

Rapport sur le marché des bureaux au Luxembourg

H1 2026

Reprise confirmée pour les bureaux luxembourgeois : demande placée
en hausse de 36 %, vacance repassée sous les 4 %

Aperçu national — bureaux au Luxembourg

La ville de Luxembourg — qui constitue en pratique l'ensemble du marché national des bureaux — a connu une reprise nette en 2025. La demande placée annuelle a rebondi de 36 % pour atteindre environ 181 000 m² (JLL), portée par la pré-location d'environ 14 000 m² par JP Morgan à The Waves (Kirchberg) et par les quelque 9 970 m² de PwC à Eosys (Cloche d'Or). La vacance s'est resserrée à environ 3,9 % en fin d'année, contre 4,2 % un an plus tôt. Le loyer prime du CBD s'est maintenu à 54 €/m²/mois (Boulevard Royal) — soit environ 648 €/m²/an, parmi les plus élevés d'Europe — tandis que le quartier de la Gare a grimpé à 43 €/m²/mois grâce à une meilleure accessibilité par le tram. Les taux de rendement prime se sont comprimés d'environ 25 pb à 4,5 %. Le T1 2026 a démarré plus mollement (24 779 m² de demande placée), mais avec une vacance en nouveau repli à environ 3,6 %.

LOYER PRIME

CITÉ

€648/m²/an

JLL · T4 2025

TAUX DE RENDEMENT PRIME

CITÉ

4,5 %

JLL · T4 2025

TAUX DE VACANCE

CITÉ

3,9 %

JLL · T4 2025

DEMANDE PLACÉE

CITÉ

181 160 m²

JLL · FY 2025

OFFRE EN CONSTRUCTION

CITÉ

108 000 m²

JLL · FY 2025

PARC TOTAL

CITÉ

4 600 000 m²

JLL · FY 2025

LOYER PRIME PAR VILLE (€/M²/AN)

Luxembourg  €648/m²/an

Esch-sur-Alzette  €264–300/m²/an *est.*

TAUX DE RENDEMENT PRIME PAR VILLE (%)

Luxembourg  4,5 %

Esch-sur-Alzette  5–5,75 % *est.*

Perspectives. La reprise devrait se maintenir tout au long de 2026, avec des loyers prime stables, voire en légère hausse, dans les quartiers les mieux desservis (Gare, Cloche d'Or, Kirchberg) et des taux de rendement se stabilisant autour de 4,5 %. La demande structurelle privilégie les surfaces neuves et durables de catégorie A ; le parc secondaire et mal desservi reste sous pression, avec des poches de vacance supérieures à 12 %. Les livraisons limitées en 2026 devraient maintenir l'offre prime sous tension.

Méthodologie et provenance des données

Chaque chiffre de ce rapport est attribué à des recherches nommées en immobilier d'entreprise, signalé comme une estimation identifiée, ou présenté comme « non publié ». Rien n'est affirmé sans provenance.

CHIFFRES CITÉS

12

issus de recherches tierces

ESTIMATIONS IDENTIFIÉES

2

interpolées, base indiquée

NON PUBLIÉ

4

aucune source cette période

CITÉ

Issus de cabinets de recherche

Le loyer prime, le taux de rendement, la vacance, la demande placée, l'offre en construction et le parc sont tirés des rapports de marché publiés par les principaux cabinets de recherche tels que JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, BNP Paribas Real Estate, Savills et Knight Frank. Les sources précises utilisées dans ce rapport sont nommées sur la page Sources. Lorsqu'un cabinet indique une fourchette (par exemple une plage de taux de rendement prime), celle-ci est reprise. Chaque chiffre porte sa source et sa période de référence.

- **Loyer prime** — Loyer maximal atteignable, surfaces haut de gamme (€/m²/an).
- **Taux de rendement prime** — Taux de rendement net initial, actif prime entièrement loué (%).
- **Taux de vacance** — Vacant ÷ parc total (%).
- **Demande placée** — Surfaces louées sur la période (m²).
- **Offre en construction** — En construction / à livrer (m²).
- **Parc total** — Parc moderne total (m²).

ESTIMATION

Estimations et lacunes

Les grands cabinets de recherche couvrent étroitement les capitales et les principaux axes, mais publient peu pour les marchés régionaux plus petits. Lorsqu'aucun chiffre n'est publié, nous indiquons soit « non publié », soit une fourchette d'estimation clairement signalée dont la base est précisée sur le chiffre (généralement une interpolation à partir du prime national et d'une décote régionale). Les estimations nous sont propres et ne sont jamais présentées comme des données tierces.

Les périodes de référence diffèrent selon les sources (par exemple T1 2026, S2 2025, année 2025) ; chaque chiffre affiche sa propre date de référence. Données compilées 2026-07-02, données de marché arrêtées au T4 2025 – T1 2026 (dernières données publiées).

Marchés urbains

Luxembourg 6 des 6 indicateurs publiés

La ville de Luxembourg constitue le marché national des bureaux ; le loyer prime correspond au chiffre du Boulevard Royal/CBD de 54 €/m²/mois = 648 €/m²/an. Gare et Kirchberg à environ 43 €/mois, Cloche d'Or à environ 41 €/mois.

LOYER PRIME

CITÉ

€648/m²/an

JLL · T4 2025

TAUX DE RENDEMENT
PRIME

CITÉ

4,5 %

JLL · T4 2025

TAUX DE VACANCE

CITÉ

3,9 %

JLL · T4 2025

DEMANDE PLACÉE

CITÉ

181 160 m²

JLL · FY 2025

OFFRE EN
CONSTRUCTION

CITÉ

108 000 m²

JLL · FY 2025

PARC TOTAL

CITÉ

4 600 000 m²

JLL · FY 2025

Esch-sur-Alzette 2 des 6 indicateurs publiés

Esch-sur-Alzette / Belval est un petit pôle de bureaux secondaire (ancien site industriel, Université du Luxembourg). Aucun rapport de marché dédié d'un courtier ; un nouveau projet à Belval était commercialisé à environ 24 €/m²/mois en 2025. Les chiffres ci-dessous sont des estimations.

LOYER PRIME

ESTIMATION

**€264–
300/m²/an**

Est. · Loyer demandé pour du neuf à Belval d'environ 24 €/m²/mois (annonces 2025), converti ×12

TAUX DE
RENDEMENT
PRIME

ESTIMATION

5–5,75 %

Est. · Prime de marché secondaire d'environ 50–125 pb par rapport au taux de rendement prime des bureaux de la capitale de 4,5 %

TAUX DE VACANCE

non publié

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Sources et avertissement

RECHERCHES TIERCES CITÉES

- **JLL** — Annual Review 2025: Recovery in Luxembourg's Office Market (FY 2025 / T4 2025).
<https://www.jll.com/en-belux/newsroom/annual-review-2025-finally-recovery-in-luxembourg-office-market>

Avertissement. Les chiffres sont attribués aux cabinets de recherche tiers nommés ci-dessus et reflètent leurs définitions et périodes de référence respectives ; OfficeRentInfo ne garantit pas leur exactitude. Les chiffres signalés comme « estimation » sont les approximations identifiées de OfficeRentInfo pour les marchés où aucun chiffre n'est publié, et ne doivent pas être interprétés comme des données tierces. Les périodes de référence et les définitions de marché diffèrent d'un cabinet à l'autre. Ce rapport est fourni à titre d'information uniquement et ne constitue pas un conseil en investissement, en évaluation ou en location. © 2026 OfficeRentInfo (réseau GWG).