

# JLL - La reprise se confirme sur le marché des bureaux à Luxembourg

JLL - La reprise se confirme sur le marché des bureaux à Luxembourg

Après plus de deux ans de vaches maigres, les signes de redémarrage se multiplient sur le marché des bureaux à Luxembourg. Le plus encourageant est que le moteur de la reprise est le secteur privé et non plus les nombreuses transactions par des occupants gouvernementaux. JLL analyse les principaux fondamentaux du premier semestre 2025.

## Les projets haut de gamme soutiennent la demande

Le constat n'est pas neuf, mais il est d'autant plus important aujourd'hui: l'activité orientée « projets » continue de dominer le marché des bureaux luxembourgeois. Les immeubles neufs ont fortement contribué à générer une prise en occupation robuste de 63.785 m<sup>2</sup> au T2, une augmentation significative de 63% par rapport au T1 2025 et de 148% en glissement annuel. La prise en occupation depuis le début de l'année a ainsi atteint 102.970 m<sup>2</sup>, dépassant les chiffres du S1 2024 de 104%. La part des immeubles Grade A, c'est-à-dire de moins de 5 ans ou en cours de construction, a atteint 71% du volume transactionnel du semestre écoulé. A titre de comparaison, la moyenne annuelle de la part du Grade A dans la prise en occupation totale est de 67% sur les 5 années précédentes.

Parmi les transactions notables du second trimestre figurent JP Morgan qui a sécurisé 13.975 m<sup>2</sup> dans le projet The Waves de Gio au Kirchberg, PwC qui a loué 9.500 m<sup>2</sup> dans le projet Eosys de Nextensa et Grossfeld (Cloche d'Or), et Baker McKenzie qui a pris 2.640 m<sup>2</sup> dans le projet Ekxo d'Iko (Cloche d'Or).

## La vacance locative reste sous contrôle

Les taux de vacance restent relativement stables à 4,2%, en légère hausse par rapport aux 4% du trimestre précédent, mais inchangés par rapport à fin 2024. En termes absolus, 194.628 m<sup>2</sup> sont actuellement vacants, l'augmentation modérée étant principalement attribuée aux nouvelles livraisons dans les quartiers centraux. Compte tenu des bonnes performances de pré-location depuis le début de l'année, nos prévisions sur l'évolution de la vacance sont devenues plus optimistes, bien que nous anticipions toujours une légère tendance à la hausse.

L'activité de construction s'élève à 515.514 m<sup>2</sup>, dont 72% sont déjà préloués. Environ 58.382 m<sup>2</sup> devraient être achevés de manière spéculative au S2 2025, dont 29% situés dans les quartiers centraux.

## Les loyers repartent à la hausse

Les loyers prime restent stables à 54 € par m<sup>2</sup> par mois (hors TVA) dans la zone du Boulevard Royal, CBD. Par contre, le quartier de la Gare a connu une croissance des loyers de 7,5% grâce aux locations dans le projet Unicity d'Iko. Nous prévoyons également une hausse des loyers au Kirchberg et à la Cloche d'Or. Les loyers moyens à l'échelle de la ville se maintiennent cependant à 32,90 € par m<sup>2</sup> par mois.

## Prudent retour des investisseurs

L'activité d'investissement du T2 a comporté des transactions « core » et des achats pour usage propre. Dans une transaction notable du segment core, JLL a conseillé la vente à un family office du bâtiment rénové Vertbois au Kirchberg (loué à Julius Baer). Plus tôt dans l'année, JLL avait également conseillé la vente de l'immeuble Charlotte au CBD, également à un family office. Le volume d'investissement en bureaux au S1 2025 a atteint environ 274 millions d'euros, dépassant substantiellement les 193 millions d'euros enregistrés au S1 2024. Nous observons un prudent retour des investisseurs, ce qui est déjà un premier pas vers une reprise.

Les rendements prime des bureaux restent inchangés par rapport au T1 à 4,50%.

**Emna Rekik, Country Lead et Head of Markets chez JLL Luxembourg** nous résume: « *La dynamique positive que nous observons au premier semestre 2025 est un signal particulièrement encourageant pour notre écosystème immobilier luxembourgeois. Ce qui me réjouit, c'est de voir le secteur privé reprendre son rôle de moteur de croissance avec un doublement de la prise en occupation. La stabilité des taux de vacance et le retour progressif des investisseurs sur les actifs core témoignent d'un regain de confiance tangible. Cette reprise, portée par des projets ambitieux et durables, positionne Luxembourg comme un marché résilient et attractif dans un contexte européen encore incertain* ».