Marché des bureaux au Luxembourg : CBRE mise sur la qualité face à une offre de plus en plus rare

Moins de surfaces, mais des bureaux mieux situés, plus durables et plus performants sont les points clés qui ressortent du rapport European Office Occupier Sentiment Survey 2026 publié par CBRE, une enquête menée auprès de 94 décideurs immobiliers d'entreprises occupant des bureaux à travers l'Europe, dont 40 % au sein de groupes de plus de 10 000 employés.

Au Luxembourg, cette évolution se heurte à une réalité immédiate : l'offre de bureaux récents ou rénovés, performants sur le plan ESG et situés dans les quartiers centraux et bien connectés (CBD, Gare, Cloche d'Or et Kirchberg) se contracte. Cette rareté pourrait soutenir les loyers prime, même dans un environnement économique incertain. Pour les entreprises, l'enjeu sera d'optimiser ces mètres carrés dans un marché où l'offre de qualité continue de se réduire.

Selon Clémence Lett, Directrice, Office Leasing chez CBRE Luxembourg : « La tendance européenne se confirme pleinement à Luxembourg. Les entreprises ne cherchent pas nécessairement à réduire leurs surfaces, elles veulent avant tout des bureaux idéalement situés, durables, de haute qualité et offrant une réelle flexibilité d'usage. Or, cette offre de qualité se

raréfie, particulièrement pour les entreprises en quête d'une solution immédiate ou à très court terme. Dans ce contexte, anticiper son projet immobilier et se positionner suffisamment tôt n'est plus simplement une bonne pratique : c'est un avantage concurrentiel décisif. »

Ces tendances locales s'inscrivent dans un mouvement plus large observé à l'échelle européenne, où le marché des bureaux atteint un point de bascule majeur : les entreprises continuent de croire à la valeur du bureau, mais leurs attentes évoluent rapidement sous l'effet combiné de l'intelligence artificielle, des objectifs Net Zero, des contraintes budgétaires et d'une pénurie croissante d'actifs de qualité disponibles dans un délai court.

Le bureau, un choix motivé par la collaboration plus que par l'obligation

Le retour au bureau est désormais porté par des facteurs d'attractivité plutôt que par des politiques de présence imposées : collaboration avec les collègues (85 %), espace de travail productif (81 %), interactions avec les dirigeants (77 %) et localisation pratique (69 %). Les intentions se vérifient dans les données d'occupation mesurées par le Global Workplace & Occupancy Insights 2026 de CBRE : le taux d'utilisation moyen atteint 53 %, avec des pics à 80 %, et la présence au bureau s'établit désormais à trois jours ou plus par semaine. Le constat est clair : le bureau n'est plus seulement un lieu d'exécution des tâches individuelles. Il devient une destination conçue pour favoriser les échanges, la collaboration et le lien avec les dirigeants. Pour Dylan Feber, Directeur, Occupier Leasing chez CBRE Luxembourg : « On ne recherche plus des bureaux en se basant seulement sur des m² par personne, on repense les surfaces pour mettre en avant des lieux d'échanges et collaboration, qui allient nouvelles technologies et flexibilité. »

Deux stratégies, un même objectif : des portefeuilles plus performants

Deux stratégies se dessinent. Les entreprises en croissance privilégient la collaboration (62 %), la durabilité (56 %) et l'expérience collaborateur (50 %). Celles qui réduisent leur empreinte se concentrent sur l'optimisation des espaces (77 %), la réduction des coûts (65 %) et le flex office (42 %). La part de ces dernières a doublé depuis 2022, passant de 18,7 % à un objectif de 28,4 % à deux ans. Au total, c'est 65 % des entreprises qui prévoient de relocaliser une partie de leur portefeuille dans les trois prochaines années, un chiffre cohérent avec les 57 % d'organisations qui, selon le GWOIR, anticipent déjà une contraction de leur portefeuille sur la même période.

L'IA et le Net Zero, moteurs jumeaux de la transformation

L’intelligence artificielle pourrait rapidement modifier les besoins immobiliers: 52 % des occupants estiment qu’elle réduira leurs besoins en surface et en effectifs, 48 % anticipent des espaces modulables, 43 % des espaces spécialisés dédiés à l’IA. Au total, 61 % pensent que cette technologie influencera leurs besoins dans les deux prochaines années. CBRE nuance toutefois ces anticipations : comme lors des précédentes révolutions technologiques, l’impact sur les effectifs pourrait être surestimé. L’adoption reste en outre freinée par le manque de compétences (55 %) et une qualité de données insuffisante (51 %). Parallèlement, 45 % des entreprises visent la neutralité carbone d’ici 2030. Les immeubles incapables de répondre à la fois aux nouveaux usages numériques et aux exigences environnementales s’exposent ainsi à un risque accru d’obsolescence.

Une sélectivité accrue face à une pénurie croissante de bureaux de qualité

La demande pour des espaces premium reste forte, mais les budgets demeurent contraints : un tiers seulement des occupants prévoit d’investir significativement pour rénover ses bureaux, tandis que près de 80 % privilégient le maintien de l’existant. Dylan Feber confirme, « Les occupants nous consultent de plus en plus pour renégocier leur bail et obtenir de leurs propriétaires les investissements nécessaires à l’amélioration de la performance énergétique du bâtiment. » Les exigences augmentent pourtant : 88 % des occupants renonceraient à un immeuble sans commodité essentielle, et 72 % demanderaient une réduction de loyer en cas d’absence de certaines prestations. Or l’offre se raréfie : le stock européen d’immeubles de moins de cinq ans devrait tomber de 9 % aujourd’hui à 6,8 % en 2028, alors que les entreprises liées à l’IA représentent déjà 3 % de la demande placée européenne.

Pour Dylan Feber, l’anticipation devient déterminante : « Une entreprise devrait idéalement engager sa réflexion immobilière au moins 18 mois avant l’échéance de son bail. Celles qui se positionnent suffisamment en amont et arbitrent rapidement accèdent aux meilleures opportunités, aux localisations les plus recherchées et aux actifs prime. » Pour les dirigeants, le message est double : le bureau reste un outil de performance, mais l’accès aux meilleurs actifs devient plus compétitif. Définir tôt ses besoins, évaluer la qualité réelle des immeubles et arbitrer rapidement seront les clés pour transformer la contrainte immobilière en avantage stratégique.