



ACTIVITÉS AU Luxembourg

Malgré la crise sanitaire, la demande sur le marché résidentiel luxembourgeois a augmenté, entraînant une escalade des prix.

Les clients sont à la recherche d'espaces extérieurs confortables et s'intéressent davantage aux maisons unifamiliales situées en périphérie.

En 2021, nous avons travaillé sur de nouvelles acquisitions. En juin, Immobil Luxembourg a signé un accord d'acquisition, soumis à la condition préalable d'obtention du plan d'aménagement particulier (PAP) et de la convention d'exécution. Cet accord concerne l'acquisition d'un terrain d'environ 8 300 m² à Godbrange, au nord de la ville de Luxembourg.

Nous avons vendu un terrain appartenant à Immobil dans le PAP Laangfur. Cette opération de rachat d'actifs représente un potentiel de construction de plus de 25 000 m².

La commercialisation de nos projets résidentiels au cours de cette année a été couronnée de succès. En effet, 34 % des appartements (12 unités) du projet River Place sont réservés et 92 % des appartements (67 unités) du projet Canal 44 à Esch-sur-Alzette sont vendus ou réservés. En outre, 162 appartements du projet Infinity ont été livrés.

Enfin, tous les appartements du projet Livingstone ont été vendus. Des acheteurs ont été trouvés pour trois surfaces commerciales d'une superficie de 1 700 m².

Les travaux de structure du projet Nova sont terminés. Nous réaménageons entièrement un immeuble de bureaux datant de 1992. Situé sur la place de l'Étoile, il jouit d'une position particulièrement stratégique. Il se trouve en plein cœur de la capitale, à proximité immédiate de Kirchberg et est proche des connexions autoroutières.

Tant dans nos projets actuels que futurs, le développement durable reste au cœur de notre réflexion. Infinity propose un environnement propice à la vie sans voiture. Ce concept urbain s'articule autour de connexions piétonnes intuitives qui relient deux parties du quartier auparavant séparées.

À River Place, l'utilisation d'éléments de construction naturels et l'installation de toits végétalisés, de panneaux solaires et de collecteurs d'eau de pluie, combinées au label basse consommation énergétique AAA, traduisent nos ambitions de durabilité en un projet urbain dynamique.

La façade historique du projet Canal 44 (1938) a été rénovée de manière à préserver la mémoire originelle du quartier. À l'arrière, trois nouvelles résidences seront construites autour d'un jardin, qui assure la quiétude et contribue à la biodiversité du centre-ville.



River Place, Luxembourg

160 000 m²
portefeuille
luxembourgeois

1 373
unités
résidentielles¹

34 900 m²
de bureaux

“*Tant dans nos projets actuels que futurs, le développement durable reste au cœur de notre réflexion.*”

Olivier Bastin

Managing Director,
Immobel Luxembourg



APERÇU DES PROJETS

Nom	Superficie (m ²)	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobil
Infinity	33 300	Luxembourg	Mixte	Working & Shopping : Q4 2017/Q4 2019 Living : Q4 2017/Q1 2021	100 %
Polvermillen	27 000	Luxembourg	Résidentiel	Q3 2022/Q2 2025	100 %
Laangfur ²	25 500	Luxembourg	Mixte	Q2 2026/Q2 2028	100 %
Kiem	23 300	Luxembourg	Mixte	Q3 2023/Q2 2025	70 %
Schoettermarial	22 400	Luxembourg	Résidentiel	Q3 2027/Q3 2029	50 %
Mamer	13 800	Mamer	Résidentiel	Q3 2022/Q4 2024	100 %
Livingstone - Lot2a	13 700	Luxembourg	Mixte	Q3 2018/Q1 2021	33 %
Livingstone - Lot1	12 700	Luxembourg	Mixte	Q3 2020/Q2 2023	33 %
Rue de Hollerich	11 500	Luxembourg	Mixte	Q1 2023/Q4 2026	100 %
Livingstone - Lot2b	9 700	Luxembourg	Mixte	Q4 2018/Q2 2021	33 %
River Place	7 900	Luxembourg	Résidentiel	Q2 2022/Q2 2024	100 %
Godbrange	6 900	Luxembourg	Résidentiel	Q3 2024/Q3 2026	100 %
Canal 44	6 200	Esch-sur-Alzette	Résidentiel	Q2 2022/Q3 2024	100 %
Thomas	5 600	Strassen	Bureaux	Q3 2027/Q1 2029	100 %
Nova	4 200	Luxembourg	Bureaux	Q1 2021/Q4 2022	100 %
Scorpio ³	3 700	Luxembourg	Bureaux	Q4 2025/Q2 2027	100 %

