

En route pour le logement abordable à Luxembourg

Le ministère du Logement investit plus de 550 millions d'euros dans la création de logements abordables. Le rapport intermédiaire du Fonds spécial au développement du logement révèle l'envergure de l'engagement public. Ainsi 3.600 logements abordables sont en cours de réalisation dans 57 communes. Lors d'une conférence de presse, le ministre du Logement, Henri Kox, en a appelé aux communes de participer au Pacte logement 2.0.

En avril de cette année, le ministère du Logement a mis en place le Fonds spécial de soutien au développement du logement. Lors d'une conférence de presse, le ministre du Logement Henri Kox avait présenté un premier rapport intermédiaire du Fonds avec une série de données clés en relation avec les projets de logements subventionnés. Actuellement, le ministère du Logement finance plus de 3.600 logements abordables répartis sur 308 projets différents. Ces logements sont réalisés par la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) (34%), le Fonds du logement (25%), les communes (21%) et des associations et acteurs privés (20%).

Plus de trois quarts des projets en réalisation ont été initiés au courant des 4 dernières années. L'État met à disposition des différents acteurs plus de 550 millions d'euros pour la réalisation de ces 3.600 logements, la hauteur des subventions dépendant essentiellement s'il s'agit de logements destinés à la vente ou à la location. La répartition géographique montre que les projets en réalisation se répartissent sur 57 communes. Une grande partie de celles-ci dévelop-

pent des projets en collaboration avec les deux promoteurs publics Fonds du logement et la SNHBM. 28 communes sont elles-mêmes développeuses de ce type de logements.

Le ministre Henri Kox a rappelé que les deux grands promoteurs publics sont disponibles pour accompagner les communes dans la création de logements abordables. La collaboration avec les promoteurs publics permettra à terme que plus de logements de ce type seront créés dans toutes les communes du pays. Dans ce contexte, le ministre a souligné l'importance du nouveau Pacte logement 2.0 visant à établir une véritable alliance nationale entre le gouvernement et les communes pour la création de logements abordables en main publique. «Le parc immobilier public restera public! Ce sont ces logements qui garantiront durablement des prix décents et accessibles pour les générations futures. D'où l'importance pour les communes de relever ce défi national. Et nous les soutiendront – financièrement et en conseil.»

La présentation du rapport intermédiaire du Fonds spécial a également permis de jeter un regard sur les projets de développement de logements qui sont en phase d'identification, mais non encore conventionnés par le ministère. Ainsi, les différents promoteurs ont annoncé au gouvernement vouloir démarrer d'ici 2024 la construction de quelque 4.000 logements supplémentaires aux 3.600 qui sont conventionnés actuellement. Parmi ces annonces figurent les grands projets emblématiques sur les friches industrielles de Wiltz et Dudelange, mais également une série de projets d'envergure moyenne à Echternach, Kehlen, Mamer, Mersch, Diekirch ainsi qu'en Ville de Luxembourg. À terme, il est dès lors prévu de porter

la production de logements abordables à plus de 1.000 unités par an. Finalement, le ministre Henri Kox a également pu annoncer que le Fonds spécial a permis l'acquisition de plus de 1.000 ares de terrain à développer pouvant accueillir approximativement 300 logements supplémentaires. L'acquisition de réserves foncières par la main publique est à terme indispen-

sable pour le développement de logements abordables. Ensemble avec le Pacte logement 2.0, le Fonds spécial constitue enfin l'outil dont le ministère avait besoin pour pouvoir augmenter de façon conséquente l'offre en logements abordables.

Source : ministère du Logement

« La pandémie n'a pas arrêté l'activité d'investissement »

Par Vincent Van BRÉE, Head of Capital Markets Luxembourg, JLL

La pandémie n'a pas arrêté l'activité d'investissement. Nous avons pu clôturer plus de 5 transactions pour un volume de +/- 300 millions depuis le début de l'année. Principalement des immeubles de bureaux.

Plus que jamais, la préférence se porte sur les produits "Prime" qui sont entièrement loués à des locataires solides situés sur des emplacements établis ou avec un potentiel de croissance indénié. Cependant, le coût du financement a considérablement augmenté partout en Europe et les ratios Emprunts / valeur d'investissement que les banques sont prêtes à octroyer ont diminué. Les investisseurs doivent donc mettre plus de fonds propres. Toutefois, 20% du

volume semestriel est constitué de transactions de développement, ce qui signifie que les promoteurs n'ont pas connu de difficultés de financement jusqu'à présent. Au total, à ce jour, le volume a augmenté de 25% par rapport à l'année précédente pour atteindre 785 millions d'euros, dont 635 millions d'euros de bureaux.

