

Rapport sur le marché des bureaux en Belgique

H1 2026

Bruxelles ancre un marché belge des bureaux en voie de stabilisation, les
loyers prime se maintenant et les taux de rendement se stabilisant

Aperçu national — bureaux en Belgique

Le marché belge des bureaux est mené par Bruxelles, où les loyers prime se sont maintenus dans une fourchette de 370–400 €/m²/an dans le quartier européen et où les taux de rendement prime se sont stabilisés autour de 5,15–5,25 % à la fin de 2025. Les marchés régionaux sont nettement plus abordables et affichent des taux de vacance plus faibles — le prime anversoise à 200 €/m²/an, Liège en Wallonie à 170–185, et une vacance des villes régionales largement inférieure à 4 %. Tous les chiffres sont attribués à Cushman & Wakefield, Knight Frank et JLL ; lorsqu'un marché n'est pas couvert, une estimation clairement signalée ou la mention « non publié » est indiquée.

LOYER PRIME

CITÉ

**€370–
400/m²/an**

Cushman & Wakefield · T4 2025

TAUX DE RENDEMENT PRIME

CITÉ

5,15–5,25 %

Cushman & Wakefield · T4 2025

TAUX DE VACANCE

non publié

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

LOYER PRIME PAR VILLE (€/M²/AN)

Bruxelles		€370–400/m ² /an
Antwerpen		€200/m ² /an
Gent		€135–160/m ² /an <i>est.</i>
Liège		€170–185/m ² /an
Charleroi		€110–140/m ² /an <i>est.</i>
Namur		€120–150/m ² /an <i>est.</i>

TAUX DE RENDEMENT PRIME PAR VILLE (%)

Bruxelles		5,15–5,25 %
Antwerpen		6–6,6 %
Gent		6,6 %
Liège		7,6 %
Charleroi		7,6 %
Namur		7,6 %

Perspectives. Avec une offre spéculative limitée en dehors de la vague de livraisons bruxelloise de 2026 (environ 375 000 m²) et une demande résiliente des utilisateurs pour des surfaces de catégorie A à haute efficacité énergétique, l'écart entre le prime et le secondaire devrait persister tout au long de 2026. Certains loyers prime régionaux subissent une légère pression à la hausse — Anvers devrait progresser vers 210 €/m²/an à partir du T2 2026.

Méthodologie et provenance des données

Chaque chiffre de ce rapport est attribué à des recherches nommées en immobilier d'entreprise, signalé comme une estimation identifiée, ou présenté comme « non publié ». Rien n'est affirmé sans provenance.

CHIFFRES CITÉS

20

issus de recherches tierces

ESTIMATIONS IDENTIFIÉES

3

interpolées, base indiquée

NON PUBLIÉ

19

aucune source cette période

CITÉ

Issus de cabinets de recherche

Le loyer prime, le taux de rendement, la vacance, la demande placée, l'offre en construction et le parc sont tirés des rapports de marché publiés par les principaux cabinets de recherche tels que JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, BNP Paribas Real Estate, Savills et Knight Frank. Les sources précises utilisées dans ce rapport sont nommées sur la page Sources. Lorsqu'un cabinet indique une fourchette (par exemple une plage de taux de rendement prime), celle-ci est reprise. Chaque chiffre porte sa source et sa période de référence.

- **Loyer prime** — Loyer maximal atteignable, surfaces haut de gamme (€/m²/an).
- **Taux de rendement prime** — Taux de rendement net initial, actif prime entièrement loué (%).
- **Taux de vacance** — Vacant ÷ parc total (%).
- **Demande placée** — Surfaces louées sur la période (m²).
- **Offre en construction** — En construction / à livrer (m²).
- **Parc total** — Parc moderne total (m²).

ESTIMATION

Estimations et lacunes

Les grands cabinets de recherche couvrent étroitement les capitales et les principaux axes, mais publient peu pour les marchés régionaux plus petits. Lorsqu'aucun chiffre n'est publié, nous indiquons soit « non publié », soit une fourchette d'estimation clairement signalée dont la base est précisée sur le chiffre (généralement une interpolation à partir du prime national et d'une décote régionale). Les estimations nous sont propres et ne sont jamais présentées comme des données tierces.

Les périodes de référence diffèrent selon les sources (par exemple T1 2026, S2 2025, année 2025) ; chaque chiffre affiche sa propre date de référence. Données compilées 2026-07-02, données de marché arrêtées au T4 2025 – T1 2026 (dernières données publiées).

Marchés urbains

Bruxelles 6 des 6 indicateurs publiés

Le loyer prime correspond au référentiel réaliste de 370–390 €/m²/an (Cushman & Wakefield) ; les valeurs de référence atteignent 400 €/m²/an (Knight Frank). Le taux de rendement s'étend du CBD selon C&W (5,15 %) au prime belge selon Knight Frank (5,25 %).

