

La volatilité générale a pesé sur la demande des occupants au Luxembourg



JLL fait le point sur les six premiers mois de l'année 2026, marquée par la volatilité, l'incertitude et les craintes sur l'économie et les conditions de financement.

Recul de la prise en occupation en bureaux

La volatilité générale et les multiples incertitudes tant géopolitiques qu'économiques ont pesé sur la confiance des entreprises.

L'impact sur la demande des occupants pour les bureaux est visible au Luxembourg comme en témoigne **une prise en occupation en recul de 50%** à 51.789 m² et une taille moyenne des transactions qui passe de 1035 m² sur la période 2021 – 2025 à 602 m² au premier semestre 2026. Ce sont les institutions financières qui dominent largement à 31% du total bien que la plus importante transaction de l'année est l'acquisition par les Hôpitaux Robert Schuman de près de 7000 m² dans le projet de bureaux The Rock à la Cloche d'Or.

« Le premier semestre confirme un ralentissement de la demande, dans un contexte économique et géopolitique incertain. Quelques transactions de taille sont en discussion pour le second semestre, notamment avec des institutions financières et des sociétés de services aux entreprises,

mais la prudence devrait rester de mise», explique Jonathan Morand, Head of Office Agency chez JLL Luxembourg.

Une vacance locative qui reste pourtant au plancher

En l'absence de nouvelles livraisons spéculatives, la vacance à Luxembourg reste très en dessous de la moyenne européenne qui est de l'ordre de 9,5%. Notre estimation à fin juin 2026 est de 3,6% contre 3,9% fin 2025 et nous prévoyons une petite hausse d'ici la fin de l'année notamment en raison de livraisons de grande taille notamment à Hamm.

Des loyers en hausse dans plusieurs quartiers

En conséquence de cette disponibilité très faible, les loyers repartent à la hausse. *« L'offre relativement restreinte dans les nouveaux projets de bureaux met les loyers sous pression mais ce n'est pas la seule explication »*, analyse **Pierre-Paul Verelst, Head of Research BeLux chez JLL.**

Bien qu'il n'existe pas de statistiques officielles sur les coûts de construction en immobilier tertiaire, l'évolution de l'indice des coûts de construction en immobilier résidentiel donne la tendance. Selon la dernière enquête du Statec publiée en début d'année, les coûts de construction ont grimpé de 39% entre 2020 et 2025. Les exigences en termes d'efficacité énergétique ont un coût qui est progressivement répercuté sur les locataires par la voie d'une hausse des loyers.

Dans ce contexte, les loyers « prime » ont établi un nouveau record au CBD à €55 / m² / mois (+ 1,8%) qui a été atteint dans l'immeuble The Henri, au Boulevard du Prince Henri. Le fait marquant de cette première partie d'année est la confirmation de la convergence des loyers « prime » à la Cloche d'Or, à la Gare et au Kirchberg. Dans ces trois quartiers, il faut déboursier €43 par m² par mois (hors TVA). Ce niveau est désormais également atteint à la Cloche d'Or, soit une hausse de 4,9% en base annuelle les autres quartiers étant inchangés.

Investissement : début d'année difficile

Sur les 6 premiers mois de l'année nous avons enregistré un volume d'investissement de €292 millions, en recul de 49%. Environ 41% représente la vente de l'immeuble The Rock pour €120 millions. Une transaction notable a été la vente du B&B Hotel Cloche d'Or à l'investisseur institutionnel britannique Aberdeen où JLL est intervenu du côté de l'acheteur.