Les transactions récentes illustrent l'intérêt pour les biens de premier ordre. Les rendements des bureaux restent inchangés à 4% pour les baux standards 6/9, mais ils devraient se compresser à court terme en raison de la forte demande pour les produits Prime / Core. Pression qui devrait certainement s'accroître dans l'environnement actuel où l'écart de taux entre les Bonds longs termes et les rendements immobiliers n'a jamais été aussi élevé.

Le coût d'opportunité entre investir et ne rien faire n'a jamais été aussi élevé!

Premium Real Estate Fund, premier fonds immobilier tokenisé!

WelInvest Capital Partners a choisi Tokeny Solution pour tokeniser le premier fonds immobilier au Luxembourg. Tokeny Solution fournira toutes les étapes nécessaires à la mise en conformité et à la gestion des investisseurs. WelInvest utilisera ces services pour émettre et gérer son fonds Premium Real Estate, améliorant ainsi la transférabilité des actifs.

L'équipe de WelInvest possède une expérience de plusieurs années et des antécédents en matière de suivi de projets immobiliers réussis, notamment le projet "La Vie est Belle" en Floride, la participation à l'achat du Belval Plaza et le financement d'un certain nombre

de transactions en Savoie. Le fonds se concentre sur la diversification et financera des projets en Amérique du Nord et en Europe, ainsi qu'une variété de types de projets haut de gamme allant de villas et chalets à de grands complexes immobiliers. Les projets financés sont sélectionnés en fonction de leur capacité à offrir des performances élevées aux investisseurs. Le fonds est de type RAIF, réglementé et ouvert aux investisseurs privés, qualifiés ou professionnels. Les partenaires de l'offre comprennent EY, European Capital Partners, EFA et Quintet Private Bank.

Grâce aux solutions de Tokeny, l'identification des investisseurs et leurs souscriptions seront grandement facilitées tout en restant conforme au memorandum d'investissement de WelInvest. Elles amélioreront la gestion du registre en créant une preuve

numérique de propriété pour la position de chaque investisseur. La preuve de propriété peut ensuite être utilisée pour faciliter la gestion du fond et permettre aussi aux investisseurs d'indiquer leurs intentions de vente à d'autres investisseurs. La blockchain, "l'internet de la valeur", permet petit à petit de réduire le coût d'illiquidité associé aux instruments de marchés privés.

Luc Falempin, CEO de Tokeny a commenté : «Les projets de fonds immobiliers amènent des cas concrets quant à l'utilisation de la blockchain pour améliorer la gestion administrative d'un fonds tout en offrant des perspectives de liquidité. WelInvest peut ainsi s'adresser à une audience plus large d'investisseurs souhaitant davantage de flexibilité dans la gestion de leur portefeuille.»

WelInvest a commenté : «En travaillant avec Tokeny Solutions, nous avons pu améliorer la proposition de valeur du fonds pour les investisseurs. Notre expertise provient de nombreuses années de travail dans le secteur financier et pour concrétiser notre vision, nous avions besoin d'un service qui fournisse cette technologie prête à l'emploi. Tokeny Solutions a fourni exactement cela.»

Le Luxembourg a été une force motrice dans l'industrie croissante de la tokenisation d'instruments financiers. En 2019, le gouvernement a adopté un projet de loi établissant un cadre juridique pour les titres émis via des blockchains. En juillet de cette année, le Luxembourg a continué dans la même veine et a présenté un projet de loi visant à moderniser le cadre juridique existant pour les titres dématérialisés.

Style & Succès

La Covid a-t-elle changé nos habitudes vestimentaires ?

Par Florence LEMEER-WINTGENS, conseillère en image et fondatrice de Look@Work*

Il faut l'avouer, durant le confinement, la manière de s'habiller a bien changé pour la majorité d'entre nous. Pantoufles aux pieds, vêtements amples et plus confortables ont pris place dans notre quotidien et repoussé au placard nos tenues professionnelles.



En télétravail, beaucoup sacrifient l'élégance de l'habit pour le confort de tenues... sans tenue. Si l'on en croit l'histoire, cette tendance au laisser-aller pourrait durablement affecter la mode et être un signe avant-coureur d'un changement dans nos penderies. De là à imaginer que le jogging devienne un jour le nouveau code vestimentaire en entreprise, il ne faut pas exagérer!

D'après Anne Bissonnette, professeure au département d'écologie humaine et conservatrice de la collection de vête-



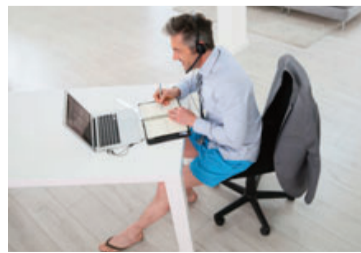
ments et textiles à l'université de l'Alberta, ce serait plutôt les récessions et les changements structurels de la société qui influencent la mode.

