

2023 sur le marché des bureaux à Luxembourg : une année à qui fera date par sa faiblesse inhabituelle et qui oblige les propriétaires, poussés par les challenges ESG, à se réinventer.

Luxembourg, le 25 janvier 2024 – comme chaque année, **JLL**, un des leaders internationaux en immobilier d'entreprise, dresse le bilan de l'année 2023 pour le marché des bureaux à Luxembourg et pour l'investissement en immobilier.

Marché des occupants :

Net recul du marché de l'occupation de bureaux à Luxembourg :

« C'est un constat indéniable, 2023 a été caractérisée par une activité inhabituellement faible de la part des occupants », déclare Emna Rekik, Country Lead et Head of Markets chez JLL Luxembourg. « Les processus de décisions ont été particulièrement lents, et cela a eu pour conséquence de reporter plusieurs transactions d'une année à une autre ».

Les chiffres à retenir :

Ainsi, alors que 2022 était déjà une année compliquée, 2023 affiche un nouveau recul de la prise en occupation qui chute de 17% à près de **176.000 m²**.

Le nombre de transaction est en chute encore plus brutale avec un recul de 31% en base annuelle à **172 deals seulement**.

Les transactions majeures :

Les chiffres de l'année ont cependant été quelque peu embellis par quelques acquisitions :

- Prise en occupation par **KPMG** de 31.000 m² dans le projet Kronos de BPI au Kirchberg.
- Prise en occupation par le **Parlement Européen** de la dernière phase de son nouvel immeuble Konrad Adenauer pour 30.000 m². Ce déménagement est prévu de longue date, et n'est donc pas représentatif du marché en 2023.
- Parmi les autres transactions notables et représentatives de l'année, épinglons la prise en occupation par une **société de services financiers de l'immeuble White House** à la Cloche d'Or. L'entreprise, conseillée par les soins de JLL, occupera 6.479 m² dans l'immeuble et a également pris pas loin de 1.800 m² dans l'immeuble voisin Emerald.
- JLL a également tout récemment conseillé le **Luxembourg Business Register** dans son acquisition de l'immeuble Connex Avenue dans le quartier de la Gare. Cet immeuble mixte, comprenant un peu plus de 2.000 m² de bureaux, a été redéveloppé par Giorgetti.

Les enseignements de 2023 :

« *Un des grands enseignements de l'année 2023 – mais ce constat est d'application depuis longtemps et n'est pas près de s'arrêter – est que ce sont essentiellement les biens neufs, c'est à dire de moins de 5 ans, et les projets en cours, qui remportent le plus de succès* », nous explique **Jonathan Morand, Director Office Agency chez JLL Luxembourg**.

En pourcentage, pas moins de **66% de la prise en occupation est constituée de biens neufs**, contre 60% en 2022. Les critères de durabilité et même la neutralité carbone sont au fil des années devenus des musts, et cela ne peut que s'amplifier à l'avenir.

L'autre fait marquant est le net recul de l'activité de l'Etat Luxembourgeois qui ne représente plus « que » 10% du volume transactionnel contre quasi le double en 2022. En revanche, les « suspects habituels » que sont les services aux entreprises et les institutions financières ont contribué respectivement à 30% et 23%, des niveaux légèrement supérieurs à 2022. L'Europe qui n'était pas active en 2022 a quant à elle représenté 17% du total.

Une disponibilité en hausse, mais qui reste très inférieure à la moyenne européenne :

Le taux de vacance à Luxembourg est en hausse sensible en raison de plusieurs livraisons spéculatives, tant dans les quartiers du Centre qu'à Belval par exemple.

Les livraisons spéculatives totales ont en effet augmenté de 50% en base annuelle à 53.078 m², ce qui **a contribué à relever le taux de vacance à Luxembourg de 3,5% à 4,2%**.

Fait remarquable, la plupart des livraisons dans les quartiers centraux sont en grande partie prélouées - par exemple le Royal Park, attendu dans les prochaines semaines, affiche d'ores et déjà complet.

C'est plus compliqué dans les quartiers périphériques ainsi qu'à Esch / Belval où le taux de vacance a doublé à plus de 8%.

En 2024 on s'attend à une nouvelle augmentation de la disponibilité, notamment en raison de livraisons spéculatives actuellement estimées à plus de 45.000 m². Pas moins de 36.000 m² est attendu à Hamm dans deux projets concurrents, à savoir le Connection et le Motion. Inévitablement la disponibilité dans ce petit quartier excentré va exploser et cela impactera la vacance totale à Luxembourg qui devrait tendre vers 5%.

A l'échelle européenne, la vacance locative à Luxembourg reste très raisonnable, la moyenne étant de 7,7%.

Focus sur les loyers :

Conséquence directe de la hausse des coûts de construction mais aussi de la rareté des biens neufs disponibles, **les loyers sont en hausse dans plusieurs quartiers.**

- Au CBD nous avons enregistré une hausse de seulement 1,8% à €54 / m² / mois, l'augmentation est plus sensible dans le quartier de la Gare où les biens neufs se louent 5,3% plus chers qu'en 2022 à €40 / m² / mois.
- Même observation à la Cloche d'Or avec un renchérissement de 2,8% à €37 / m² / mois.
- Au Kirchberg c'est la stabilité qui prévaut à €42 / m² / mois.
- La hausse la plus importante a été observée dans le quartier de l'Aéroport de Findel avec une inflation de 6,7% à €32 / m² / mois.
- Si l'on regarde la Périphérie ainsi que Esch / Belval, pas de changement à €24 / m² / mois.

