

Entreprises

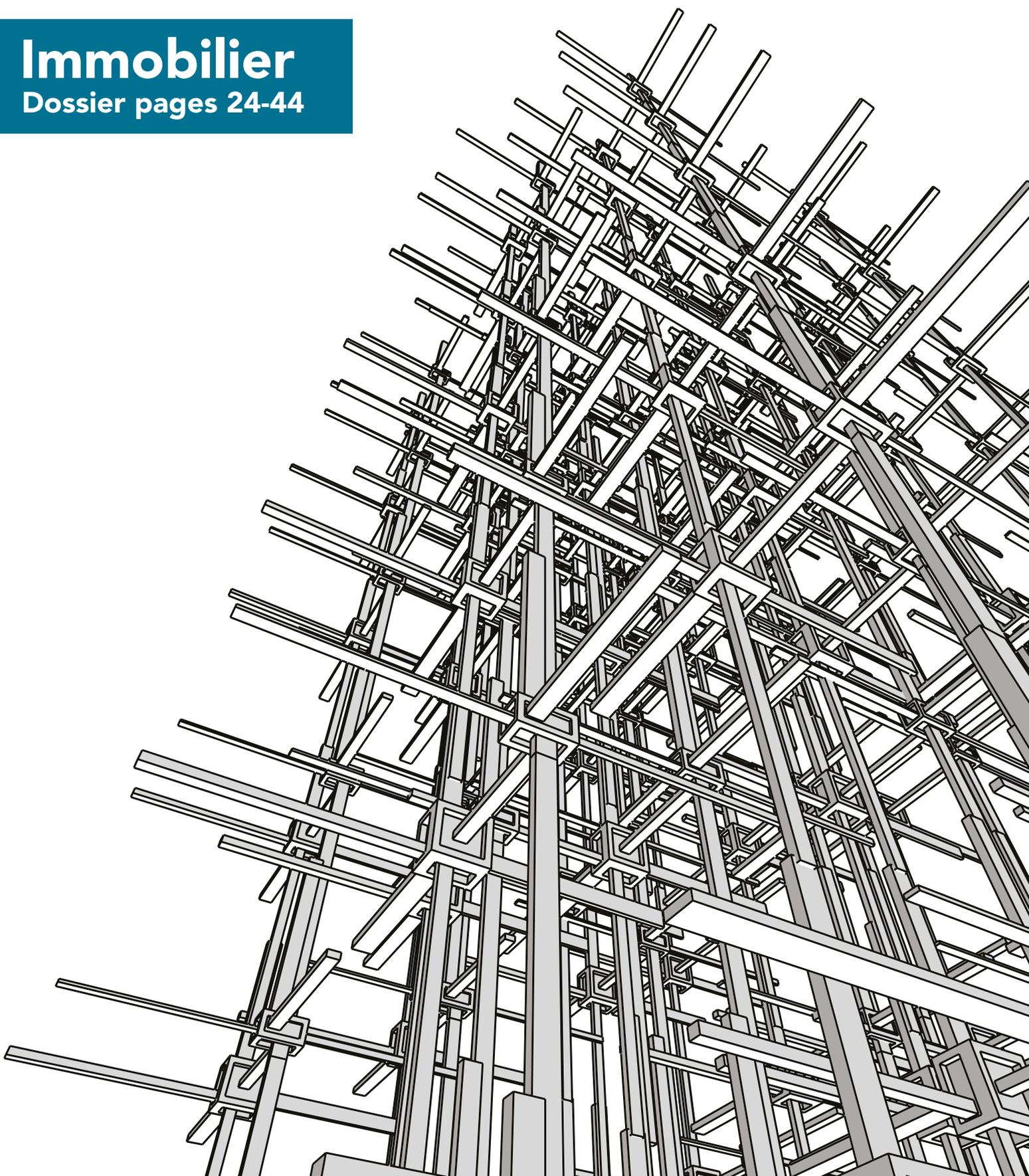
magazine



Numéro 124 – Mars/Avril 2024 – 5 EUR

Immobilier

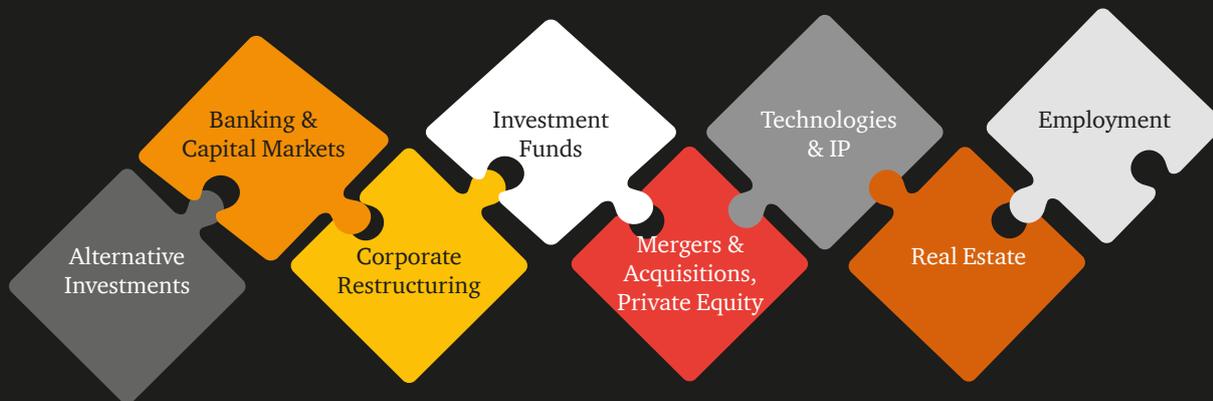
Dossier pages 24-44



Legal expertise, Business understanding, It's all connected.



PwC Legal is a full service firm, offering a wide range of services in the following practice areas:



Being a member of the PwC network, our local and international reach allows us to ensure global coordination and offer integrated advice to a wide base of domestic and international clients, like you, whose business activities extend well beyond Luxembourg.

PwC Legal, SARL, independent law firm registered at the Luxembourg Bar and subject to the ethical rules of the legal profession in Luxembourg - member of the PwC network.