Si on se remémore la mode de l'après-guerre 40-45, on constate que c'est à cette époque que les femmes délaissent le pantalon pour se laisser tenter par le «New Look» de Christian Dior. Pour rappel, les hommes étant partis se battre, les femmes ont dû se retrousser les manches et exercer des métiers qui jusque là étaient réservés à la gente masculine. C'est ainsi que beaucoup d'entre elles ont travaillé dans les usines, en pantalon, car c'était beaucoup plus pratique que les robes ou les jupes. Par la suite et en réaction à cette période

dure, elles ont eu envie de redevenir plus féminines et ont lancé leur dévolu sur des tenues beaucoup plus séduisantes. Même si la tendance du télétravail veut que l'on porte des vêtements plus amples et plus flous, il est fort à parier qu'après la crise et étant donné que le vêtement est considéré comme un symbole de compétences, un style vestimentaire plus professionnel fera son grand retour, d'autant plus que beaucoup seront à la recherche d'un emploi.

En ce qui me concerne, pour pouvoir bien travailler et être appliquée, la tenue vestimentaire que l'on porte doit être adaptée à un contexte professionnel, car il semblerait que nos habits sculptent et orientent notre pensée et maintiennent un niveau de performance.

Des enquêtes ont démontré que lors des *casual Fridays*, la concentration des travailleurs diminuait car dans leur tête ils étaient en mode «relax».



Lorsque l'employé réalise une visioconférence, surtout avec des clients, les règles d'entreprise sur la tenue vestimentaire et l'apparence personnelle devraient être ap-

pliquées : on s'habille donc de la même façon que si l'on va au travail en personne... des pieds à la tête... car nul ne peut savoir si vous ne devriez pas, à un moment donné, vous lever durant la vidéo. Mieux vaut alors être habillé entièrement.

Une étude de 2015 menée conjointement par des chercheurs des universités de Northridge et de New York a démontré que «... les hommes qui portent une tenue formelle (costume, chemise, cravate) développent une capacité de pensée abstraite plus importante. C'est donc ce qui permet de prendre du recul, d'analyser et de réaliser des objectifs sur le long terme, alors qu'une personne faisant majoritairement appel à la pensée concrète se focalise sur les bénéfices immédiats, à court terme. Les tenues vestimentaires plus décontractées favorisent les pensées concrètes. Le simple fait de changer de tenue vestimentaire peut donc avoir un impact considérable sur la façon dont nous nous percevons. En effet, les individus s'évaluent eux-mêmes en utilisant les mêmes cadres qu'ils appliquent pour évaluer les autres. Tout indice extérieur tel que l'apparence ou les vêtements, qui affectent nos impressions sur les autres, peut également affecter nos impressions sur nous-mêmes...»

Quels que soient vos choix, gardez à l'esprit que le vêtement que vous allez porter va vous donner une attitude, une posture. Si vous portez un jogging, pendant une vidéoconférence, vous allez être avachi, alors que si vous êtes dans un jean qui vous tient bien la taille et une veste qui vous maintient les épaules en arrière, tout de suite, vous allez vous tenir droit,

comme si vous portiez un uniforme. Votre vêtement va vous disposer à être dans un esprit de travail et de concentration.

Une tenue adaptée à notre contexte professionnel peut aussi nous aider à renforcer la confiance en nous ou l'estime de nous-mêmes. Les personnes habillées de façon formelle dans un environnement professionnel formel présentent une perception d'elles-mêmes nettement plus élevée que celles qui portent des vêtements de loisirs ou de détente.

N'oublions pas que les vêtements ont une valeur symbolique : le costume est associé au pouvoir, au sérieux, à la réussite. La blouse blanche est associée à la science, au savoir, aux soins.

Rester en pyjama toute la journée, c'est démoralisant. On a besoin de rituels, de rythme, de coupures dans la journée, alors on prend sa douche, on s'habille, on prend ses repas pour se donner l'impression d'être actif. Il faut absolument éviter de tomber dans la spirale du négligé. Pour le confort, misez sur des matières agréables : un pull en maille, un sweat, un tricot, une marinière... avec un jean, un chino, des mocassins ou des sneakers.

Enfin, pour se remonter le moral, n'hésitez pas à miser sur la couleur! Ca vous donnera du pepsi ainsi qu'à vos interlocuteurs virtuels!

*florence@lookatwork.lu
621 232 706
www.lookatwork.lu