Voir les détails des projets
sur notre site web corporate



1. La totalité des unités résidentielles, sans tenir compte de la part d'Immobel dans les projets respectifs.
2. Projet vendu comme asset deal en 2021.
3. Via Immobel BeLux Office Development Fund.

ANALYSE DE MARCHÉ : LUXEMBOURG

I. Marché des bureaux au Luxembourg

A. Ville de Luxembourg

En 2021, la ville de Luxembourg a enregistré une bonne demande, mais des disponibilités limitées. Les principaux quartiers centraux (quartier d'affaires, Kirchberg, Gare, Cloche d'Or) connaissent des taux de vacance inférieurs à 3 %. La prise d'occupation dépend donc davantage de la prélocation de nouveaux projets.

L'activité des projets et des nouvelles constructions a conduit à une année record de prise d'occupation de bureaux dans la ville de Luxembourg — notamment la nouvelle construction de 127 000 m² du Parlement européen à Kirchberg. BGL BNP Paribas a prêté 18 000 m², également à Kirchberg. Le quartier de la Gare a aussi connu une hausse d'activité, enregistrant près de 10 % de prises d'occupation en plus par rapport à l'année précédente, grâce à l'acquisition par Post Luxembourg de son nouveau siège (27 700 m²) et à la prélocation par l'Office des publications de l'Union européenne de l'immeuble Mercier (18 000 m²).

En raison de la dynamique du marché, les loyers des emplacements de qualité sont restés stables tout au long de l'année.

B. Périphérie

L'activité en périphérie a été plus modérée en 2021. Si le nombre de transactions a augmenté de 25 % par rapport à l'année précédente, le volume total a diminué dans les mêmes proportions. Néanmoins, de grandes transactions ont été conclues, dont trois de plus de 10 000 m². Celles-ci concernaient la prélocation par une banque de 17 303 m² à Esh-Belval, la prélocation par Croix-Rouge de 13 400 m² à Howald et la location par Union Investment de 10 759 m² sur le marché de l'Aéroport.

Le taux de vacance a aussi été mitigé en raison de deux importantes surfaces inoccupées à Leudelange et Howald, la première résultant d'un nouvel achèvement offrant des espaces disponibles. Malgré cela, la poursuite de projets de qualité et la stabilité générale du marché ont entraîné une pression à la hausse sur certains emplacements de qualité.

C. Demande

En termes de demande de bureaux, 2021 a été une année record, la prise d'occupation atteignant 369 505 m², soit une augmentation de plus de 7 % par rapport à l'activité de 2020. Même sans tenir compte de la transaction du Parlement européen, le volume était proche de la moyenne décennale du marché.

Les institutions européennes ont représenté 149 445 m² (40 %) du volume de prise d'occupation et ont plus que doublé leur contribution par rapport à l'année précédente, ce qui a permis de compenser la baisse d'activité du secteur public luxembourgeois. En un an, la prise d'occupation du secteur des banques, finances et assurances (BFI) a augmenté pour atteindre 92 913 m² grâce aux transactions mentionnées précédemment. Le secteur des services est resté stable en 2021, sa prise d'occupation atteignant 56 527 m² supplémentaires.