© 2024 PwC Legal, SARL. All rights reserved.

In this document, "PwC Legal" refers to PwC Legal, SARL which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited («PwC IL»), each member firm of which is a separate legal entity. PwC IL cannot be held liable in any way for the acts or omissions of its member firms.



PwC Legal



News

- 4 Brèves
- 14 Conseil de l'Union européenne
La Belgique endosse la présidence
tournante pour la 13^e fois

Sécurité et santé au travail

- 16 Forum Sécurité-Santé au travail
17^e édition, le 15 mai 2024

Formation tout au long de la vie

- 18 Tout savoir sur le cofinancement de
la formation en entreprise

Entreprendre au féminin

- 20 Inès Fortemps de Loneux : « On vit
les émotions plus intensément, tant
les réussites que les déceptions »

Dossier Immobilier

- 24 Allez-vous acheter un bien
immobilier ou rénover le vôtre ?
Résultats du sondage réalisé en
février sur le site lesfrontaliers.lu
- 25 2023, une année à oublier dans
l'immobilier
- 27 Le logement au cœur des
discussions du gouvernement
- 28 Les trois structures sous-jacentes du
marché du logement au Luxembourg
- 30 De la « démocratie de propriétaires »
et du devenir locatif au Grand-Duché
- 32 Le marché locatif profite-t-il de la
crise ?
- 33 Près de 5.000 logements abordables
d'ici 10 ans
- 34 Préserver l'emploi dans la
construction, un enjeu critique
- 36 CBRE Luxembourg
Créer les solutions immobilières de
demain
- 38 Réinventer l'immobilier grâce à la
PropTech
- 40 Les déchets du bâtiment,
état des lieux
- 42 Boucler la boucle
- 43 Aménagement du territoire
Un espace transfrontalier à repenser
d'urgence

À nos frontières

- 45 L'échangeur autoroutier de Habay
fait peau neuve

Bon à savoir

- 46 Modification du Code du travail
Transposition de la directive UE
(2019/1152) pour des conditions de
travail transparentes et prévisibles
(3^e et dernière partie – Le contrat de travail)

Expo à Vienne

- 48 Sécessions ou le printemps
de Vienne

Auto

- 50 Range Rover Evoque,
charismatique et sophistiqué

53 Étapes gourmandes

54 Beauty case

56 Livres

58 Musique

Editeur / Régie publicitaire /

Media & Advertising S.à r.l.
223, rue de Cessange • L-1321 Luxembourg
Tél : (352) 40 84 69 • Fax : (352) 48 20 78

Directeur de la publication /

Rédacteur en chef /
Isabelle Couset
E-mail : icouset@yahoo.com

Rédaction /

Isabelle Couset, Marie Jacquemin,
Sébastien Lambotte, Michel Nivoix,
Michaël Peiffer

Merci à toutes les personnes qui ont contribué à la rédaction
de ce numéro : VISION ZERO, INFPC, lesfrontaliers.lu,
Antoine Paccoud, Michel-Edouard Ruben,
Martine Borderies, M^{me} Céline Lelièvre
et Danièle Henky

Mise en page / Sam Rettel, Sylvie Marcotte
Imprimerie Schlimé

Impression / Imprimerie Schlimé

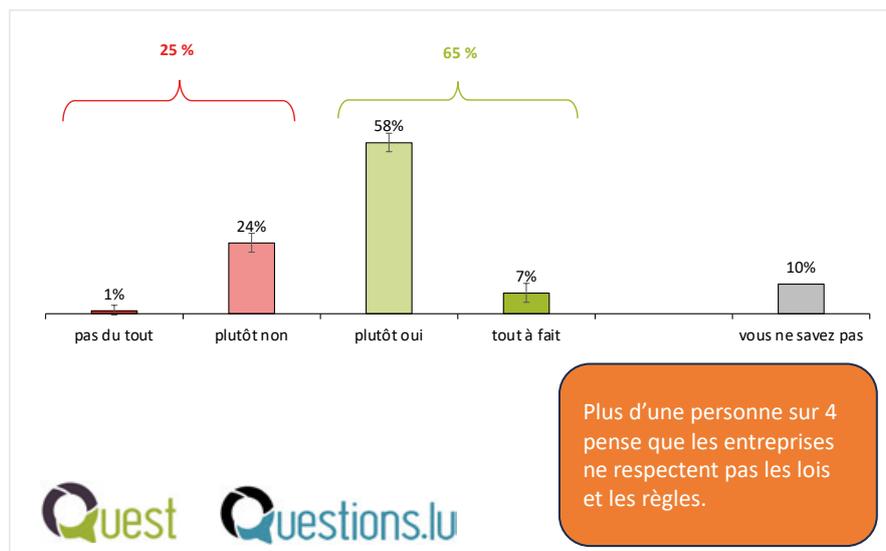
Parution bimestrielle
Abonnements

1 an – 6 numéros : 46 EUR
2 ans – 12 numéros : 82 EUR

Media & Advertising S.à r.l. collecte et traite, en qualité de responsable
de traitement, vos données personnelles conformément aux
lois et règlements en vigueur. Vous disposez d'un droit d'accès
à vos données personnelles, et dans la mesure prévue par la
réglementation applicable, d'un droit de rectification, d'un droit
d'opposition, du droit de demander l'effacement de tout ou partie
des données ou une limitation du traitement, de porter plainte
auprès de la CNPD. Pour exercer ces droits ou en savoir plus,
contactez icouset@yahoo.com.

LUXORR © 2024 – Media & Advertising S.à r.l.
– Toute reproduction est interdite.
Tous droits réservés. Des reproductions peuvent être
autorisées en ligne par luxorr (Luxembourg Organisation
For Reproduction Rights) – www.luxorr.lu.

