

IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Edito

Si nous devons établir un bilan pour 2010 nous retiendrions que cette année encore, la conjoncture a continué de peser fortement sur le marché immobilier.

Toutefois, quelques indicateurs permettent de rester positif quant à l'année que nous entamons:

D'une part, la baisse du taux de vacance devrait permettre aux loyers de se stabiliser et d'autre part, la légère augmentation de la demande exprimée ainsi que de la prise en occupation témoignent que l'activité est toujours bien là.

Faut-il pour autant s'attendre à une reprise pérenne dès 2011?

Les fondamentaux ne sont certainement pas encore tous réunis pour permettre au marché immobilier de retrouver un dynamisme durable, et n'oublions pas que la fin d'année 2009 laissait elle aussi présager d'une embellie.

Les acteurs du marché immobilier luxembourgeois l'ont pourtant bien compris et ne sont pas restés attentistes face au climat d'instabilité ambiant. Au contraire ils n'ont cessé de chercher des solutions pour relancer le marché.

Ainsi, à l'image des autres marchés européens leurs efforts se sont entre autres concentrés sur le développement des « Green Buildings ».

RealCorp Luxembourg a souhaité informer ses clients sur cette nouvelle tendance et a donc choisi d' étoffer son offre d'immeubles traditionnels, en consacrant son 1er dossier spécial 2011 aux « Green Buildings » à Luxembourg, leurs avantages, les disponibilités immédiates et à venir.

Bonne lecture.

Tehdi-Edouard Babigeon
Manager Agency

Jennifer Venne
Research Assistant

REALCORP LUXEMBOURG S.A
22 Avenue Monterey - L-2163 Luxembourg
Tel: 26 27 29
info@realcorpluxembourg.com
www.realcorpluxembourg.com

CUBUS
À Howald
9000m² de bureaux
encore disponibles
À partir de 200m²
www.mycubus.lu

À découvrir dans notre dossier
“Green Building”
Page 6

Nos Offres Actuelles

Luxembourg - Hiver 2010 - 2011



CENTRE



A LOUER: env. 425m² de bureaux dans un immeuble idéalement situé sur le boulevard Royal en parfait état et offrant des surfaces fonctionnelles, lumineuses aux finitions soignées. Locaux très sécurisés. 3 places de parking en sous sol.

DISPONIBILITE: Nous consulter

réf 203555



A LOUER: En face des locaux de la Chambre de Députés et à deux pas du Palais Grand Ducal, nous vous proposons des surfaces de bureaux sur deux niveaux, parfaitement agencées et offrant 6 places de parking en sous sol, incluses dans la location.

DISPONIBILITE:

Immédiate

réf 212951



A LOUER: Surfaces de bureaux très lumineuses dans une magnifique maison de Maître en plein coeur du prestigieux quartier de Belair. Les locaux sont entièrement rénovés, disposent d'un jardin et d'une terrasse privés.

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 213082



A LOUER: Immeuble neuf situé au coeur d'un carrefour stratégique dans le centre de Luxembourg Ville. Plusieurs étages de bureaux très lumineux sont disponibles à partir de 207m².

DISPONIBILITE:

Immédiate

réf 203157



A LOUER: Immeuble de haut standing idéalement situé dans le centre ville de Luxembourg au croisement du Boulevard Royal et de l'Avenue Monterey, deux des artères principales de la ville.

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 203418



A LOUER: Etage de bureaux en parfait état dans un Immeuble de prestige entièrement rénové, en plein coeur de la vieille ville. Les surfaces très facilement aménageables bénéficient d'une belle hauteur sous plafond et d'une luminosité extrêmement agréable.

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 203216

Nos Offres Actuelles

Luxembourg - Hiver 2010 - 2011



BOURBON / GARE



A LOUER: Nous vous proposons un étage de 800m² bureaux dans un immeuble de prestige situé sur la Place de Paris. Les surfaces sont divisibles à partir de 200m² et en bon état d'usage.

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 211791



A LOUER: env. 250m² de bureaux dans un immeuble proche de toutes commodités. Les surfaces se présentent en plateau et sont facilement agencables. Loyer attractif.

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 210655



A LOUER: Dans un immeuble de caractère entièrement rénové en 2005 nous vous proposons 1600m² de bureaux très lumineux divisibles à partir de 250m², offrant une vue imprenable sur l'Avenue de la Liberté .

