



IMMEUBLE KOHLENBERG, LUXEMBOURG (CLOCHE D'OR)  
Dessiné par Assar, développé par Allfin et livré à l'horizon 2010, cet ambitieux projet vient d'être vendu.

24.000 m<sup>2</sup> de bureaux à Luxembourg

# Première internationale de taille pour Allfin

**Irish Life Assurance PLC a confirmé fin 2007 l'acquisition, sous la forme d'un engagement à terme, d'un projet de bureaux de 24.000 m<sup>2</sup> à Luxembourg développé par le promoteur Allfin et dessiné par le bureau d'architectes Assar, tous deux Belges. | Ph.C.**

**D'**une valeur de quelque 165 millions d'euros, cette transaction est la plus importante effectuée à ce jour par un investisseur irlandais sur le marché local. Pour sa première acquisition luxembourgeoise, Irish Life était conseillé par CB Richard Ellis Belgium.

A son achèvement en 2010, le projet passé sous contrôle irlandais comprendra deux immeubles ultramodernes de catégorie supérieure, totalisant 24.000 m<sup>2</sup> de bureaux et plus de 195 emplacements de parking. Baptisé Kohlenberg, le projet est situé dans la Cloche d'Or, un site de bureaux de premier plan à Luxembourg ville. Parmi les occupants des immeubles situés à proximité immédiate, rien que du beau monde, dont notamment Hewlett-Packard, PricewaterhouseCoopers, ING, Luxembourg Television, le Parlement européen et la Commission européenne.

Selon Maxime Xantippe, en charge du suivi de l'opération chez CB Richard Ellis Belgium, «le marché de l'investissement immobilier luxembourgeois s'est considérablement internationalisé en 2007 avec l'apparition, aux côtés des investisseurs allemands, d'acteurs anglo-saxons, islandais et maintenant irlandais. La concurrence est donc assurément plus importante, plus particulièrement en ce qui concerne les immeubles de bureaux modernes et bien situés, tels que le projet Kohlenberg ou même le President, un projet de 30.000 m<sup>2</sup>, vendu plus tôt par Atenor (B) au fonds immobilier de la Commerzbank (D)».

A titre de comparaison, en 2006, 1,2 milliard d'euros ont été investis dans le cadre de projets commerciaux au Luxembourg.

Pour les six premiers mois de 2007, on recensait déjà 1,4 milliard d'euros d'investissements.

## Double effet gagnant

«Alors que le marché immobilier local reposait principalement sur le secteur de la gestion de patrimoine privé, ajoute Maxime Xantippe, les pouvoirs publics luxembourgeois ont mis en œuvre le régime fiscal nécessaire pour attirer et accueillir le développement du secteur des fonds d'investissements institutionnels et de la gestion de ceux-ci. Ceci a entraîné une réelle croissance dans les secteurs bancaire, juridique, de l'audit et de la consultance.» Avec un double effet gagnant, selon le courtier : d'une part, la croissance des activités de gestion de fonds génère une importante prise en occupation de surfaces de bureaux, avec pour résultat un taux de vacance atteignant un minimum historique ; d'autre part, la présence de ces mêmes fonds donne une visibilité importante au Luxembourg comme place financière et comme cible d'investissement par rapport aux autres villes européennes.

«A tel point que le Luxembourg est devenu le deuxième marché mondial en importance en matière d'investissements financiers, derrière les USA. Il s'agit du pays attestant de la plus grande activité de gestion de fonds d'investissements transfrontaliers en Europe», insiste Maxime Xantippe. Pour preuve : le secteur bancaire et financier y a connu une importante croissance entre 2001 et 2004, alors que le même secteur connaissait un déclin dans d'autres pays limitrophes. ■