SONDAGE QUEST

PERCEPTION DU MONDE DES ENTREPRISES PRIVÉES
PAR LA POPULATION RÉSIDENTE

La société **Quest** a réalisé un sondage spontané entre le 15 novembre et le 1^{er} décembre 2023 afin de connaître l'avis de la population résidente à l'égard du monde des entreprises privées. Elle a interrogé 800 personnes représentatives en fonction des quotas d'âge, de nationalité et de genre. Résultats : **la population luxembourgeoise se révèle être moins business friendly que prévu.**

Les conclusions du sondage mettent en lumière des opinions fortes et une polarisation très pointue des répondants à l'égard des entreprises. Concernant les **défis sociétaux et écologiques**, 34 % de la population estiment que les entreprises font partie du problème, tandis que 37 % estiment qu'elles font partie de la solution. Cette polarisation s'accroît chez les participants de moins de 35 ans, 38 % estimant que les entreprises ne sont pas suffisamment sensibles aux défis écologiques et sociaux. Plus de la moitié de l'échantillon pense que les entreprises doivent innover davantage pour trouver des solutions aux problèmes et défis de l'humanité.

Les participants revendiquent aussi une **nouvelle valorisation des collaborateurs**. Une quote-part importante de 37 % estime que les entreprises ne reconnaissent pas la valeur de leurs collaborateurs. La moitié de l'échantillon pense que l'entreprise de demain doit se concentrer davantage sur les collaborateurs et les conditions de travail.

Le sondage montre un énorme scepticisme par rapport à la **responsabilité**

civique des entreprises. 25 % sont d'avis que les entreprises ne respectent pas les lois. De plus, une quote-part importante de 22 % estime que la politique est trop proche des entreprises. Une majorité de 49 % pense que les entreprises doivent être davantage réglementées pour protéger les consommateurs. Seulement une minorité pense qu'il faut moins de réglementation pour maintenir la compétitivité des entreprises européennes au niveau mondial.

Quant aux participants de 35 ans, ils affichent une attitude significativement plus critique envers les entreprises, soulignant qu'elles doivent **plus se préoccuper des attentes spécifiques de cette tranche d'âge**.

Ces résultats soulignent le besoin pressant pour les entreprises, leurs associations et représentants de renouer avec le grand public et plus particulièrement les citoyens jeunes. Il est hautement probable que les entreprises ont créé un écosystème trop nombriliste, se concentrant trop sur elles-mêmes et ne dialoguant pas assez avec la société civile.

www.quest.lu

2.713 PERTES D'EMPLOIS SALARIÉS EN 2023 DUES AUX FAILLITES EN 2023

Selon le dernier décompte du ministère de la Justice/STATEC⁽¹⁾, **935 faillites** ont été prononcées en 2023, ce qui corres-

pond à une **baisse de 7 % par rapport à 2022** (1.006 faillites). Cette évolution à priori positive est à nuancer car la baisse du nombre de faillites provient d'entreprises n'ayant pas d'emploi salarié (- 14 %) et des sociétés holding et fonds d'investissement (- 26 %). Par rapport à 2022, le nombre de faillites des entreprises à emploi salarié (> 0) est en hausse de près de 11 %, celui des entreprises ayant employé plus de 10 salariés au moment de leur faillite a même explosé (+ 39 %).

C'est du côté du secteur de l'immobilier (+ 41 %), de celui de la construction (+ 36 %) et des services spécialisés, scientifiques et techniques (+ 21 %) que l'on observe une hausse du nombre de faillites en 2023. En ce qui concerne les autres branches, le nombre de faillites est en baisse : - 8 % pour le commerce, - 9 % pour l'Horeca et davantage pour d'autres activités qui sont déjà structurellement moins touchées par les faillites.

2.713 pertes de postes d'emplois salariés engendrées par les faillites en 2023 est une forte augmentation par rapport à 2022 (+ 39 %), même s'il s'agit de données encore provisoires, puisque les données concernant l'emploi salarié ne sont pas complètes pour le dernier trimestre de 2023. Les branches qui sont le plus touchées par la disparition de postes d'emplois salariés en 2023 sont la construction, l'Horeca et le commerce (avec respectivement 43 %, 15 % et 12 % des pertes totales).

En termes de nombres absolus, ce sont les sociétés de type holding et fonds de placements (193), les entreprises du commerce (178) et celles de la construction (162) qui ont été le plus déclarées en faillite en 2023.

Concernant les **liquidations**, les tribunaux luxembourgeois en ont prononcé 527, soit une **baisse de plus de 37 %** par rapport à 2022 (840). Comme les années précédentes, la majorité des sociétés liquidées en 2023 sont des sociétés holding et fonds de placement (59 %).

(1) Les statistiques sur les faillites se basent sur le relevé des décisions judiciaires issu du Registre de commerce et datant du 15 janvier 2024 pour les données les plus récentes. Le nombre de faillites se calcule comme la somme des « ouvertures » ou « réouvertures », déduction faite des faillites rapportées, provenant de la

procédure judiciaire « jugements et arrêts déclaratifs de faillite ». Ces chiffres sont provisoires.

Source : STATEC, Statnews n° 4, 935 faillites et 527 liquidations, Laurent Bley, 17 janvier 2024.
<https://statistiques.public.lu>

ENTREPRISES ARTISANALES ET MARCHÉS PUBLICS

La **Chambre des Métiers** a effectué une enquête approfondie afin de recueillir les avis et perspectives des **entreprises artisanales** concernant leur **participation aux marchés publics**. Les résultats de l'enquête révèlent que 34 % des entreprises interrogées ont participé à des marchés publics (MP) au cours des 5 dernières années, soulignant une implication notable du secteur artisanal dans ces types de marchés. Ce taux est le plus élevé pour le secteur de la construction (41 %), le nettoyage du bâtiment (37 %) et la communication⁽¹⁾ (35 %).

Interrogées sur les obstacles rencontrés, 42 % des entreprises ont indiqué que les marges sont très faibles, dues à une concurrence intense, ce qui témoigne d'un environnement de marché extrêmement compétitif. Par ailleurs, 43 % des entreprises ayant déjà participé à des MP anticipent une diminution de la rentabilité, tandis que 49 % s'attendent à une stabilisation de celle-ci au cours des 5 prochaines années. Seulement 8 % des répondants sont optimistes, envisageant une amélioration. Par conséquent, de plus en plus d'entreprises essaient de compenser leur diminution de chiffre d'affaires par une participation accrue à des soumissions publiques, augmentant par ricochet la concurrence sur les MP.

