



Eaglestone

Exit les *open spaces*, mais place à de nouveaux espaces de travail

Acteur spécialisé dans le développement urbain, Eaglestone Luxembourg poursuit sa croissance via des investissements opportunistes, notamment par l'acquisition d'immeubles obsolètes, lui offrant ainsi de très beaux écrans pour ses projets ambitieux et novateurs, qui s'articulent autour de trois axes : résidentiel, bureaux et *retail*. Xavier Hauboldt, son CEO, nous fait part de sa vision actuelle du marché.

Eaglestone réalise en général des projets mixtes. Quels sont les changements que vous percevez au niveau des différents actifs ?

Sur le marché résidentiel, ils sont plutôt de l'ordre d'une prise de conscience environnementale. Les gens recherchent des biens urbains, proches des transports, offrant de la mobilité douce... et, depuis la pandémie, avec un accès extérieur (balcon, terrasse), un coin bureau... On sent aussi une volonté très nette de diminuer l'empreinte carbone sur tout ce qui peut l'être. D'ailleurs, après avoir initié en interne la réduction de nos émissions de 10 % sur la partie *corporate*, nous sommes actuellement occupés à voir comment la réduire d'une manière plus durable sur nos futurs développements. Au niveau du résidentiel, l'écart entre l'offre et la demande n'étant pas près de se résorber, le marché résiste bien et les prix risquent encore de grimper. De plus, vu qu'il y a beaucoup d'argent sur les marchés et que les taux d'intérêt sont bas, beaucoup d'investisseurs sont à l'affût de la moindre opportunité, tant dans le résidentiel que dans l'immobilier de bureaux. En ce moment, on entend souvent dire que le télétravail va supplanter la présence physique au bureau, mais nous n'y croyons pas, car le contact direct est essentiel pour des tas de raisons, dont la bonne communication, la créativité et l'innovation. Aucune entreprise ne peut se passer de celles-ci. Par contre, nous sommes convaincus que l'environnement de travail va se muer en des espaces plus cloisonnés, qui pourront accueillir 2-3 personnes maximum, mais avec des points de rencontre plus nombreux, permettant



Xavier Hauboldt, CEO, Eaglestone S.à r.l.

de retisser les liens entre les salariés et de les maintenir. La poursuite du respect strict des distances de sécurité va donc demander une réorganisation complète des bureaux de toutes les entreprises, ce qui nous laisse penser qu'elles auront au moins besoin d'autant d'espace demain qu'aujourd'hui, et même peut-être plus. Pour cet actif aussi, nous pensons que les constantes vont perdurer. Reste le *retail*, qui subit la crise actuelle de plein fouet, mais qui risque de repartir à la hausse dès que la situation le permettra. Sur ce marché-là, il est très difficile de faire des conjectures au moment présent, faute de visibilité.

Pouvez-vous nous parler des projets que vous avez en portefeuille ?

Depuis notre implantation au Luxembourg en 2015, notre croissance a été exponentielle. Notre portefeuille actuel se monte à plus de 500 millions EUR, ce qui représente quelque 85.000 m² d'immobilier, avec la même ambition de départ : travailler sur des projets d'envergure, d'un minimum de 10.000 m². Actuellement, beaucoup de nos projets sont en passe de changer

de mains : pour *The Arc* (Luxembourg-Gare – résidentiel, bureaux, *retail*), nous avons reçu une offre intéressante d'un investisseur privé, de même que le permis de bâtir, ce qui va permettre de débiter la phase de travaux. *Prince* (boulevard Prince Henri) est sur le point d'être cédé à un investisseur institutionnel. Pour *Upperside* (rue des Muguets, Kirchberg – résidentiel), nous sommes en discussion avancée avec un investisseur-promoteur. Et pour *The Mansion* (rue de la Grève, Luxembourg – résidentiel, bureaux), la commercialisation est déjà bien avancée et l'immeuble devrait être livré pour fin 2021. Quant à l'immeuble *Prism* (route d'Esch, Luxembourg – bureaux), sa livraison est prévue en 2023. Enfin, les projets *Shades* (rue de Hollerich, Luxembourg – résidentiel, *retail*) et *New Yorker* (rue Dernier Sol, Luxembourg – résidentiel) devraient être livrés début 2022.

Eaglestone a acquis de nombreux projets dans le quartier de la Gare. Vous avez été visionnaires...

Il est vrai que 55 % de notre portefeuille actuel se trouve au cœur de ce quartier, que nous avons toujours perçu comme étant en pleine mutation, et nous avons eu raison. Avec l'arrivée du tram, ce quartier est devenu un nœud de mobilité par excellence, intéressant tant des investisseurs que des personnes qui cherchent à se loger. À l'époque où nous avons fait nos acquisitions, nous étions persuadés du potentiel que nous réserverait ce quartier en devenir. Il le démontre au fil des mois. ✓

Propos recueillis par Isabelle Couset