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 203918

KIRCHBERG



A LOUER: Dans un complexe de 30000m² répartis sur 3 buildings, le site President dispose encore de 12158m² de bureaux idéalement agencés et aux finitions de haut standing. Les immeubles s'organisent autour d'un parc privatif en plein cœur de l'avenue JF Kennedy, artère principale du centre d'affaires du Kirchberg

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 207442 / 207435



A LOUER: env. 560m² de bureaux au 3^e étage d'un immeuble moderne et de caractère aux prestations de haut standing.

DISPONIBILITE:
Immédiate

réf 203669



A LOUER: Construit en 2009 cet immeuble à l'architecture originale, situé au cœur du centre d'affaires du Kirchberg propose des surfaces lumineuses et parfaitement agencables.

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 203299

Nos Offres Actuelles

Luxembourg - Hiver 2010 - 2011



AEROPORT



A LOUER: Env. 8400m² de bureaux modulables dans un immeuble entièrement rénové situé à proximité directe de l'aéroport.

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 204443

CONTERN



A LOUER: Bel espace de bureaux en rez de chaussée, situé à l'entrée de la zone industrielle de Contern. Les surfaces disponibles sont entièrement cloisonnées et en bon état d'usage.

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 208778

CAPELLEN



A LOUER: Le long d'une magnifique esplanade se dressent les 6 immeubles de 3 à 4500m² composant le site du West Side Village. Accessibilité immédiate depuis la E25, crèche, restaurants sur le site....

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 206227

A suivre:

- Les chiffres clés (page 5)
- Le Luxembourg se met au vert (page 6)

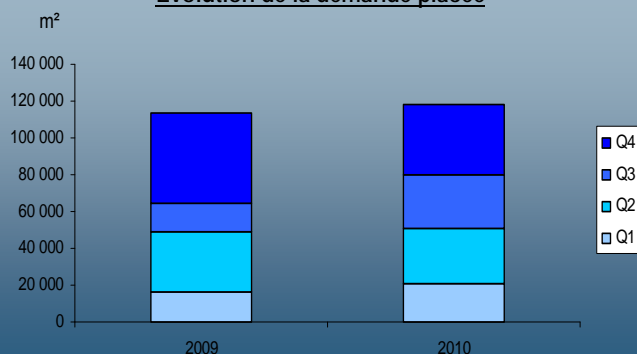
Notre dossier spécial "Green Buildings"

Chiffres Clés

Luxembourg - Hiver 2010 - 2011



Evolution de la demande placée



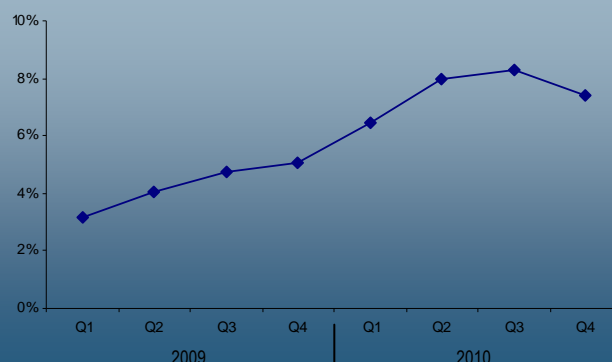
Une reprise timide de la demande placée

Le premier semestre 2010 aura finalement été assez poussif, alors que du côté de la demande exprimée un léger sursaut avait été constaté.

Le climat économique étant encore fragile, les délais de prise de décision restent relativement longs et finalement beaucoup de transactions se sont conclues au dernier trimestre 2010.

Ainsi, la demande placée en 2010 sur le marché luxembourgeois se situe à un niveau légèrement supérieur mais reste comparable à celui de 2009, c'est-à-dire aux alentours de 115 000m².