Une autre difficulté rencontrée par 33 % des moyennes et grandes entreprises artisanales lors de l'établissement de l'offre concerne les bordereaux incomplets, imprécis ou erronés. Lors de la phase d'exécution des travaux, le retard de validation des métrés ressort comme la principale difficulté, touchant 45 % des entreprises. Par ailleurs, les retards de paiement constituent également une difficulté notable. Ces retards soulignent un besoin d'amélioration des processus administratifs et financiers dans le cadre des projets en question. Les autres

défis mentionnés sont liés à la gestion des projets (retards), la prise de décision hésitante de la part des clients publics et la facturation électronique. Or, le *Rapport spécial 28/2023*⁽²⁾ de la Cour des comptes européenne montre que sur la période 2011-21, les procédures de passation des MP sont devenues plus complexes et plus longues. La conclusion de ce *Rapport* montre que les principaux objectifs de la directive de 2014 visant à améliorer la concurrence, voire à simplifier et à raccourcir les procédures n'ont pas été atteints.

Dans le secteur de la construction, 38 % des entreprises n'ayant jamais participé à des MP ont l'intention de le faire à l'avenir. Étonnamment, ce taux ne diminue pas significativement avec la taille des entreprises, s'élevant à 36 % pour les micro-entreprises. L'analyse montre une variété de freins rencontrés par ces entreprises, comme la concurrence et les critères d'attribution. Un autre frein de taille pour les petites entreprises est la complexité des procédures, se traduisant notamment par une démultiplication de documents à produire, avec comme résultat un « gaspillage administratif » au sein de ces entités.

La Chambre des Métiers propose plusieurs leviers : maintien des budgets d'investissements étatiques et communaux à un niveau élevé ; avancement dans le temps des projets d'entretien et de rénovation (énergétique), notamment de moindre envergure ; soumissions par corps de métier séparé au lieu de soumissions par entreprise générale (partielle) ; réduction de la taille des lots ; rigueur dans l'élaboration des cahiers des charges afin de minimiser les incertitudes ; réduction des délais de paiement et de validation des métrés ; et simplification et digitalisation de certaines procédures.

- (1) Le cluster artisanal Communication, Multimédia et Spectacle regroupe notamment les imprimeurs et les ateliers graphiques.
- (2) Cour des comptes européenne, *Special report 28/2023: Public procurement in the EU*, European Court of Auditors.
<https://www.eca.europa.eu/en/publications/SR-2023-28>

www.cdm.lu

RANDSTAD WORKMONITOR LES TRAVAILLEURS LUXEMBOURGEOIS PLUS INTÉRESSÉS PAR L'ÉQUILIBRE TRAVAIL/VIE PRIVÉE QUE PAR L'ASCENSION SOCIALE

Le dernier **Workmonitor** de **Randstad** révèle que, comme à l'international, les travailleurs du Luxembourg donnent la priorité à l'équilibre entre vie professionnelle/vie privée et à la flexibilité, alors que la progression de carrière est reléguée au second plan.

Même si la majorité des travailleurs se considèrent comme ambitieux (64 % et 86 % pour la Génération Z), 72 % déclarent que la progression de leur carrière n'est pas une priorité. Les talents continuent d'exiger de la flexibilité, puisque 37 % envisageraient de démissionner si on leur demandait de passer plus de temps au bureau. Alors que les travailleurs continuent d'exiger de leur employeur qu'il agisse pour améliorer l'équité, ils sont désormais moins nombreux à vouloir quitter leur emploi si leurs attentes ne sont pas satisfaites ; les conditions économiques plus délicates les rendant plus inquiets à l'idée de perdre leur emploi.

38 % des travailleurs luxembourgeois disent ne pas se focaliser sur leur progression de carrière et 48 % sont prêts à rester dans un rôle qu'ils aiment, même s'il n'y a pas de place pour progresser ou se développer. Par ailleurs, plus d'un tiers (35 %) des travailleurs ne souhaite pas assumer de fonctions managériales. Outre le salaire qui reste un facteur-clé pour 95 % des répondants, les talents considèrent la sécurité de l'emploi (93 %), l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée (91 %), l'accès à une assurance santé (90 %) et le soutien à la santé mentale (88 %) comme plus importants que les opportunités d'évolution professionnelle (69 %).

L'étude révèle aussi que les talents souhaitent des lieux de travail inclusifs et où les employés sont traités de façon équitable. 51 % des travailleurs interrogés pensent que la responsabilité de l'amélioration de l'équité incombe à leur employeur plutôt qu'à eux-mêmes (10 %). Il en est de même pour la diversité (elle est de la responsabilité des employeurs pour 56 %).

Les talents souhaitent également travailler pour des entreprises qui reflètent

leurs propres opinions et valeurs, 36 % déclarant qu'ils n'accepteraient pas un emploi s'ils ne partageaient pas les points de vue de la direction et 31 % ne travailleraient pas dans une entreprise dont ils ne partageraient pas les valeurs et les préoccupations sociales et environnementales. Plus d'un quart (27 %) des talents déclarent également qu'ils n'accepteraient pas un emploi si l'entreprise ne faisait pas d'efforts proactifs pour y améliorer la diversité et l'équité.

La flexibilité reste une préoccupation importante pour les travailleurs luxembourgeois : 48 % n'accepteraient pas un emploi s'il ne permettait pas une flexibilité horaire et 44 % s'il ne permettait pas une flexibilité concernant le lieu de travail. 36 % des travailleurs considèrent que leur employeur ne leur procure pas suffisamment de flexibilité en ce qui concerne le lieu de travail. Alors que 39 % des répondants aimeraient idéalement travailler au bureau 3 jours par semaine, seuls 24 % bénéficient de ce mode d'organisation. 26 % des répondants affirment que pouvoir travailler de la maison est non négociable pour eux et 18 % seraient prêts à quitter leur emploi si on leur demandait de passer plus de temps au bureau.

Une partie non négligeable des répondants à l'enquête (21 %) estime que sa génération n'est pas comprise par leur employeur et ce chiffre atteint 31 % pour la Génération Z. 44 % des employés luxembourgeois déclarent cacher des aspects d'eux-mêmes au travail et 31 % ne se sentent pas à l'aise à l'idée de partager leurs points de vue personnels par crainte d'être jugés ou discriminés. 28 % des répondants déclarent que leur personnalité est différente au travail et en privé. Ce sont des informations à ne pas négliger car 45 % des travailleurs affirment qu'ils quitteraient leur emploi s'ils n'éprouvaient pas un sentiment d'appartenance.

