

# Les investisseurs immobiliers sont prudemment plus optimistes



*En partenariat avec l'UPSI-BVS (Union Professionnelle du Secteur Immobilier), JLL a réalisé une enquête auprès d'investisseurs immobiliers en Belgique et au Luxembourg.*

JLL, un des leaders du secteur immobilier, vient de publier une étude sur le sentiment des investisseurs immobiliers professionnels belges et luxembourgeois en ces temps incertains. L'enquête a été réalisée à la fin du premier trimestre 2025, débutant plus d'une semaine avant le « Liberation Day » (2 avril 2025) et clôturée une semaine après. La majorité des 67 répondants ont fourni leur réponse après l'annonce de tarifs douaniers par Donald Trump. Les résultats de l'enquête reflètent donc au moins en partie les sentiments associés à cet événement ainsi que les attentes sur ses conséquences.

L'enquête a été construite autour de quatre thématiques, dont voici les principaux enseignements.

## **Le financement de l'investissement immobilier :**

Le retour de l'inflation vers des niveaux en ligne avec la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) a incité cette dernière à réduire ses taux à plusieurs reprises pour s'établir

actuellement à 2,25%.

Selon 41% des investisseurs immobiliers, les taux de la BCE devraient idéalement se situer entre 2% et 2,5% pour stabiliser le marché et retrouver sa liquidité. Cependant, **une majorité (44%) pense que les taux de la BCE devraient se situer entre 1,5% et 2% pour relancer le flux normal de transactions.** Selon certains économistes, ces niveaux devraient être atteints dans la seconde partie de l'année.

**L'attitude des banques** a également été scrutée par l'enquête. Près de 48% des investisseurs estiment que les banques vont être encore plus exigeantes sur les conditions d'octroi de financements, notamment en matière de critères environnementaux. Plus de 37% sont d'avis que les taux de financements vont baisser mais les banques vont maintenir des ratios « Loan-to-value » (montant du prêt rapporté à la valeur de l'immeuble sous-jacent) assez bas. 24% pensent que les banques maintiendront inchangée leur politique (prudente), tandis que moins de 21% sont plus optimistes et tablent sur une réduction des taux assortie de ratios « Loan-to-value » plus élevés.

## **L'allocation d'actifs :**

Cette thématique est cruciale pour estimer l'évolution du volume transactionnel en 2025 et au-delà.

Bien qu'une courte majorité des investisseurs (45%) souhaite maintenir inchangée leur stratégie d'investissement, **ils sont plus de 43% à prévoir d'augmenter leur exposition à l'immobilier professionnel.** Moins de 12% pensent réduire leurs investissements. Ceci traduit un prudent regain d'optimisme de la part des acteurs sondés. Par ailleurs, **la taille idéale des transactions revient progressivement à la normale** entre €10 et €25 millions pour 36% d'entre eux et entre €25 et €50 millions pour 30% des répondants. Une fois encore, c'est un signal positif car la taille moyenne des transactions sur les 5 dernières années est de €37 millions pour les bureaux et €25 millions pour la Logistique.

**Les préférences sectorielles** reflètent assez bien ce que nous observons en ce début d'année sur le marché transactionnel. Actuellement, **la Logistique est plébiscitée par les investisseurs immobiliers**, ceci étant corroboré par une part de 55% dans le volume d'investissement au premier trimestre 2025 en Belgique, et une part de 27% au Luxembourg. L'immobilier résidentiel locatif est en seconde position, alors que les bureaux, sont troisième. La même question mais orientée vers le futur montre une évolution : les bureaux repassent en seconde position mais **l'immobilier résidentiel devient le plus attractif** notamment en raison de son profil moins risqué et offrant plus de stabilité en ces temps d'incertitudes économiques.

Plus encore, lorsque nous avons sondé les investisseurs sur **les classes d'actifs alternatives** les plus attrayantes, le logement étudiant remporte la préférence des investisseurs avec 59%, suivi par le logement abordable avec 46%. La montée du logement étudiant est probablement liée à la pénurie structurelle de ce type de biens dans les grandes villes universitaires telles que Bruxelles, Gand et Louvain. Le logement abordable reflète quant à lui l'évolution des besoins sociétaux ainsi que le soutien potentiel par les gouvernements, ce qui en fait une classe d'actifs peu risquée. Enfin, en troisième position nous retrouvons les data centers traduisant l'enthousiasme croissant autour de l'intelligence artificielle et l'expansion des infrastructures IT liées aux clouds.

## **Les rendements immobiliers :**

Les valorisations des actifs immobiliers ont été sérieusement rabotés ces dernières années suite à la remontée des rendements. Nous avons posé la question aux investisseurs sur leurs attentes en matière d'évolution des rendements dans les trois principales classes d'actifs d'immobilier commercial.

De l'avis général, les rendements applicables tant pour les bureaux, la logistique et le retail vont rester stables en 2025. En Belgique, actuellement les rendements « prime » pour les bureaux et la logistique sont estimés à 5% tandis que pour les commerces ils sont de 4,85%, pour les shopping centers à 5,75% et le retail warehousing à 5,80%. A Luxembourg les rendements « prime » des bureaux sont estimés à 4,5%, tandis que pour la logistique ils sont à 5,5%, pour les commerces à 4,75%, le retail warehousing à 5,80% et enfin les shopping centers 6%.

Cependant, si 59% des répondants prévoient la stabilité pour les rendements des bureaux, en ce qui concerne la Logistique ils ne sont que 50% et 37% pensent même que les rendements logistiques vont diminuer en 2025. Même observation pour le retail : 50% tablent sur la stabilité, mais 32% anticipent une réduction, alors que pour les bureaux seulement 27% sont de cet avis.

## **Les risques :**

Sans surprise, l'impact de la politique économique de Donald Trump effraie les investisseurs. Si des changements sont encore à prévoir cela crée un climat d'incertitude qui est peu propice à une reprise de l'investissement. Cependant, l'évolution de l'inflation ne semble plus un sujet, ce qui est également l'avis de la BCE au vu des récentes réductions de ses taux directeurs. Un risque typique de l'immobilier, en Belgique et ailleurs, est l'excès de régulation. Ceci est particulièrement vrai à Bruxelles où les procédures d'octroi de permis sont excessivement longues et complexes. Enfin, l'ESG semble moins prioritaire aux yeux des investisseurs, si l'obsolescence des actifs est un risque prégnant, il passe au second plan par rapport aux préoccupations macroéconomiques.

## En conclusion :

L'enquête réalisée par JLL et l'UPSI-BVS traduit une certaine prudence de la part des investisseurs, en particulier en raison de la présidence de Donald Trump et la volatilité des marchés financiers qui a suivi le « Liberation Day ». En revanche, après les importantes revalorisations à la baisse des actifs immobiliers, les investisseurs sont plus optimistes quant à l'attractivité de l'immobilier par rapport à d'autres classes d'actifs, telles que les obligations par exemple.

**Olivier Carrette (CEO UPSI-BVS)** commente : « *En période de turbulences économiques, politiques, sociales & financières, l'immobilier prouve sa résilience : il s'adapte, se transforme mais reste stable dans un monde en mouvement* ».

Et **Vincent Van Brée, Head of Capital Markets chez JLL BeLux**, de conclure : « *A présent que les coûts de financements sont progressivement plus abordables, la volatilité des marchés tant obligataires que actions peut faire retrouver à l'investissement immobilier son rôle de valeur refuge, et ceci tant pour les institutionnels que les particuliers.* »