



Le Kirchberg s'ouvre à de nouveaux résidents.

The Kirchberg is opening up to new residents.

Comment vont se positionner ces logements sur le marché ?

Au regard des prix du marché, qui dépassent largement 10.000 euros/m², on est sur du logement haut de gamme, avec une vraie recherche au niveau architectural et des matériaux sélectionnés. Considérant que la surface des habitations a tendance à se réduire, nous veillons à une utilisation optimale des espaces à travers les aménagements. Notre volonté, à travers l'ensemble de nos développements, est de proposer des lieux de vie de qualité. Nous nous projetons dans chaque appartement que nous concevons, afin de faire les meilleurs choix. Dans ce cas précis, nous réalisons l'ensemble du projet et nous vendons un bien fini, à des propriétaires-occupants ou encore des investisseurs qui désirent acheter l'ensemble du bâtiment.

Des logements de qualité au Kirchberg

Quality housing in Kirchberg

Les développements à venir prévoient l'installation de 20 000 nouveaux habitants au cours des 20 prochaines années. Situé à l'entrée du Kirchberg-Village, le projet de résidence de 14 appartements baptisé FIRST s'inscrit pleinement dans cette démarche de diversification.

Future developments foresee the arrival of 20,000 new residents over the next 20 years. Located at the entrance to Kirchberg-Village, the 14-apartment FIRST residential project is fully in keeping with this diversification of the local area.

Laurent Olmedo Director of CREAHAUS

FR Pouvez-vous nous présenter FIRST, votre nouveau projet immobilier résidentiel situé au Kirchberg ?

Il s'agit d'un projet de reconversion d'anciens immeubles de bureaux, situé au numéro 1 de la rue du Potager, à l'entrée de Kirchberg-Village, à deux pas de la Banque Européenne d'Investissement. Nous allons transformer toute cette surface en un ensemble résidentiel, comptant 14 appartements, pour une surface totale de 950 m². Pour ce faire, nous allons complètement désosser le bâtiment existant, pour recomposer de nouveaux espaces, confortables, répondant aux attentes du marché résidentiel.

Quels seront les points forts de ce bien résidentiel ?

Son principal point fort, sans aucun doute, est sa localisation. À l'heure actuelle, le Kirchberg souffre d'un manque important au niveau de l'offre résidentielle. Nous avons ici l'opportunité de participer à la diversification des fonctions au sein du quartier d'affaires. L'immeuble lui-même comptera une grande diversité de logements, avec des biens de 44, 60, 80 ou encore 100 m² avec trois chambres. La volonté est de proposer des biens d'exception, avec un réel confort de vie. Nous avons par exemple tenu compte des nouvelles aspirations des clients, suite à la crise, qui souhaitent plus que jamais pouvoir accéder à un balcon vivable et à des espaces verts. Le cadre dans lequel le projet FIRST s'inscrit est, en outre, vraiment exceptionnel.

EN Can you tell us about FIRST, your new residential real estate project in Kirchberg?

The project is a conversion of old office buildings, located at number 1 rue du Potager, at the entrance to Kirchberg-Village and just a stone's throw from the European Investment Bank. We are going to transform this entire space into a residential complex, comprising 14 flats with a total surface area of 950m². This will involve completely stripping the existing building in order to create new, comfortable spaces that are up to the demands of the residential market.

What will be the development's strong points?

Its main strength, without doubt, is its location. Currently, Kirchberg suffers from a significant lack of housing. Here we have the opportunity to participate in the diversification of what has been a primarily business district to date.

20.000

nouveaux habitants au cours des 20 prochaines années
new residents over the next 20 years

The building itself will contain a wide variety of accommodation, with three-bedroom properties of 44, 60, 80 or even 100 m². The aim is to offer exceptional properties with a high level of comfort. Take the pandemic, for example. Clients have new priorities. More than ever, people want access to a balcony that is big enough to sit on and green spaces. The context in which the FIRST project is being developed is also truly exceptional.

How will this housing be positioned on the market?

With regard to the market prices, which are largely in excess of 10,000 euros/m², we are talking

about high-end properties, with genuine research having gone into the architecture and materials used. Given that homes are tending to get smaller, we are making sure that we optimise the available space by designing the best possible layout. Our aim, through all our developments, is to offer high-quality places to live. During the design process we imagine ourselves in each of the apartments, so that we make the best choices. In this specific case, we are carrying out the entire project and will be selling a finished product to owner-occupiers or possibly investors who want to purchase the entire building.

Christophe Nadal

CEO & Owner of MIMCO Capital

FR Qu'est-ce qui vous a séduit, en tant que co-investisseur, dans ce projet résidentiel ?