Les talents sont moins enclins à agir. En 2023, ils étaient 45 % à déclarer qu'ils quitteraient leur emploi s'ils avaient l'impression de ne pas y être à leur place. Ils sont 18 % en ce début d'année. Cela peut s'expliquer par le fait que les talents sont beaucoup plus inquiets de perdre leur emploi cette année qu'ils ne l'étaient en 2023.

www.randstad.lu

JOBS.LU

4 TRAVAILLEURS SUR 10 SONT DAVANTAGE SATISFAITS AU TRAVAIL QU'IL Y A UN AN

Les travailleurs luxembourgeois sont-ils satisfaits dans leur travail ? Quels sont les principaux facteurs de satisfaction des travailleurs ? Ces questions étaient au cœur d'une enquête menée par **jobs.lu** fin 2023, dans laquelle il était demandé aux travailleurs luxembourgeois d'évaluer sur une échelle de 1 à 10 leur niveau de satisfaction vis-à-vis de leur emploi actuel. 41,76 % des répondants, donnant une note située entre 8 et 10, se déclarent satisfaits de leur situation professionnelle actuelle. Par contre, 29,82 % des travailleurs, avec une note inférieure ou égale à 5, se disent insatisfaits dans leur emploi actuel.

La satisfaction au travail a-t-elle tendance à s'améliorer ou à se détériorer ? Pour 31 % des répondants, le niveau de satisfaction est resté le même. Il a eu tendance à s'améliorer pour 41 % des répondants, tandis qu'il s'est détérioré pour 28 %.

Quels sont les principaux éléments qui contribuaient à la satisfaction des salariés dans leur travail ? Le facteur le plus évoqué est l'équilibre entre vie privée et vie professionnelle. Cet aspect a été pointé par 60 % des répondants, davantage que la compensation salariale (52,04 %). Parmi les autres facteurs importants, on trouve : la dynamique d'équipes et les collègues (47,59 %), l'autonomie dans le travail et la flexibilité (45,93 %), les responsabilités liées à l'emploi (32,96 %), les opportunités de développement et de carrière (30,56 %).

Une autre enquête de jobs.lu révèle que 40 % des salariés luxembourgeois s'attendent à recevoir une promotion en 2024 et qu'ils se montrent relativement optimistes pour les mois à venir, malgré une conjoncture économique incertaine et des questionnements des entreprises sur la compétitivité du Luxembourg. 4 salariés sur 10 (41,57 %) s'attendent à bénéficier d'une augmentation salariale ou d'une promotion au cours de cette année ; 31,70 % affirment qu'ils ne devraient pas en profiter ; et 26,72 % des répondants déclarent ne pas savoir.

Au-delà, près de 6 salariés sur 10 affirment que leurs attentes sont en ligne avec la réalité du marché de l'emploi en 2024.

www.jobs.lu

EDONYS

JOYBIIZ, SA NOUVELLE SOLUTION



Avec **Joybiiz**, la nouvelle solution proposée par **Edonys** (nouvelle marque officielle de VIREO), les salariés n'ont plus besoin de carte bancaire dédiée pour leurs chèques repas. Tout fonctionne grâce au principe du cashback et à l'automatisation, ce qui permet également de réduire les frais appliqués aux employeurs et de carrément les supprimer pour les commerçants.

Il suffit dorénavant aux employeurs de gérer leur budget chèques repas dans le tableau de bord de l'application Joybiiz (Web + mobile) et de l'attribuer à leurs employés. Chaque employé est ensuite invité à créer son compte Joybiiz et à connecter de manière sécurisée le ou les compte(s) bancaire(s) qu'il utilise pour ses dépenses quotidiennes. Chaque fois qu'il se rendra dans un commerce éligible à recevoir des chèques repas, il lui suffira d'utiliser ses moyens de paiement habituels (carte bancaire, Apple Pay...). Les transactions pertinentes seront alors automatiquement identifiées de manière sécurisée et anonymisée par LUXHUB et remboursées par Joybiiz sur le compte bancaire depuis lequel chaque dépense a été effectuée. Les comptes bancaires éligibles sont pour le moment des comptes luxembourgeois, français, belges, allemands et bientôt portugais.

Là où les prestataires actuels appliquent aux employeurs des frais s'élevant jusqu'à 5 %, Edonys a réduit ceux-ci à maximum 2 %, en ajoutant d'autres plus-values. Et pour les commerçants, Edonys a choisi de supprimer tous les frais.

Edonys est une start-up luxembourgeoise spécialisée dans le développement de solutions digitales innovantes à destination des entreprises, des employés et des citoyens. Déjà partenaire officielle de KPMG Luxembourg depuis 2020 et membre de la LHOFT, elle a remporté en 2021 le 1^{er} challenge d'innovation du GovTechLab, lancé à l'initiative du ministère de la Digitalisation et du

CTIE. Elle a depuis développé de nouveaux partenariats avec Spuerkeess, Foyer et son projet Joybiiz avec LUXHUB est sa 1^{ère} phase d'internationalisation.

www.edonys.tech

CONSEIL NATIONAL DES FEMMES DU LUXEMBOURG (CNFL)

POUR UNE POLITIQUE D'ÉGALITÉ

Ayant pris connaissance des priorités retenues par le nouveau gouvernement en matière d'égalité entre les genres, le **Conseil National des Femmes du Luxembourg (CNFL)** exprime sa satisfaction quant à l'engagement du gouvernement à actualiser le plan d'action national pour l'égalité entre les femmes et les hommes, inscrivant ainsi le Luxembourg dans la continuité de ses engagements, notamment ceux découlant de la convention CEDAW des Nations Unies. L'évolution vers le ministère de l'Égalité des Genres et de la Diversité représente une avancée pour l'inclusivité de toutes les personnes. Cependant, l'élargissement des compétences ministérielles exige une adaptation proportionnelle des ressources. Sans cela, le risque de diminution de la capacité opérationnelle du ministère, déjà doté de ressources limitées, est réel.

