

Rapport sur le marché des entrepôts et de la logistique au Luxembourg

H1 2026

Petit mais stratégique : la logistique luxembourgeoise reste résiliente,
avec des loyers prime stables

Aperçu national — entrepôts au Luxembourg

Le marché luxembourgeois des entrepôts et de la logistique est compact et fortement contraint par la rareté du foncier, concentré dans la ceinture industrielle du Sud autour de Bettembourg-Dudelange (Eurohub Sud, rail), de Contern (Eurohub Centre, fret aérien près du Findel), de Windhof et de la région de la ville de Luxembourg. La logistique a représenté environ 15 % des quelque 839 M€ d'investissement en immobilier d'entreprise du pays en 2025 (JLL), au troisième rang derrière les bureaux (54 %) et le commerce (22 %). La couverture par les courtiers est ténue — JLL n'a annoncé que récemment la constitution d'une équipe dédiée à l'industriel et à la logistique au Luxembourg —, de sorte que les chiffres publiés par indicateur sont rares. EY/EY-Parthenon décrivent le segment comme résilient, porté par une forte demande de bâtiments à haute efficacité énergétique et des loyers prime stables. Les loyers demandés au niveau du marché se situent autour de 5–8 €/m²/mois pour l'entreposage en zone logistique selon des sources d'annonces spécialisées, mais aucun rapport de courtier nommé ne publie de loyer prime ni de taux de rendement prime uniques pour le Luxembourg.

LOYER PRIME

ESTIMATION

€60–

96/m²/an

Est. · Loyers demandés pour des entrepôts en zone logistique d'environ 5–8 €/m²/mois (annonces spécialisées, 2025) × 12 ; aucun loyer prime publié par un courtier nommé pour le Luxembourg

TAUX DE RENDEMENT PRIME

ESTIMATION

5,5–6,25 %

Est. · Aucun taux de rendement prime logistique publié pour le Luxembourg ; ancré sur la logistique prime du Benelux d'environ 5,5–6 % et sur un écart par rapport au taux de rendement prime des bureaux luxembourgeois de 4,5 %

TAUX DE VACANCE

non publié

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

LOYER PRIME PAR VILLE (€/M²/AN)

Luxembourg  €60–96/m²/an *est.*

Esch-sur-Alzette  €54–84/m²/an *est.*

TAUX DE RENDEMENT PRIME PAR VILLE (%)

Luxembourg  5,5–6,25 % *est.*

Esch-sur-Alzette  5,75–6,5 % *est.*

Perspectives. La demande devrait rester soutenue, portée par le commerce électronique, l'ambition du Luxembourg de devenir d'ici 2030 un pôle logistique d'excellence européen, et la détente des taux dans la zone euro. La rareté aiguë du foncier plafonne l'offre nouvelle, maintenant les surfaces

de qualité sous tension et les loyers prime stables, voire en légère hausse. Les taux de rendement devraient globalement rester alignés sur la tendance plus large de la logistique au Benelux.

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

0

issus de recherches tierces

ESTIMATIONS IDENTIFIÉES

6

interpolées, base indiquée

NON PUBLIÉ

12

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 2025 (dernières données publiées).

Marchés urbains

Luxembourg 2 des 6 indicateurs publiés

La ville de Luxembourg et sa périphérie sud immédiate (Contern/Eurohub Centre près de l'aéroport du Findel) forment le cœur de la logistique nationale. Aucun rapport de marché dédié d'un courtier ne publie d'indicateurs à l'échelle de la ville ; les estimations reflètent les chiffres nationaux.

LOYER PRIME

ESTIMATION

€60–

96/m²/an

Est. · Loyers demandés pour des entrepôts en zone logistique d'environ 5–8 €/m²/mois (annonces 2025) × 12 ; l'entrepôt urbain se situe plus haut

TAUX DE RENDEMENT PRIME

ESTIMATION

5,5–6,25 %

Est. · Fourchette de la logistique prime du Benelux, avec un écart par rapport au taux de rendement prime des bureaux luxembourgeois de 4,5 % ; aucun chiffre local publié

TAUX DE VACANCE

non publié

DEMANDE PLACÉE

non publié

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Esch-sur-Alzette se situe dans la ceinture industrielle du Sud (près de la logistique ferroviaire de Bettembourg-Dudelange / Eurohub Sud). Marché très étroit sans couverture par les courtiers ; chiffres estimés en cohérence avec les loyers des zones logistiques nationales.

LOYER PRIME

ESTIMATION

€54–
84/m²/an

Est. · Loyers demandés pour des entrepôts dans la ceinture industrielle du Sud d'environ 4,5–7 €/m²/mois (annonces 2025) × 12, généralement au niveau ou en dessous de la fourchette logistique nationale

TAUX DE
RENDEMENT
PRIME

ESTIMATION

5,75–6,5 %

Est. · Prime de localisation logistique secondaire par rapport à la fourchette prime du Luxembourg-Sud

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: Luxembourg (investment-by-sector; logistics 15% share) (FY 2025).
<https://www.jll.com/en-belux/newsroom/annual-review-2025-finally-recovery-in-luxembourg-office-market>
- **EY (EY-Parthenon)** — Office & Logistics Market 2025: Luxembourg, Germany, France, Belgium, Netherlands (2025).
https://www.ey.com/en_lu/insights/real-estate-hospitality-construction/office-and-logistics-market-2025-luxembourg-germany-france-belgium-netherlands

Avertissement. Les chiffres sont attribués aux cabinets de recherche tiers nommés ci-dessus et reflètent leurs définitions et périodes de référence respectives ; WarehouseRentInfo ne garantit pas leur exactitude. Les chiffres signalés comme « estimation » sont les approximations identifiées de WarehouseRentInfo 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 WarehouseRentInfo (réseau GWG).