LOYER PRIME

CITÉ

**€370–
400/m²/an**

Cushman & Wakefield · T4 2025

TAUX DE RENDEMENT
PRIME

CITÉ

5,15–5,25 %

Cushman & Wakefield · T4 2025

TAUX DE VACANCE

CITÉ

8,8–9,25 %

Cushman & Wakefield · T4 2025

DEMANDE PLACÉE

CITÉ

**341 000–
383 000 m²**

Cushman & Wakefield · FY 2025

OFFRE EN
CONSTRUCTION

CITÉ

375 000 m²

Knight Frank · 2026 deliveries

PARC TOTAL

CITÉ

14 290 000 m²

Knight Frank · H2 2025

Antwerpen 4 des 6 indicateurs publiés

Le loyer prime devrait progresser à 210 €/m²/an à partir du T2 2026 (JLL).

LOYER PRIME

CITÉ

€200/m²/an

JLL · T1 2026

TAUX DE RENDEMENT
PRIME

CITÉ

6–6,6 %

JLL · T1 2026

TAUX DE VACANCE

CITÉ

3,5–3,6 %

Cushman & Wakefield · T4 2025

DEMANDE PLACÉE

CITÉ

12 492 m²

JLL · T1 2026

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Marchés urbains

Gent 3 des 6 indicateurs publiés

Aucun loyer prime publié à l'échelle de la ville ; estimation interpolée à partir des valeurs des bureaux régionaux flamands, inférieures au prime anversois.

LOYER PRIME

ESTIMATION

**€135–
160/m²/an**

Est. · Bureaux régionaux flamands, en dessous du prime anversois de 200 €/m²/an ; aucun chiffre publié à l'échelle de la ville

TAUX DE RENDEMENT
PRIME

CITÉ

6,6 %

Cushman & Wakefield · T4 2025

TAUX DE VACANCE

CITÉ

3,43 %

Cushman & Wakefield · T4 2025

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Liège 3 des 6 indicateurs publiés

Le taux de rendement indiqué est le taux de rendement prime régional wallon (Cushman & Wakefield), et non un chiffre propre à Liège.

LOYER PRIME

CITÉ

**€170–
185/m²/an**

Cushman & Wakefield · T4 2025

TAUX DE RENDEMENT
PRIME

CITÉ

7,6 %

Cushman & Wakefield · T4 2025

TAUX DE VACANCE

CITÉ

3,52 %

Cushman & Wakefield · T4 2025

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Marchés urbains

Charleroi 2 des 6 indicateurs publiés

Le taux de rendement indiqué est le taux de rendement prime régional wallon (Cushman & Wakefield), et non un chiffre propre à Charleroi.

LOYER PRIME

ESTIMATION

**€110–
140/m²/an**

Est. · Marché secondaire wallon, en dessous du prime liégeois de 170–185 €/m²/an ; aucun chiffre publié à l'échelle de la ville

TAUX DE RENDEMENT
PRIME

CITÉ

7,6 %

Cushman & Wakefield · T4 2025

TAUX DE VACANCE

non publié

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Namur 3 des 6 indicateurs publiés

Namur affiche le taux de vacance le plus bas parmi les villes régionales (Cushman & Wakefield). Le taux de rendement indiqué est le taux de rendement prime régional wallon, et non un chiffre propre à Namur.

LOYER PRIME

ESTIMATION

**€120–
150/m²/an**

Est. · Bureaux régionaux wallons, autour ou en dessous du prime liégeois ; aucun chiffre publié à l'échelle de la ville

TAUX DE RENDEMENT
PRIME

CITÉ

7,6 %

Cushman & Wakefield · T4 2025

TAUX DE VACANCE

CITÉ

1,67 %

Cushman & Wakefield · T4 2025

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Sources et avertissement

RECHERCHES TIERCES CITÉES

- **Cushman & Wakefield** — Brussels Office MarketBeat Q4 2025 (T4 2025).
https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q4/emea/cw-be_office-brussels_marketbeat_2025-q4.pdf
- **Cushman & Wakefield** — Belgium Regional Office MarketBeat Q4 2025 (T4 2025).
https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q4/emea/cw-be_office-regional_marketbeat_2025-q4.pdf
- **Knight Frank** — The Brussels Office Market H2 2025 (H2 2025).
<https://www.knightfrank.be/site-assets/research-report-pdfs/knight-frank---the-brussels-office-market-2025h2.pdf>
- **JLL** — Antwerp Office Market Dynamics Q1 2026 (T1 2026).
<https://www.jll.com/en-belux/insights/market-dynamics/antwerp-office>

Avertissement. Les chiffres sont attribués aux cabinets de recherche tiers nommés ci-dessus et reflètent leurs définitions et périodes de référence respectives ; OfficeRentInfo ne garantit pas leur exactitude. Les chiffres signalés comme « estimation » sont les approximations identifiées de OfficeRentInfo pour les marchés où aucun chiffre n'est publié, et ne doivent pas être interprétés comme des données tierces. Les périodes de référence et les définitions de marché diffèrent d'un cabinet à l'autre. Ce rapport est fourni à titre d'information uniquement et ne constitue pas un conseil en investissement, en évaluation ou en location. © 2026 OfficeRentInfo (réseau GWG).