D'abord l'humain, les partenaires avec lesquels nous mettons en œuvre ce projet de qualité, haut de gamme, qui se situe dans un quartier très prisé de Luxembourg. C'est un projet qui a beaucoup d'atouts et qui s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement de MIMCO Capital. Dans une logique de revitalisation des biens immobiliers, nous cherchons à acquérir des immeubles en état d'obsolescence et dans lesquels nous réinvestissons afin de les ajuster aux normes du marché et aux attentes de futurs utilisateurs.

Comment cette stratégie se traduit-elle au niveau du projet ?

Le bâtiment que nous avons acquis avec CREAHAUS et ESPACE INVEST est un immeuble de bureaux qui date des années 80. Les espaces ne sont plus adaptés aux activités professionnelles actuelles. Par contre, les volumes et la structure se prêtent parfaitement à une reconversion en biens résidentiels. Nous en profitons, par la même occasion, pour mettre le bâtiment aux normes environnementales,

afin de satisfaire aux nouvelles exigences en matière de performance énergétique. Cette tendance de la reconversion d'espaces de bureaux en biens résidentiels est une tendance qui évolue en Europe et que nous comptons développer au Luxembourg. L'idée, derrière, est de ne pas laisser d'anciens immeubles tomber en désuétude. Au Grand-Duché, où la pression sur l'immobilier est importante, cette reconversion se justifie d'autant plus.

Quel regard portez-vous sur le Kirchberg, quartier dans lequel s'inscrit cet immeuble FIRST ?

Le Kirchberg est un quartier-clé de la capitale, mais qui est jusqu'ici peu diversifié. Le projet FIRST participe directement à la volonté des autorités de diversifier la zone. Dans les années à venir, petit à petit, le quartier va accueillir un nombre grandissant d'habitants. Il faudra cependant encore attendre quelques années avant que les grands projets résidentiels prévus ne se concrétisent. En étant situé juste à l'entrée de Kirchberg-Village, qui offre une réelle qualité de vie, notre projet offre un accès direct, à pied, à vélo ou en trottinette,

à quelques institutions majeures que sont par exemple la BEI ou la Cour de justice de l'Union européenne.

EN What attracted you, as a co-investor, to this residential project?

First of all, the human factor, the partners with whom we are implementing this high-quality, top-of-the-range project, located in a very desirable district of Luxembourg. It's a project with many strong points and it's the perfect fit for MIMCO Capital's investment strategy. As part of a wider property development strategy, we are looking to acquire buildings that are in a state of disrepair and in which we can invest to bring them up to market standard and ensure they meet the expectations of future users.

How does this strategy translate into the project itself?

The building that we have acquired with CREAHAUS and ESPACE INVEST is an office property built in the 1980s. The space is no longer suitable for today's professional activities. However, the dimensions and structure of the building lend themselves perfectly to residential conversion. At the same time, we are also taking

the opportunity to bring the building up to environmental standards, in order to meet the latest energy performance requirements. This trend of converting office space into residential property is one that is evolving in Europe and one that we intend to take further in Luxembourg. The overriding idea is not let old buildings decay. In the Grand Duchy, where there is a lot of pressure on the housing market, this conversion is even more important.

What's your take on Kirchberg, the district that will be home to the FIRST building?

Kirchberg is a key district of the capital, but it has never been very diverse. The FIRST project is a direct response to the authorities' plans for diversifying the area. In the years to come, the district will gradually welcome more and more residents. It will still be a few years, however, before the major residential projects currently in the planning stage become reality. With its location right at the entrance to Kirchberg-Village, which offers a real quality of life, our project provides direct access, on foot, by bicycle or scooter, to major institutions such as the EIB or the Court of Justice of the European Union.

Le projet FIRST est un parfait exemple de la manière de créer des logements supplémentaires sur une propriété existante au sein d'un marché sous pression en raison du manque de logements. Les différentes typologies correspondent aux attentes du marché dans le quartier du Kirchberg. Pour ses occupants et futurs locataires, l'emplacement à proximité des institutions européennes et des entreprises internationales est un énorme atout.

The FIRST project is a perfect example of how to create additional housing on an existing property in a market under pressure due to the lack of housing. The various typologies correspond to market expectations in the Kirchberg district. For its occupants and future tenants, the fact it is near the European institutions and international companies is a huge asset.

Robby Cluyssen
Director Agency, JLL



Bon à savoir

Plusieurs options d'investissement existent au Grand-Duché. La première étant la plus courante et connue de tous : l'acquisition directe d'un bien, que ce soit pour une occupation propre ou une mise en location. Des investissements participatifs tels que crowdfunding et crowinvesting sont également présents. Ils permettent aux investisseurs de diversifier leurs actifs.

Good to know

Several investment options exist in the Grand-Duchy. The first being the most common and well-known : purchasing a property, whether as a main residence or for rental. Participatory investments such as crowdfunding and crowinvesting are present in the market. They allow the investors to diversify their assets.

Elodie Rouyer
Senior Consultant, JLL

