

Une année de transition pour les bureaux au Luxembourg

Net recul de l'activité des occupants et des investisseurs

Luxembourg, Mercredi 26 Janvier 2023. JLL fait le point sur l'état de santé du marché des bureaux au Luxembourg au cours de l'année écoulée.

Angélique Sabron, Managing Director JLL Luxembourg : «Une nouvelle fois, l'année écoulée ne ressemble à aucune autre : qui aurait cru que nous aurions une guerre en Europe ? Qui aurait cru que l'inflation serait à deux chiffres en Europe ? Qui aurait cru que les coûts énergétiques grimperaient à des niveaux inégalés ? Ces circonstances exceptionnelles ont indubitablement touché la demande de bureaux, et pourtant les tendances lourdes de la durabilité, de la neutralité carbone et de la mobilité n'ont pas disparu, que du contraire : elles sont devenues des plus urgentes. »

Voici les principaux chiffres de l'année 2022.

Marché des occupants :

- **Une prise en occupation décevante.** Si l'on se réfère à 2021 qui était une année record, le volume transactionnel chute de 43% et s'établit à 212.273 m². Il convient de pointer que si la comparaison avec 2021 (ainsi qu'avec 2020 qui avait également un caractère exceptionnel) n'est peut-être pas pertinente, la prise en occupation est inférieure à 2018 et 2019 qui étaient deux années « normales ».

Que s'est-il passé ? **La taille moyenne des transactions** est de 44% inférieure à celle de 2021, à seulement 839 m². Si l'on exclut la pré-location par PwC de 33.000 m² dans le nouveau projet d'Atenor à la Cloche d'Or, nous n'avons enregistré aucune transaction supérieure à 10.000 m² contre 5 en moyenne ces cinq dernières années.

Lotfi Behlouli, Directeur Office Agency chez JLL nous éclaire : « On peut résumer 2022 comme étant une année portée par le tissu économique luxembourgeois représenté par les petites et moyennes transactions. »

Un des faits marquants est la **confirmation de l'Etat Luxembourgeois en tant qu'acteur majeur** sur le marché des occupants.

Voyons cela plus en détails :

- Sur les douze mois écoulés, l'Etat Luxembourgeois a signé 14 transactions pour un volume total de 40.000 m², soit 19% du total. Parmi les plus récentes, les deux immeubles Serra au Kirchberg ont été pris par le Ministère de la Défense et celui de la Justice (au total : 10.529 m²) tandis que d'autres services ont choisi l'Ultimate dans le quartier de la Gare (6.542 m²).
- En faisant le compte de l'activité de l'Etat (groupe Post inclus) sur les cinq dernières années, la prise en occupation totale s'élève à **230.000 m²**.
- L'Etat Luxembourgeois répartit ses implantations aux quatre coins de la ville de Luxembourg, de même qu'à Belval. Une **décentralisation motivée par la recherche d'immeubles plus durables** et qualitatifs étant donné le vieillissement de leur parc. En outre, l'Etat Luxembourgeois souhaite **améliorer la mobilité** des fonctionnaires en évitant une localisation unique qui résulterait en une

congestion du trafic. Concernant les **coûts d'occupation**, l'Etat évite les localisations « prime » en termes de loyers et **mise sur les immeubles neufs à faible consommation énergétique**.

- **La disponibilité d'espaces de bureaux est quasi inchangée à 3,5%, contre 3,6% l'année passée.** Les quelques livraisons spéculatives trouvent assez facilement preneur, en particulier dans les quartiers du Centre. Toutefois les projets situés au City Belt et en Périphérie connaissent une commercialisation plus lente malgré des loyers plus abordables.

Les chiffres à retenir :

- **145.309 m²** ont été livrés en 2022, dont 29% spéculativement. C'est quasi un tiers de moins qu'en 2021.
- **158.000 m²** sont immédiatement disponibles, dont 39% est catégorisé « Grade A » c'est-à-dire de moins de cinq ans d'âge et disposant des meilleures techniques notamment en matière de consommation énergétique.
- **Hausse des loyers dans plusieurs quartiers.**
 - Le contexte inflationniste mais aussi la rareté des immeubles répondant aux dernières normes énergétiques ont poussé les loyers « prime » vers le haut atteignant €53 / m² / mois hors tva en Centre-Ville (CBD). C'est une augmentation de seulement 2%, néanmoins ceux du Kirchberg ont grimpé de 11% à €42 / m² / mois hors tva. Rappelons que dans ce quartier la disponibilité est quasi non existante et que la demande reste soutenue. Une hausse plus limitée de 3% a été enregistrée à la Cloche d'Or à €36 / m² / mois hors tva de même qu'en Périphérie (€23,5 / m² / mois hors tva, +4% en base annuelle).

