d'État, pose problème aux investisseurs institutionnels comme les compagnies d'assurance ou les fonds de pension, ce qui les incite à se tourner vers l'immobilier.

Deux phénomènes en témoignent. D'abord, le fait que la brique papier – les sicafi belges, rebaptisées tout récemment «sociétés immobi-

lières réglementées», et leurs équivalents européens – rencontre un succès inégalé. Ce type de placement aspire les capitaux et cela se comprend, puisque leur indice

européen, le FTSE EPRA Eurozone, fait mieux que la Bourse pour un risque nettement moins élevé.

Second phénomène intéressant à observer: la nette remontée des in-

vestissements directs – alors que la brique papier, elle, est un investissement indirect – dans l'immobilier à usage professionnel (bureaux, commerces, hôtels, maisons de repos, surfaces et logistique). Selon Jones Lang LaSalle, le volume total pour 2014 devrait atteindre la barre des 3 milliards d'euros, soit 30% de plus qu'en 2013, 50% de plus que la moyenne sur cinq ans et «*le plus haut niveau depuis 2007*», soit avant la crise. Cette performance a été marquée par des transactions records, notamment l'achat en mai dernier du complexe de bureaux Galaxy (quartier Nord à Bruxelles) par Axa et le fonds de pension danois ATP pour le montant record de 475 millions d'euros. Bref, pour l'investissement en immobilier à usage professionnel, la crise est passée.

Le plus étonnant est sans doute que le marché des bureaux, qui avait perdu de son lustre après avoir été longtemps la vedette de l'immobilier professionnel, revient en force. Alors qu'entre 2009 et 2013 il ne représentait plus que 50% environ des investissements en immobilier à usage professionnel, il est remonté à plus de 60%.

Par contre, l'engouement pour les surfaces commerciales semble s'épuiser – les prix, il est vrai, ont entre-temps fortement monté -, le volume investi étant revenu à sa moyenne sur 5 ans. **J.B.L.**

LES EFFETS DE LA CRISE

Chacun se remémore septembre 2008. Six ans après, la crise frappe toujours. Quels en sont les effets? Paradoxalement, il y a du positif et du négatif.

► La **prise en occupation** annuelle sur le marché des bureaux est retombée de 500.000 à 400.000 m² environ.

► Les **loyers réels** (= après renégociation des baux, périodes de gratuité, interventions dans les aménagements) ont baissé de 5 à 10%. Ils devraient remonter d'autant du fait de la raréfaction de l'offre en immeubles de bureaux de qualité.

► Si les grands immeubles de **bureaux vides** (Zenith, Marquis, Airport Plaza...) ont pu être loués aux trois-quarts, c'est m² par m². Ce qui a augmenté le travail pour les courtiers. Heureusement pour eux, leur rémunération est passée de 15 à 30% du loyer annuel conclu.

► Les **banques** ont ramené de 15-17 à 10-12 m² la surface de

bureau à laquelle a droit chaque employé. Cela réduit d'autant la surface totale occupée.

► Le **taux de vacance** (= m² inoccupés) sur le marché des bureaux est en baisse dans le quartier des affaires de Bruxelles grâce à la contraction de l'offre. En décentralisé, quand il baisse, c'est grâce à la reconversion de bureaux en logements ou en équipements collectifs.

► 250.000 m² de **shopping centers** ont été mis sur le marché (Liège, Courtrai, Wijnegem, Genk) entre 2008 et 2014. C'est quasi autant qu'avant 2008 et on en attend plus du double pour les années à venir.

► On n'a jamais développé autant de **magasins de périphérie** («*retail warehouses*»): environ 125.000 m² par an (+ 25%).

► Le prix du m² de **terrain industriel** a explosé: + 15 à 80%. Surtout en province (Hainaut, Limbourg, Namur, Liège). **J.B.L.**