C'est avec satisfaction que le CNFL note qu'un certain nombre de ses préoccupations ont été prises en compte et inscrites à l'agenda gouvernemental, notamment la stratégie globale de lutte contre toutes les formes de violences basées sur le genre, la mise en place de services pour soutenir les victimes de violence. Le CNFL approuve également l'initiative du gouvernement visant à introduire une loi concernant les infractions graves, telles que l'abus sexuel, exigeant une justification explicite pour accorder un sursis primo-délinquant.

Cependant, le CNFL regrette le manque des mesures concrètes concernant des sujets tels que l'individualisation des pensions, la fiscalité ou encore la collecte de données sur le genre et déplore que la promesse du CSV dans son programme électoral visant à inscrire le féminicide dans le Code pénal n'ait pas été tenue.

Le CNFL exprime aussi ses inquiétudes quant à l'approche actuelle du

temps partiel pour les familles et les enfants telle que proposée dans le programme de la coalition. Permettre une réduction du temps de travail de 4 h non rémunérées à un parent travaillant à temps plein implique une rémunération et une assurance pension réduites, et risque de contraindre les femmes à des rôles qui vont à l'encontre de la lutte contre les stéréotypes de genre. Ces mêmes inquiétudes persistent également quant à l'allongement du congé parental sans soutien financier. Le CNFL reste engagé à collaborer avec les autorités pour promouvoir l'égalité des genres et défendre les droits des femmes.

www.cnfl.lu

LUXAIR : 2023, UNE ANNÉE RECORD



Luxair a connu une année 2023 exceptionnelle. Pour la 1^{ère} fois de son histoire, la compagnie aérienne a transporté **plus de 2,5 millions de passagers** et donc franchi une étape historique. Cela représente une augmentation significative de 22 % par rapport aux 2 millions de passagers de 2022 et dépasse également les chiffres d'avant la crise sanitaire de 2019. Ces chiffres prouvent une trajectoire de reprise et de croissance robustes, et montrent que la qualité offerte par Luxair, en tant que transporteur à service complet, est bien accueillie parmi ses clients au Luxembourg et dans la Grande Région.

Pour 2024, les perspectives sont encourageantes, avec un réseau de destinations élargi. Cette année, Luxair desservira **94 destinations**, dans **33 pays**, dont 2 récentes : Manchester et Brač. Dès le **29 mars**, Luxair proposera 3 vols hebdomadaires vers **Manchester** et, à partir du **4 mai**, des vols hebdomadaires vers l'île paradisiaque de Brač (Croatie).

www.luxair.lu

CREDITSAFE GROUP ACQUISITION DE LA DIVISION EDITUS BUSINESS INFORMATION AU LUXEMBOURG

Creditsafe Group, expert mondial des données de crédit et de l'information sur les risques, a acquis l'unité commerciale **Business Information**, qui fait partie d'**Editus Luxembourg S.A.**, ainsi que ses actifs totaux, au 31 décembre 2023. Cela comprend les activités opérationnelles, les clients et les données. Le personnel a rejoint le groupe Creditsafe pour poursuivre et développer les services au Luxembourg.

Cette acquisition va permettre à Editus de se concentrer pleinement sur ses services de base existants. Et à Creditsafe de poursuivre le développement de la base de données d'informations commerciales luxembourgeoise, en y ajoutant des liens internationaux et de nouveaux produits de risque et de conformité.

Creditsafe est basé à Luxembourg et fournit des services d'information commerciale au marché local sous le nom de GraydonCreditsafe Luxembourg.

<https://www.creditsafe.com/lu/fr.html>
www.editus.lu

APATEQ REPRISE PAR UN GROUPE FAMILIAL ALLEMAND



En janvier dernier, la société **Eurobeton S.A.** a vendu sa participation majoritaire détenue dans **Apateq** à une grande **entreprise familiale allemande**. Le PDG d'Eurobeton et investisseur de la première heure, Robert Dennewald, avait fondé Apateq il y a 11 ans avec le management actuel, dans le but de développer des installations compactes et innovantes pour le traitement de l'eau, pour les secteurs pétrolier et maritime, et l'industrie de l'alimentation.

La direction d'Apateq reste dans les mains de Bogdan Serban (CEO), de Dirk Martin (CSO) et de Ulrich Bäuerle (CTO).

www.apateq.com

BOISSONS HEINTZ ET MUNHOWEN RAPPROCHEMENT DE 2 ENTREPRISES FAMILIALES CENTENAIRES

Boissons Heintz et **Munhowen** ont décidé de s'unir, l'objectif de la démarche étant de mettre en commun des ressources et des compétences existantes afin d'assurer la pérennité et la croissance au sein de la Grande Région et de continuer à fournir les meilleurs produits et services à l'ensemble des clients existants et futurs.

Établie à Hosingen, la société Boissons Heintz est active depuis plus de 100 ans dans la vente et la distribution de boissons au Luxembourg. Avec une gamme de plus de 2.500 articles, elle couvre tout le territoire et occupe une position importante sur le marché. Initialement distributeur local, la société est devenue un acteur majeur de la distribution, générant un chiffre d'affaires de 39 millions EUR et employant 70 personnes.

Filiale de la Brasserie Nationale, la société Munhowen établie à Ehlerange, a été fondée en 1908 et a fusionné avec Hippert en 1999. Munhowen distribue les produits de la Brasserie Nationale ainsi que plus de 3.000 autres articles dans la Grande Région. Son chiffre d'affaires actuel s'élève à 89 millions EUR, avec un effectif de 253 personnes.

<https://www.boissonsheintz.lu>

<https://munhowen.lu>

THE ARC LIVRAISON PAR EAGLESTONE LUXEMBOURG À REAL I.S.



Comme prévu, **Eaglestone** a livré **The Arc**, l'immeuble mixte à la façade Art

Déco, situé en face de la Gare centrale, à **Real I.S.**

The Arc propose 2.695 m² de bureaux à louer, 4 appartements meublés de luxe et 2 cellules commerciales. Un des secrets de l'immeuble est d'offrir, à chaque étage, une particularité agrémentant la vie des occupants. Par exemple, les résidents du rez-de-jardin ont accès à un joli patio, les travailleurs du 4^e étage jouissent d'une agréable terrasse, d'autres encore bénéficient d'escaliers privatifs.