JLL s'est intéressée à **l'impact des certifications vertes sur les niveaux de loyers**. Cela semble évident que les immeubles neufs dans un quartier donné se louent à un loyer plus élevé que les biens de seconde main. Au Luxembourg, la différence est de l'ordre de 9% en moyenne alors qu'en Allemagne et à Bruxelles il se situe entre 20 et 30% en fonction des villes. Toutefois, cela ne signifie pas que les loyers des immeubles disposant d'une certification environnementale soient plus élevés. En effet : « Les biens neufs certifiés ou non répondent par définition aux normes les plus récentes en termes d'efficacité énergétique et de qualité technique en général », explique **Pierre-Paul Verelst, Head of Research chez JLL BeLux**. « La certification assoit une reconnaissance internationale sur les méthodes de construction et les objectifs opérationnels visés notamment en termes de coût de fonctionnement. Cela inscrit l'actif dans un référentiel connu » précise **Lotfi Behloui**.

- Une étude récente de JLL en Allemagne indiquait que la différence entre un bien neuf non certifié et un bien neuf certifié n'est que de 2 à 4%. Si les loyers de biens certifiés ne sont pas fondamentalement plus élevés que d'autres biens « prime », il n'en va pas de même pour leurs rendements : une « prime verte » est d'application, les rendements sont sensiblement plus bas que d'autres immeubles, ce qui se traduit par des prix de vente plus onéreux », conclut Pierre-Paul Verelst.

Marché de l'investissement :

2022 a clairement marqué la fin de l'ère de « l'argent gratuit ». L'inflation à deux chiffres a incité les autorités monétaires américaines et européennes à relever leurs taux à plusieurs reprises.

- **Les financements bancaires sont devenus plus onéreux** ce qui a poussé à la hausse les rendements de l'immobilier partout dans le monde.
- A Luxembourg, les rendements sont ainsi passés de 3,25% à **3,9%** en quelques mois.

- Depuis quelques semaines les signes de ralentissement de l'inflation se multiplient, entre autres en raison de la chute du prix du gaz. La plupart des économistes ne prévoient qu'une courte et légère récession. La hausse de rendements devrait selon JLL se stabiliser dans le courant de l'année 2023 et ainsi favoriser la reprise après une année très difficile.
-
- Jugez-en : le **volume d'investissement a dégringolé de 34% à seulement €836 Mln**. Seuls les produits « ESG » comme la vente du projet Icone à Belval à l'assureur belge AG Real Estate ou avec un fort potentiel de redéveloppement comme le projet Titanium acquis par Codic se sont tradés. Les transactions de type « core », prisées par les investisseurs visant la sécurité à long-terme, ont représenté 68% du volume total. Les transactions de type « value-add » (32%), attirant les promoteurs visant une régénération durable de biens obsolètes, se sont assez bien comportées, avec notamment la vente à Codic du site Titanium à la Cloche d'Or.
- « Si 2022 restera une des années les plus faibles dans les volumes d'investissement, l'immobilier reste attractif à Luxembourg affirme **Vincent Van Brée, Head of Capital Markets JLL Luxembourg**. En effet, les loyers en croissance offrent la meilleure protection contre les moins-values. Luxembourg est également le marché avec le plus bas taux de vacance en Europe : 3,5% contre 7,2% en moyenne. Le marché offre également un beau potentiel de régénération d'actifs, ce qui devrait contribuer à soutenir le marché » conclut-il.

Conclusions

Une année difficile pour les occupants et les investisseurs, marquant le tournant vers un nouveau cycle en raison d'une inflation élevée, d'une possible récession et de conditions de financement plus strictes.

La durabilité est devenue un moteur essentiel tant du point de vue des occupants que des investisseurs. Cela augure bien des défis pour les années à venir, que le secteur immobilier est prêt à relever.

Chiffres-clé 2022

Bureaux	Moyenne 5 ans	2021	2022	Evolution
Stock (m ²)	4.222.524	4.472.113	4.452.401	-1%
Prise en occupation totale (m ²)	281.482	371.469	212.273	-43%
Nombre de transactions	244	246	248	+0,8%
Disponibilité (m ²)	160.324	159.652	158.009	-1%
Taux de disponibilité (%)	3,8%	3,6%	3,5%	-1 bps
Livraisons (m ²) – total/an dont spéculatives (m ²)	236.180 m ² 70.210 m ²	369.510 m ² 138.478 m ²	154.462 m ² 83.112 m ²	-58% -40%
Loyer prime (€/m ² /mois + VAT)	50	52	53	+2%

Communiqué de presse



Marché de l'investissement	Moyenne 5 ans	2021	2022	Evolution
Prime yield bureaux en % (baux 3/6/9)	3,9%	3,15%	3,90 %	+75 pb
Volume d'investissement en million EUR (transactions >2,5 MEUR)	1.606	1.274	836	-34%

Contact: Angélique Sabron
Managing Director JLL Luxembourg
Phone: +352 46 45 40
Email: Angelique.Sabron@jll.com

Contact: Charlotte Baille Barrelle
Marketing & Communication JLL Luxembourg
Phone: +352 46 45 40
Email: Charlotte.Barrelle@jll.com

About JLL

JLL (NYSE: JLL) is a leading professional services firm that specializes in real estate and investment management. JLL shapes the future of real estate for a better world by using the most advanced technology to create rewarding opportunities, amazing spaces and sustainable real estate solutions for our clients, our people and our communities. JLL is a Fortune 500 company with annual revenue of \$19.4 billion, operations in over 80 countries and a global workforce of more than 102,000 as of September 30, 2022. JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated. For further information, visit jll.lu.