

Le volume d'investissement, en chute libre en 2008 et encore plus faible en 2009, est maintenant en voie de rétablissement. Le volume des transactions en Europe a été porté en 2010 à 6,5 milliards € grâce à une impressionnante croissance de 110 %. Ceci reste cependant bien éloigné des records enregistrés en 2006, lorsque le volume d'investissement s'était élevé à 20 milliards €. En Belgique, environ 100 millions € ont été investis en 2010 sur le marché des hôtels et des loisirs. Ceci représente 9 % du volume total d'investissement, alors qu'en 2009 ce chiffre ne s'élevait qu'à 5 %. L'investissement le plus important sur le marché belge a été l'acquisition de l'hôtel Hilton à Bruxelles par la banque suédoise Pandox pour 29 millions €.

La forte augmentation du volume d'investissement semble se poursuivre en 2011 comme le montre l'augmentation annuelle de 160 % réalisée au premier trimestre 2011 dans la région EMEA (Europe Moyen-Orient Afrique). Au niveau belge, un investissement important a eu lieu à Bruxelles :

Allfin a acquis l'hôtel Midi Station. Sa construction a commencé en 2003, mais n'a jamais été terminée. Le montant total de l'investissement s'élève à 50 millions €, ce qui correspond à un montant de ± 210.000 € par chambre (239 chambres prévues).

Parallèlement au nombre croissant de nouveaux projets hôteliers en Europe (+35 %), bon nombre de projets se préparent en Belgique. A Bruxelles, dans le secteur des hôtels meilleur marché, on retiendra la transformation de l'ancien siège du journal Le Soir (rue Royale) en un hôtel 2 étoiles de 400 chambres. Dans le secteur supérieur, on remarquera le projet hôtelier en face de la Bourse, rue Henri Maus (5 étoiles, 50 chambres) et la rénovation de l'hôtel Astoria, rue Royale (5 étoiles, 146 chambres). D'autres projets existent à Leuven, dont le projet Kop à Kessel-Lo de ± 135 chambres (Park Inn hôtel), à Flémalle (Francotel, ± 86 chambres), à Gand (Hôtel Sandton Reylhof, ± 135 chambres) et à Knokke (La Réserve, Duinen Water).

## 2. PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDE AU 30 JUIN 2011

### 2.1 Evolution du portefeuille

(x 1 000 €)	30 juin 2011	31 mars 2011	31 déc. 2010	30 sept. 2010	30 juin 2010
<b>Immeubles de placement en juste valeur</b>					
Immeubles résidentiels ou mixtes	132 061	114 776	114 457	113 779	112 919
Immeubles à appartements meublés	52 213	51 812	51 636	47 475	47 075
Logement des seniors	260 178	248 317	218 443	209 452	204 958
Hôtels et autres	59 334	59 353	58 817	58 329	58 088
<b>TOTAL des immeubles de placement en exploitation en juste valeur</b>	<b>503 786</b>	<b>474 258</b>	<b>443 353</b>	<b>429 035</b>	<b>423 040</b>
Projets de développement	14 315	9 939	9 152	11 652	11 652
<b>TOTAL des immeubles de placement en juste valeur</b>	<b>518 101</b>	<b>484 197</b>	<b>452 505</b>	<b>440 687</b>	<b>434 692</b>
Loyers contractuels*	31 889	30 087	28 431	27 287	27 067
Loyers contractuels + VLE sur inoccupés	32 595	30 706	29 044	28 225	27 784
Valeur locative estimée (VLE)*	31 436	29 965	27 598	26 799	26 815
<b>Taux d'occupation* des immeubles de placement (%)</b>					
Portefeuille total (sauf appartements meublés)	97,4%	97,6%	97,4%	96,0%	96,9%
Appartements meublés	86,8%	85,7%	83,3%	82,1%	79,3%

\* Voir lexique.