D. Taux de vacance

Environ 177 000 m² d'espaces de bureaux étaient considérés comme vacants au T4 de 2021, sur un parc totalisant 4,593 millions de mètres carrés, ce qui ramène le taux de vacance à un faible 3,9 % au terme de l'année. Les zones urbaines restent bien occupées : le taux de vacance est inférieur ou égal à 2 % dans les quartiers d'affaires, du Kirchberg et de la Gare. En dehors de Luxembourg, Aéroport, Bertrange et Strassen ont tous enregistré une baisse du taux de vacance par rapport à l'année précédente. Le marché en pleine expansion d'Esch-Belval a enregistré une forte baisse des disponibilités, qui sont aujourd'hui inférieures à 3 %.

E. Développement

Les achèvements ont repris en 2021 pour atteindre 198 000 m², bien que le bâtiment KAD 2 du Parlement européen en représente presque les deux tiers. Au total, seuls 27 460 m² de nouveaux espaces étaient disponibles au moment de l'achèvement, le plus grand étant le bureau BuzzCity (16 000 m²) à Leudelange.

F. Locations

Le marché locatif et la dynamique de l'offre et de la demande sont tels que les valeurs locatives se portent bien. Vu le contexte actuel du marché, les loyers des emplacements de qualité au Luxembourg sont stables à 52 €/m²/mois (hors TVA) dans le quartier d'affaires. Les loyers des emplacements de qualité sont également stables sur d'autres marchés importants tels que Cloche d'Or à 35 €/m²/mois (hors TVA), Gare à 38 €/m²/mois (hors TVA) et Kirchberg à 42 €/m²/mois (hors TVA).

La popularité des marchés périphériques n'a cessé de croître en raison de leur accessibilité, de leur prix relativement abordable et de leur offre de qualité. En conséquence, les loyers ont subi une pression à la hausse en 2021, qui a conduit à une augmentation à 25 €/m²/mois (hors TVA) à Munsbach.

G. Investissements

L'investissement CRE au Luxembourg a totalisé 1,578 milliard d'euros en 2021, un montant presque identique à celui de l'année précédente. Environ un cinquième de ce capital provenait du Luxembourg, les investisseurs belges ayant été les sources de capital les plus importantes cette année. Cinq transactions ont été conclues pour un montant supérieur à 100 millions d'euros, principalement pour investir dans des bureaux.

Avec 523 millions d'euros d'investissements, 2021 est restée une année dynamique pour le quartier de la Cloche d'Or. À côté, le petit marché de Howald a enregistré 363 millions d'euros d'investissement, soit encore plus que le quartier établi du Kirchberg.

L'attitude du marché était positive, et les rendements étaient sous pression en 2021, en particulier pour les actifs de bureaux. Le rendement primaire des investissements est désormais estimé à 3,30 %.

Statistiques clés :

3,9 % de taux de vacance au T4 2021 ; loyers des emplacements de qualité de 52 €/m²/mois ; rendement primaire d'investissement de 3,30 %

Sources : CBRE

II. Marché résidentiel au Luxembourg

A. Population

Au 1^{er} janvier 2021, la population du Luxembourg s'élevait à 634 730 habitants. La croissance s'est modérée par rapport à sa moyenne sur dix ans, mais a tout de même enregistré une hausse 1,38 % par an. La population étrangère représente 47,2 % de la population luxembourgeoise et a légèrement diminué d'une année à l'autre, suivant la tendance de son pic de 2018.

B. Aperçu du marché

Le marché résidentiel luxembourgeois a continué d'enregistrer une hausse des prix soutenue par une forte croissance démographique, une économie solide et un environnement accommodant, et des taux d'intérêt toujours bas. L'offre peine toutefois à suivre le rythme de l'expansion démographique, poussant les prix à la hausse et la population aux revenus plus modérés vers la périphérie de la ville. Les prix moyens des appartements au T3 2021 étaient de 651 875 €, ce qui correspond à une hausse de 11,8 % par rapport à l'année précédente. En termes relatifs, cela représente 8 166 €/m². La croissance a été portée majoritairement par les ventes d'appartements existants (+15,5 % par rapport à l'année précédente) plutôt que par les nouvelles constructions (+6,2 % par rapport à l'année précédente). Le nombre de transactions a augmenté cette année (T4 2020-T3 2021 contre T1 2020-T4 2020), les déplacements ayant été facilités et les restrictions assouplies. Les loyers ont connu une appréciation plus modérée par rapport aux prix.

