

Rapport sur le marché des entrepôts et de la logistique en Belgique

H1 2026

Les loyers logistiques belges poursuivent leur hausse tandis que les taux de rendement se compriment et que la vacance reste faible

Aperçu national — entrepôts en Belgique

Les loyers logistiques prime ont progressé à 75–80 €/m²/an à l'échelle nationale, Bruxelles occupant le haut de fourchette à 80 €, l'axe anversois A12/E19 à 68 €, Liège à 65 € et Charleroi le plus abordable à 50 €. Les taux de rendement prime se sont comprimés à 4,75–4,90 % et la vacance reste faible — autour de 4,7 % au niveau national et de 3,41 % sur l'axe central Anvers–Bruxelles. La demande placée du T1 2026 a atteint 362 000 m². Les chiffres sont attribués à CBRE, JLL, Cushman & Wakefield et Colliers ; les lacunes régionales sont présentées sous forme d'estimations signalées ou de mentions « non publié ».

LOYER PRIME

CITÉ

**€75–
80/m²/an**

JLL · FY 2025

TAUX DE RENDEMENT PRIME

CITÉ

4,75–4,9 %

CBRE · H2 2025 – T1 2026

TAUX DE VACANCE

CITÉ

4,7 %

Colliers · Autumn 2025

DEMANDE PLACÉE

CITÉ

362 000 m²

Cushman & Wakefield · T1 2026

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

LOYER PRIME PAR VILLE (€/M²/AN)

Bruxelles		€80/m ² /an
Antwerpen		€68/m ² /an
Gent		€55–65/m ² /an <i>est.</i>
Liège		€65/m ² /an
Charleroi		€50/m ² /an
Namur		€45–55/m ² /an <i>est.</i>

TAUX DE RENDEMENT PRIME PAR VILLE (%)

Aucune donnée publiée pour cet indicateur.

Perspectives. La faible vacance et l'offre moderne restreinte continuent de soutenir la croissance des loyers le long des axes primaires, tandis que la Wallonie (Liège, Charleroi) conserve un net avantage de coût pour les utilisateurs. Les données à l'échelle des villes se raréfient en dehors des principaux corridors, où les chiffres sont signalés comme des estimations.

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

10

issus de recherches tierces

ESTIMATIONS IDENTIFIÉES

2

interpolées, base indiquée

NON PUBLIÉ

30

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 S2 2025 – T1 2026 (dernières données publiées).

Marchés urbains

Bruxelles 2 des 6 indicateurs publiés

Le taux de vacance indiqué correspond au taux de l'axe logistique Anvers–Bruxelles selon JLL (T1 2026), et non à un chiffre propre à Bruxelles.

LOYER PRIME

CITÉ

€80/m²/an

CBRE · H2 2025

TAUX DE RENDEMENT PRIME

non publié

TAUX DE VACANCE

CITÉ

3,41 %

JLL · T1 2026

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Antwerpen 2 des 6 indicateurs publiés

Le loyer prime correspond au niveau de l'axe A12/E19. Le taux de vacance est celui de l'axe logistique Anvers–Bruxelles selon JLL.

LOYER PRIME

CITÉ

€68/m²/an

CBRE · H2 2025

TAUX DE RENDEMENT PRIME

non publié

TAUX DE VACANCE

CITÉ

3,41 %

JLL · T1 2026

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Marchés urbains

Gent 1 des 6 indicateurs publiés

Aucun chiffre publié à l'échelle de la ville ; estimation interpolée pour l'axe E17 Gand–Anvers.

LOYER PRIME

ESTIMATION

**€55–
65/m²/an**

Est. · Axe E17 Gand–Anvers, entre Anvers 68 € et la Wallonie 50–65 € ; aucun chiffre publié à l'échelle de la ville

TAUX DE RENDEMENT PRIME

non publié

TAUX DE VACANCE

non publié

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Liège 1 des 6 indicateurs publiés

LOYER PRIME

CITÉ

€65/m²/an

CBRE · H2 2025

TAUX DE RENDEMENT PRIME

non publié

TAUX DE VACANCE

non publié

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Marchés urbains

Charleroi 1 des 6 indicateurs publiés

LOYER PRIME

CITÉ

€50/m²/an

CBRE · H2 2025

TAUX DE RENDEMENT PRIME

non publié

TAUX DE VACANCE

non publié

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Namur 1 des 6 indicateurs publiés

Aucun chiffre publié à l'échelle de la ville ; estimation interpolée pour l'axe wallon.

LOYER PRIME

ESTIMATION

€45–

55/m²/an

Est. · Logistique wallonne, autour ou en dessous de Charleroi 50 €/m²/an ; aucun chiffre publié à l'échelle de la ville

TAUX DE RENDEMENT PRIME

non publié

TAUX DE VACANCE

non publié

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Sources et avertissement

RECHERCHES TIERCES CITÉES

- **CBRE** — Belgium Logistics MarketView H2 2025 (H2 2025).
<https://www.cbre.be/insights/figures/belgium-logistics-marketview-h2-2025>
- **Cushman & Wakefield** — Belgium Industrial MarketBeat Q1 2026 (T1 2026).
<https://www.cushmanwakefield.com/en/belgium/insights/belgium-marketbeat/industrial-marketbeat>
- **JLL** — Belgian commercial real estate 2025 review (FY 2025).
<https://www.jll.com/en-belux/newsroom/belgian-commercial-real-estate-2025-review>
- **JLL** — Belgium Industrial Market Dynamics Q1 2026 (T1 2026).
<https://www.jll.com/en-belux/insights/market-dynamics/belgium-industrial>
- **Colliers** — Industrial & Logistics Autumn 2025 (Autumn 2025).
<https://www.colliers.com/en-be/research/industrial-and-logistics-autumn-2025>

Avertissement. Les chiffres sont attribués aux cabinets de recherche tiers nommés ci-dessus et reflètent leurs définitions et périodes de référence respectives ; WarehouseRentInfo ne garantit pas leur exactitude. Les chiffres signalés comme « estimation » sont les approximations identifiées de WarehouseRentInfo 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 WarehouseRentInfo (réseau GWG).