Evolution du taux de vacance 2009-2010



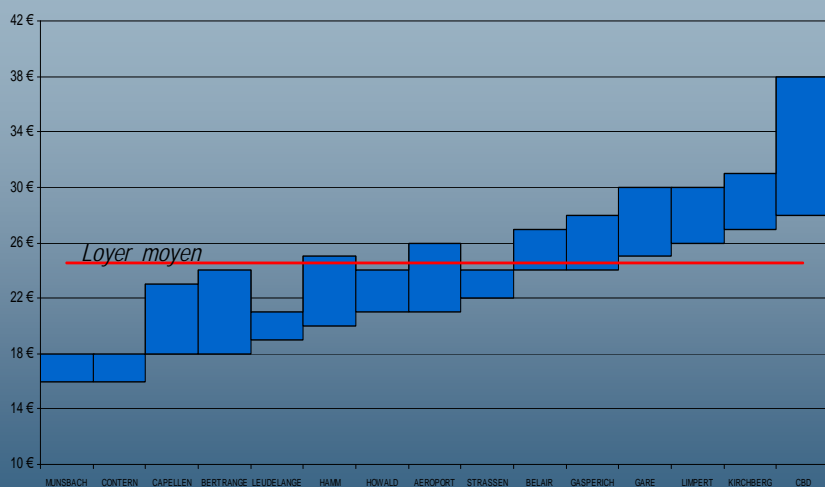
Une baisse du taux de vacance amorcée

En augmentation continue depuis 2008, le taux de vacance constaté au Q4 2010 s'est légèrement contracté depuis le trimestre précédent. (8,2% au Q3 2010 contre 7,4% au Q4 2010)

Repli mécanique ou réelle reprise de l'activité?

Les deux effets sont certainement là mais avec un impact différent. Certes la demande placée a légèrement augmenté, mais c'est surtout du côté de la diminution de l'offre disponible et à venir (notamment grâce au ralentissement des nouveaux projets) qu'il faut chercher une explication à la baisse du taux de vacance.

Loyers par secteur et loyer moyen



Vers une pression moins forte sur les loyers

Le loyer facial* moyen constaté au Luxembourg sur le dernier trimestre a eu tendance à légèrement diminuer par rapport au trimestre dernier. Sur les quartiers d'affaires du CBD et du Kirchberg, les loyers se sont eux stabilisés.

Quant aux loyers économiques*, ils se maintiennent encore à des niveaux très accessibles (10 à 15% inférieurs aux loyers faciaux en moyenne).

Toutefois, si la baisse du taux de vacance venait à se confirmer au cours de 2011, la pression à la baisse des loyers ne devrait plus durer, et de la même manière, l'écart entre loyer facial et loyer économique pourrait s'atténuer.

* Loyer facial: Loyer inscrit au bail

• Loyer économique: Loyer facial déduction faite des gratuités et aménagements du loyer

Dossier Spécial

"Green Buildings"

Le Luxembourg se met au vert



Avec pas moins d'une dizaine de projets pour les 3 prochaines années, le Luxembourg se met au vert en étoffant son offre de bureaux avec la construction de « Green Buildings » ou « Immeubles Verts ».

A l'heure où l'écologie est au centre des discussions au niveau européen, les promoteurs investissent de plus en plus dans ce domaine en pleine expansion, encore assez peu connu des utilisateurs.

Qu'est ce qu'un « Green Building »? Quels sont ces avantages?

Comme son nom l'indique, la vocation première du « Green Building » est de réduire les impacts sur l'environnement en rationalisant les dépenses énergétiques notamment grâce à l'utilisation de techniques spécifiques parmi lesquelles:

- l'utilisation de panneaux solaires
- la géothermie (chauffage et refroidissement par le sol)
- la gestion des déchets
- la récupération des eaux de pluies

 Meilleure gestion des coûts liés à l'utilisation de l'immeuble

Un « Green Building » offre également une meilleure qualité de vie pour ses occupants comparé aux buildings de construction traditionnelle:

- un éclairage naturel
- une meilleure acoustique avec réduction du bruit
- une amélioration de la qualité de l'air ambiant

 Environnement de travail idéal

Ainsi toutes ces innovations vont permettre aux futurs locataires:

- de maîtriser leurs dépenses en réalisant des économies substantielles (ex: sur le montant des charges communes);
- d'évoluer dans un cadre de travail en adéquation avec le respect de l'environnement et du bien-être de leurs collaborateurs.

Quels sont les Green Buildings de Luxembourg?

Les buildings récemment sortis de terre tels que le **Cubus** à Howald (cf la Une de la Newsletter), le **Vertigo** à la Cloche d'Or ou encore le **Serenity** à Strassen se sont vus remettre les certifications les plus élevées au niveau des écolabels (cf page 2 du dossier spécial).

