



SQUARE METER

L'inflation en perspective

Si l'inflation s'installe durablement, elle aura bien évidemment des répercussions sur le secteur immobilier. Le marché en ressent déjà les premiers effets, comme nous l'expliquent Laurent Cooreman, Founder et CEO de SQUARE METER, et Véronique Koch, Director.

Comment l'inflation impacte-t-elle déjà le secteur immobilier ?

On a commencé à ressentir ses premiers méfaits au 4^e trimestre 2021 au niveau des loyers, des projets et des investissements. Alors qu'on parle d'une nouvelle indexation pour mars, on s'attend à ce que les loyers augmentent de manière plus conséquente que les autres années, de même que les *prime rents* pour les nouveaux développements. Si l'inflation atteint un niveau trop élevé, une politique de freins se mettra en place, qui sous-entend une augmentation des taux d'intérêt, ce qui pourrait peser lourdement, notamment sur les ménages qui peuvent avoir des crédits à taux variables et qui en bout de course se verraient peut-être contraints de céder leur bien.

Concernant les promoteurs, ceux-ci connaissent déjà des difficultés pour l'obtention de leurs crédits, les banques, sous la pression des banques centrales, exigeant d'eux plus de fonds propres. Aujourd'hui, certains promoteurs doivent faire des apports de 30, 35 ou 40 % en fonction des dossiers. Cela a bien entendu des répercussions sur les projets, qui sont aussi pénalisés par l'augmentation des prix pour les matières premières, les délais de livraison rallongés et la pénurie de main-d'œuvre.

Quant aux investissements, nous avons relevé, fin 2021, un appétit plus grand sur l'immobilier professionnel, si bien que l'on a rattrapé les volumes d'investissement correspondant à ce qu'ils étaient en moyenne ces 10 dernières années, autour d'1,6 milliard. Les investisseurs cherchant avant tout du rendement, nombre d'entre eux restent fixés sur une localisation précise et pas une autre, car ils savent qu'ils prendront peu de risques et que les locations se feront d'office sur du long terme. Ils ont donc énormément de prérequis, notamment



De g. à dr. : **Laurent Cooreman** (Founder et CEO), **Angela Zimmer** (Office Manager) et **Véronique Koch** (Director), SQUARE METER.

en matière de certifications environnementales, et rejettent beaucoup d'offres.

Cela signifie-t-il qu'ils se tournent vers des bâtiments neufs qui ont des certifications ? Mais quid des autres ?

C'est un problème qui va s'amplifier aussi si l'inflation perdure. Si les projets sont plus compliqués à financer, la construction de bâtiments certifiés, plus coûteuse, sera ralentie. Aujourd'hui, les investisseurs, en général institutionnels, ne recherchent que des bâtiments avec certifications. Il faut savoir que sur ce type de bien, on avoisine les 3 % de rendement, c'est du jamais vu ! Les bâtiments plus anciens, disons de « seconde main », ont nettement moins la cote. À terme, nous pensons qu'il y aura un réel décrochage entre ces deux produits. De plus, la crise COVID a fait prendre conscience aux occupants que leurs bâtiments, conçus à l'époque selon des critères axés sur l'économie d'énergie et de coûts, avec une qualité d'air inconnue de tous jusque-là... n'étaient peut-être pas aussi sains qu'ils l'imaginaient. De nouvelles certifications, notamment WELL Building Standard qui a instauré de nouvelles normes relatives au bien-être des salariés, seront donc à

prendre sérieusement en compte dans les années qui viennent.

Les entreprises sont-elles plus enclines à envisager une relocalisation qu'il y a 2 ans ?

Malgré le fait que beaucoup pensent encore qu'elles vont bénéficier de meilleures conditions aujourd'hui qu'avant la crise, ce qui n'est pas le cas en vue d'un taux de vacance très bas et d'une prise en occupation stable, on observe que les grandes structures ont relancé les processus de relocalisation et pour des surfaces de plus de 1.000 m². Quant aux plus petites, elles profitent du télétravail au maximum pour postposer leur déménagement et restent en attente pour le moment. On observe également un phénomène nouveau : un nombre croissant de petites structures (moins de 300 m²) recherchent des locaux déjà aménagés. En cause, les coûts que représente un nouvel aménagement, qui était systématique avant la crise, et les délais de livraison incertains. Comme ce type de surfaces est plus difficile à trouver, ces sociétés s'orientent également vers des solutions temporaires, mais plus coûteuses, qu'elles peuvent trouver dans des centres d'affaires ou de *coworking*.

Quelle est votre principale crainte pour les mois qui viennent ?

Que les taux d'intérêt augmentent. Si comme l'a déjà annoncé la FED, la banque centrale des États-Unis, plusieurs augmentations des taux d'intérêt directs sont planifiées en 2022 dans un contexte d'inflation élevée, il est très probable que la Banque Centrale Européenne fasse de même. Cette décision nuirait indubitablement à toutes les parties prenantes de notre secteur. ✓

Propos recueillis par Isabelle Couset