Eaglestone est heureux d'avoir réussi son pari de redonner vie à l'illustre immeuble qui a accueilli l'hôtel Grass, puis la banque Mathieu Frères (devenue la Banque de Luxembourg). Au tour maintenant de Real I.S. d'y accueillir les entreprises dynamiques qui sauront saisir l'opportunité de ce lieu stratégique. Le bâtiment suscite d'ailleurs déjà des convoitises. Plusieurs bonnes nouvelles devraient être annoncées prochainement.

www.eaglestone.group

www.realisag.de

LA CBRE HOUSE S'INSTALLE DANS PRISM



Photo-Eaglestone Luxembourg

L'année 2024 a bien commencé pour **Eaglestone Luxembourg** qui enregistre un nouveau succès avec l'immeuble **Prism** à la Cloche d'Or et la location d'environ 70 % de sa surface à **CBRE**.

« Plus qu'une location de bureaux, c'est la **CBRE House Expérience** qui prend vie ! Celle-ci réunira, sous un même toit, les équipes de deux sociétés sœurs **CBRE S.A.** et **CBRE GIA (Global Investment Administration)**, ce qui ne représente pas moins de 150 collaborateurs », se réjouissait Frank Rosenbaum, alors Managing Director de **CBRE Luxembourg**.

Tant pour ses clients que pour elle-même, **CBRE** porte une attention particulière aux critères ESG. Le respect de l'environnement et du bien-être de chaque collaborateur fait partie de son

ADN. Il était donc essentiel de choisir un immeuble conçu dans les valeurs du groupe. **Eaglestone** visant, a minima, la certification **BREEAM Excellent** pour tous ses projets, **Prism** répond de facto à toutes les exigences de **CBRE** en la matière. L'aménagement sera, lui aussi, étudié pour offrir des espaces de travail confortables qui favorisent les échanges. Pour maintenir la cohérence dans tout le bâtiment, **CBRE** assure également la gérance de l'immeuble.

www.eaglestone.lu

www.cbre.lu

FONDATION DE LUXEMBOURG 15^e ANNIVERSAIRE ET LANCEMENT D'UNE NOUVELLE INITIATIVE

La **Fondation de Luxembourg** a été créée par l'État luxembourgeois fin 2008 à l'initiative de l'ancien Premier ministre Jean-Claude Juncker, avec pour mission de promouvoir et de faciliter l'engagement philanthropique au Luxembourg. Cette fondation abritante accompagne les donateurs du Grand-Duché et de l'étranger qui souhaitent s'engager dans une action philanthropique à long terme. En **15 ans**, la **Fondation de Luxembourg** a levé plus de **330 millions EUR d'actifs** engagés par des donateurs en faveur de projets d'intérêt général. En 2022, elle a dépassé le seuil des 100 fondations créées sous son égide.

Cette année, la **Fondation de Luxembourg** lancera une **nouvelle fondation pour le climat** qui sera axée sur le combat contre le changement climatique et la préservation de la biodiversité, celle-ci permettra aux entreprises de soutenir des projets locaux.

www.fdlux.lu

G-CORE LABS UN SERVICE INNOVANT DE TRADUCTION SPEECH-TO-TEXT

G-Core Labs, entreprise spécialisée dans les solutions de cloud public, edge computing, IA, diffusion de contenu, hébergement et solutions de sécurité, a lancé le **1^{er} service de traduction speech-to-text de l'anglais vers le luxembourgeois**, disponible gratuitement via le **Gcore Customer Portal**.

Consciente de la demande croissante du public local, des expatriés et des



entreprises luxembourgeoises pour des traductions de l'anglais vers le luxembourgeois, l'entreprise a utilisé l'intelligence artificielle pour lancer un modèle automatique de traduction *speech-to-text* de l'anglais vers le luxembourgeois, alimenté par la technologie de pointe de Gcore Edge AI. Ce nouvel outil offre un large potentiel d'utilisation pour toute personne ayant besoin de traductions rapides et fiables de l'anglais vers le luxembourgeois : traductions d'enregistrements entiers de pièces de théâtre, de films, de musique, par exemple pour créer des sous-titres. Gcore travaille actuellement à un modèle pour les traductions en temps réel de conférences et d'événements ainsi qu'à l'ajout d'autres langues.

« Nous avons eu l'idée de tirer parti de notre expertise pour créer un outil numérique innovant au bénéfice local. Cette initiative vise à célébrer la richesse de la langue nationale et à favoriser le multilinguisme. Notre nouvel outil permet une utilisation facile de la langue nationale luxembourgeoise au quotidien. Il a également le potentiel de faciliter l'utilisation du luxembourgeois sur les applications de messagerie populaires et les services de chat gouvernementaux. Les entreprises et les institutions souhaitant utiliser le service peuvent le faire facilement en demandant à leur support informatique d'intégrer le service dans les outils de communication qu'ils utilisent », a expliqué Andre Reitenbach, CEO de Gcore.

<https://gcore.com>

ARENDD OUVERTURE D'UN BUREAU À FRANCFORT

Arendt a annoncé l'ouverture d'un bureau à **Francofurt**, qui est dorénavant le point de contact pour ses clients germanophones actuels et futurs, ainsi que pour les clients internationaux qui souhaitent structurer des produits pour le marché allemand.

« Grâce à sa présence locale, **Arendt** est en mesure de mieux conseiller les

gestionnaires d'actifs et les investisseurs déjà actifs sur le marché luxembourgeois ou intéressés par le centre de fonds luxembourgeois. La capacité d'**Arendt** à se concentrer spécifiquement sur les exigences légales et les pratiques de marché auxquelles les clients allemands sont soumis lors de la structuration de produits et de transactions luxembourgeois est considérablement renforcée », a déclaré **Dr. Constanze Jacobs**, Head of Office du bureau de Francofurt et spécialiste en fonds d'investissement.