Remarquons au passage – et ce n'est pas un hasard vu l'avantage concurrentiel des immeubles concernés – les quartiers en hausse sont ceux déservis (ou qui le seront en 2024) par le réseau de tramway luxembourgeois.

Ces valeurs s'entendent hors TVA.

En nous projetant vers l'avenir, JLL estime que les loyers devraient encore un peu augmenter en 2024 et ce essentiellement dans les quartiers du Centre, en grande partie en raison de la rareté de biens neufs disponibles.

Marché de l'investissement :

Un marché de l'investissement au plus bas sur dix ans :

L'année 2023 a également été particulièrement difficile du point de vue de l'investissement immobilier au Grand-Duché ainsi que partout en Europe. Sur les douze mois écoulés, **le volume transactionnel est estimé à un maigre €531 millions**, soit un recul de 39% en base annuelle.

Si l'on compare avec le reste de l'Europe où les volumes se sont effondrés de 50%, à première vue Luxembourg fait un peu mieux toutefois 2023 a été caractérisée par une part de près de 80% de transactions d'acquisition pour usage propre, dont celle de KPMG dont il a été déjà fait mention. Les transactions de la part d'investisseurs institutionnels qui d'ordinaire soutiennent le marché ont été quasiment absentes.

Que s'est-il passé ? « *Les multiples relèvements des taux d'intérêt par la Banque Centrale Européenne en 2022 et 2023 ont augmenté les coûts de financement à des niveaux qui n'avaient plus été vus depuis plus de dix ans* », analyse **Pierre-Paul Verelst, Head of Research BeLux**. « *Les investisseurs ont par ailleurs diversifié leurs portefeuilles en*

augmentant la part des obligations dont le rendement est désormais satisfaisant et réduisant la part de l'immobilier », ajoute-il.

Ainsi, à Luxembourg les rendements des bureaux « prime » sont passés de 3,9% fin 2022 à 4,75% fin 2023, ce qui au passage a réduit de 28% les prix de vente des immeubles de bureaux « prime » en à peine deux ans.

2024 s'annonce sous de meilleurs auspices. Effectivement, l'inflation semble progressivement sous contrôle et la Banque Centrale Européenne a déjà annoncé une probable baisse des taux d'ici l'été. *« Cette détente sur les taux pourrait être le signal de départ pour les investisseurs tant privés qu'institutionnels de saisir des opportunités à prix attractifs sur le marché »*, commente **Vincent Van Brée, Head of Capital Markets JLL BeLux**. Une reprise est donc en vue tant au niveau des volumes que des rendements dont la tendance à la hausse devrait s'inverser dans la seconde partie de l'année.

Et Vincent Van Brée d'ajouter : *« 2024 marquera probablement la fin du « office bashing ». Si au Luxembourg le télétravail reste très marginal, dans le monde il s'était généralisé avec pour conséquence une hausse vertigineuse des taux de vacance, ce qui n'a pas manqué d'inquiéter les investisseurs. A présent les employés sont largement de retour au bureau, les investisseurs reprennent ainsi progressivement confiance. »*

En conclusion, **une année à oublier mais qui pourtant fera date par sa faiblesse tous azimuts.**

Chiffres-clé 2023

Bureaux	Moyenne 5 ans	2022	2023	Evolution
Stock (m²)	4.322.339	4.452.401	4.612.652	+3,5%
Prise en occupation totale ('000 m²)	283.949	211.948	175.913	-17%
Nombre de transactions	236	248	172	-31%
Disponibilité ('000 m²)	154.251	158.009	193.237	+22%
Taux de disponibilité (%)	3,6%	3,5%	4,2%	+ 70 bps
Livraisons ('000 m²) – total/an dont spéculatives ('000 m²)	131.332 m² 24.240 m²	145.309 m² 35.440 m²	205.537 m² 53.078 m²	+41% +50%
Loyer prime (€/m²/mois + VAT)	51	53	54	+2%

Communiqué de presse



Marché de l'investissement	Moyenne 5 ans	2022	2023	Evolution
Prime yield bureaux en % (baux 3/6/9)	3,8%	3,9%	4,75 %	+85 pb
Volume d'investissement en million EUR (transactions >2,5 MEUR)	1,530	863	531	-39%

-Fin-

JLL Contacts:

Emna Rekik, Country Lead – Head of Markets JLL Luxembourg

Phone: +352 46 45 40 43 – Email: Emna.Rekik@jll.com

Vincent Van Brée, Head of Capital Markets Belux

Phone: +32 2 550 26 65 – Email: vincent.vanbree@jll.com

Jonathan Morand, Director Office Agency JLL Luxembourg

Phone: +352 46 45 40 48 – Email: Jonathan.Morand@jll.com

Pierre-Paul Verelst, Head of Research Belux

Phone: +32 2 550 25 04 – Email: pierre-paul.verelst@jll.com

Valina Sempot, Head of Marketing & Communications, Research, and Information Management JLL Belux**

Phone: +32 2 550 25 37 - Email: Valina.Sempot@jll.com

** VSMC srl

About JLL

For over 200 years, JLL (NYSE: JLL), a leading global commercial real estate and investment management company, has helped clients buy, build, occupy, manage and invest in a variety of commercial, industrial, hotel, residential and retail properties. A Fortune 500® company with annual revenue of \$20.9 billion and operations in over 80 countries around the world, our more than 103,000 employees bring the power of a global platform combined with local expertise. Driven by our purpose to shape the future of real estate for a better world, we help our clients, people and communities SEE A BRIGHTER WAYSM. JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated. For further information, visit jll.be.