Nombreux sont les projets en cours de construction à viser ces labels, comme par exemple le **Stargate**, le **One on One** et le **Charlotte**, tout trois situés dans le Centre.

Notons que le **Vertigo** a été le premier immeuble à obtenir une certification environnementale à Luxembourg.

D'ici à 2013 le Luxembourg totalisera près de 80 000m² d'immeubles verts.

LES DIFFERENTS ECOLABELS



Le **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design) est délivré par l'USGBC (Green Building Environmental Council of the United States). Il atteste qu'un bâtiment ou une communauté a été conçu et construit en utilisant des stratégies visant à améliorer la performance dans l'ensemble des paramètres qui comptent le plus: les économies d'énergie, le traitement de l'eau, la réduction des émissions de CO₂, l'amélioration et la qualité des environnements intérieurs, etc.

Il existe 4 niveaux de certification pour ce label: Certificate, Silver, Gold et Platinum.



BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est le référentiel britannique le plus ancien et le plus utilisé à travers le monde. C'est le standard de référence en terme de construction durable. BREEAM présente un avantage particulier: il peut être facilement adapté à la réglementation locale.

Il existe 5 niveaux de certification pour ce label: Pass, Good, Very Good, Excellent, Outstanding



La certification des Bâtiments Tertiaires associée à la Démarche **HQE** (Haute Qualité Environnementale) est délivrée par Certivéa et permet de distinguer en France comme à l'étranger des bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles.

Il existe 3 niveaux de certification pour ce label: Base, Performant, Très Performant



Le **DGNB** (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V / German Sustainable Building Council) est l'un des principaux systèmes de certification à travers le monde. Le DGNB favorise la protection environnementale, la protection de la santé et des objectifs socio-culturel.

Il existe 3 niveaux de certification pour ce label: Bronze, Argent, Or

Dossier Spécial

"Green Buildings"

Le Luxembourg se met au vert



CUBUS



breeam

www.mycubus.lu

HOWALD: 9000m² de bureaux de haut standing, divisibles à partir de 200m², dans un immeuble neuf certifié BREEAM. En bordure de la forêt d'Hesperange, très proche des accès autoroutiers et de tous commerces, les surfaces sont facilement agencables et extrêmement confortables, les frais d'exploitation avantageux.

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 205508



breeam "Very Good"

www.realcorpluxembourg.com

CENTRE: 6600m² de bureaux au sein d'un nouvel immeuble situé à un des carrefours les plus importants de la ville. Les finitions sont de haut standing, les surfaces entièrement modulables et très lumineuses avec une magnifique vue sur la place de l'Etoile

DISPONIBILITE: Q1 2012

réf:203490

One on One



breeam

"Very Good"

CENTRE: Nouvel immeuble de 2935m² à Luxembourg Ville remarquable par son architecture audacieuse et sa visibilité exceptionnelle. Chaque étage se divise en 4 zones entièrement modulables et certains profitent de vastes terrasses panoramiques. Il sera certifié BREEAM.

DISPONIBILITE: 2012

réf 215614

Charlotte



breeam

"Very Good"

CENTRE: 4800m² de bureaux situés sur l'un des axes principaux du centre de Luxembourg. L'immeuble offre des prestations prestigieuses, il bénéficie des dernières technologies assurant confort, sécurité et économies d'énergie. Il est certifié BREEAM « very good ».

DISPONIBILITE: 2011

réf 215604

SERENITY



STRASSEN: env. 7000m² de bureaux lumineux et parfaitement aménageables, divisibles à partir de 300m² dans un immeuble neuf certifié Haute Qualité Environnementale (HQE). Très bon ratio parking (1 unité pour 20m²). Loyers et charges attractifs.

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 204944

VERTIGO



GASPERICH: Le Vertigo se compose de 2 buildings de 4 niveaux, et offre des surfaces modulables, dotées d'un équipement haut de gamme. Les atriums et les grandes baies vitrées en font un espace lumineux et agréable pour tous ses occupants.

DISPONIBILITE: Immédiate

réf 207202

VOS CONTACTS

Tehdi-Edouard Babigean
Manager Agency
T/ +352.26.27.29.22
M/ +352.621.301.305

tebabigean@realcorpluxembourg.com



Jennifer Venne
Research Assistant
T/ +352.26.27.29.34

jvenne@realcorpluxembourg.com