C. Ville de Luxembourg

Au 1^{er} janvier 2021, la ville de Luxembourg comptait 124 509 habitants, ce qui correspond à une croissance de 1,8 %. La demande de logements est élevée, soutenue par la forte croissance démographique qui occupe une place centrale dans l'économie du Grand-Duché, et par des taux d'intérêt toujours bas. Les prix moyens des transactions pour les appartements existants sont de 10 900 €/m², soit une augmentation d'environ 1 000 €/m² (10 %) par rapport à l'année précédente. Le niveau de prix le plus élevé pour les appartements peut dépasser les 14 000 €/m². Les appartements neufs coûtent en moyenne 11 500 €/m², le niveau de prix le plus élevé atteignant 16 000 €/m².

D. Régions

Alors que la ville devient chère et très peuplée, les habitants se tourment de plus en plus vers les zones décentralisées et périphériques pour des valeurs plus accommodantes. Des développements de luxe sont en cours pour les personnes toujours en quête d'un certain confort, pour lequel il est courant de devoir déboursier entre 5 500 et 8 500 €/m². Les nouveaux projets peuvent être vendus à des prix supérieurs à 8 000 €/m².

E. Loyers

De nouvelles réglementations sur les baux sont débattues au Parlement depuis plus d'un an pour renforcer les droits des locataires, en particulier ceux des personnes aux revenus bas et moyens qui pâtissent le plus financièrement du coût élevé du logement.

L'évolution des loyers est mitigée, mais généralement en hausse. Pour l'année précédant le deuxième trimestre 2021, le loyer moyen demandé au Luxembourg était de 1 519 €/mois, soit 31,4 €/m²/mois. Il s'agit d'une diminution par rapport à l'année précédente sur une base nominale, mais d'une augmentation sur une base relative. La ville de Luxembourg affiche les loyers demandés les plus élevés avec 36,3 €/m²/mois, suivie par Leudelange (36,0 €/m²/mois) et Mamer (35,5 €/m²/mois).

F. Nouvelles constructions

Les prix des transactions d'appartements neufs ou récents au Luxembourg se sont modérés récemment pour atteindre 662 914 € ou 8 011 €/m² pour le troisième trimestre 2021, en partie en raison de l'augmentation des ventes dans la périphérie de Luxembourg et ailleurs. Ces prix sont en moyenne environ 2 % plus élevés que ceux des unités existantes, ce qui représente une baisse de 15 % par rapport à l'année précédente. Si l'on considère que les transactions des quatre derniers trimestres ont été plus résistantes aux valeurs aberrantes, l'écart grimpe à 8 %.

Seuls Strassen et Bertrange enregistrent des prix d'appartements neufs supérieurs à ceux de la ville de Luxembourg (T4 2020-T3 2021). Ils sont respectivement de 12 874 €/m² et 12 393 €/m², pour 12 206 €/m² dans la ville de Luxembourg.

Au cours des neuf premiers mois de 2021, 22 % de permis de bâtir résidentiels en plus ont été délivrés par rapport à une période similaire l'année précédente, s'établissant à 4 621. Ce sont les développements de logements collectifs qui sont à l'origine de cette hausse, tandis que le nombre de logements unifamiliaux est resté relativement inchangé. La majeure partie des permis ont été délivrés dans la ville de Luxembourg, leur nombre

ayant augmenté de 40 % pour atteindre 1 234. Les plans d'aménagement particulier (PAP) et les plans d'aménagement généraux (PAG) progressent après une baisse d'activité en 2020. Les cantons du Centre et du Sud ont connu une augmentation de 23 %, avec 2 271 permis résidentiels.

Statistiques clés :

Prix moyen d'un appartement au T3 2021 de 583 072 € ; Loyer demandé dans la ville de Luxembourg de 36,3 €/m²/mois ; 22 % d'augmentation des permis résidentiels au Luxembourg en un an au T3 2021.

Sources : Statec, LISER, Observatoire de l'Habitat, AtHome

Au 31 décembre 2021