Dr. Constanze Jacobs est assistée par **Paul Hoffmann** (Senior Associate, Investment Management), **Dr. Philipp Jost** (Coordinator for the German market, Tax Law Partner) et **Dominik Pauly** (Coordinator for the German Market, Finance & Capital Markets Partner).

Arendt & Medernach Germany GmbH
Opernturm
Bockenheimer Landstrasse 2-4
F-60306 Frankfurt am Main

UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE POUR LE BUREAU DE PARIS



De g. à dr. : **Anastasia Marie-Hontaas**, **M^e Allison Norie**, **M^e Matthieu Taillandier**, **M^e Fouzia Benyahia** et **M^e Vincent Mahler**, **Arendt Paris**.

Depuis 2016, le bureau d'**Arendt à Paris** accompagne les clients locaux et les cabinets partenaires dans leurs activités en lien avec le Luxembourg. Cette présence permet d'offrir un support, exclusivement luxembourgeois, en matière juridique, fiscale et réglementaire dans des secteurs d'activité tels que les fonds d'investissement, le Private Equity, la gestion d'actifs, le droit des sociétés, les fusions/acquisitions, la restructuration d'entreprise, le droit bancaire et financier.

Le bureau compte désormais une équipe pluridisciplinaire avec l'arrivée de **M^e Allison Norie** en début d'année en tant que **responsable du bureau** et collaboratrice Senior au sein

du département Investment Management. Elle travaille en étroite collaboration avec **M^e Fouzia Benyahia**, associée en Droit des sociétés et Fusions/Acquisitions, **M^e Vincent Mahler**, associé en Droit fiscal, **M^e Matthieu Taillandier**, associé responsable de l'activité Finance et Marchés des capitaux, et **Anastasia Marie-Hontaas**, Senior Manager Regulatory & Consulting.

Arendt - Paris
10, rue de Castiglione
F-75001 Paris

4 NOUVEAUX ASSOCIÉS

Arendt a annoncé la nomination de **4 nouveaux associés** : **M^e Fouzia Benyahia** (Droit des sociétés, Fusions et Acquisitions, Private Equity & Real Estate, Restructuring & Insolvency, et qui fait partie de l'équipe fraîchement renforcée du bureau de Paris), **M^e Stéphanie Lhomme** (responsable du département Forensic Investigations, Corporate Intelligence & Litigation Support), **M^e Stéphanie Maschiella** (Conformité fiscale, Droit fiscal) et **M^e Serge Zeien** (Financements et Marchés des capitaux).

www.arendt.com

CBRE LUXEMBOURG REMANIEMENT DE L'ÉQUIPE DE DIRECTION



De g. à dr. : **Lionel Andries** (département Project Management BeLux), **Pieter Paepen** (département Valuation Services BeLux), **Arnaud Smeets** (département Capital Markets BeLux), **Michael Taelman** (City Leader), **Maxime Kumpen** (CEO Belgique et Luxembourg), **Virginie Chambon** (département Retail et Logistique) et **Guillaume Perrodin** (département Gestion immobilière), **CBRE Luxembourg**.

En février dernier, **CBRE** a annoncé une nouvelle structure managériale pour son bureau du Luxembourg. **Frank Rosenbaum**, qui officiait jusqu'ici en tant que Managing Director, s'occupe

prioritairement du développement des activités commerciales au Grand-Duché. Il cède la gestion opérationnelle du bureau luxembourgeois à une équipe de direction pluridisciplinaire.

Sous la houlette de **Maxime Kumpen**, CEO Belgique et Luxembourg, le comité de direction de **CBRE Luxembourg** reprend la gestion opérationnelle de l'équipe locale, comptant 32 personnes. À la tête de celui-ci, on retrouve **Michael Taelman** (City Leader), **Virginie Chambon** (en charge des départements Retail et Logistique), **Guillaume Perrodin** (en charge du département de Gestion immobilière), **Arnaud Smeets** (en charge du département Capital Markets BeLux), **Lionel Andries** (en charge du département Project Management BeLux) et **Pieter Paepen** (en charge du département Valuation Services BeLux).

www.cbre.lu

DSM AVOCATS À LA COUR ÉQUIPES RENFORCÉES



De g. à dr. : **M^e Pierre-Siffrein Guillet**, **M^e Kubilay Yilmaz**, **M^e Thibaut Groeninger** et **M^e Pauline Marchat**, DSM Avocats à la Cour.

4 nouveaux avocats ont été accueillis au sein des équipes de **DSM Avocats à la Cour** : **M^e Pierre-Siffrein Guillet** en tant que Senior Associate-Avocat à la Cour au sein des départements Droit commercial et Droit des affaires, Droit des sociétés/Fusions et Acquisitions, Droit fiscal ainsi que Marchés des capitaux ; **M^e Kubilay Yilmaz** en tant qu'Associate-Avocat à la Cour dans les départements Droit immobilier et Droit de la construction ainsi que Règlement des litiges ; **M^e Thibaut Groeninger** en tant qu'Associate-Avocat au sein des départements Droit commercial et Droit des affaires ainsi que Droit des sociétés/Fusions et Acquisitions ; et **M^e Pauline Marchat** en tant qu'Associate-Avocat dans les départe-

tements Droit commercial et Droit des affaires, Droit immobilier et Droit de la construction, Règlement des litiges et également au sein du German Desk.

www.dsm.legal

BONN & SCHMITT M^e BART VERMAAT, NOUVEL ASSOCIÉ



M^e Bart Vermaat, associé, Bonn & Schmitt.

M^e Bart Vermaat a rejoint **Bonn & Schmitt** en tant qu'**associé**. Il codirige le département bancaire du cabinet aux côtés de M^e Françoise Pfeiffer.

Avant de rejoindre Bonn & Schmitt, Bart Vermaat était avocat dans un cabinet international de premier plan de la Place. Avocat à la Cour au Barreau de Luxembourg, il dispose d'une expérience significative dans le secteur bancaire et financier au Luxembourg. Depuis plus de 14 ans, il assiste une clientèle nationale et internationale dans les transactions de dettes, en particulier dans les financements immobiliers, les financements d'actifs, les financements de fonds ainsi que les financements à effet de levier et les prêts sur marge. Il dispose également d'une expertise considérable en matière de restructuration et d'insolvabilité, y compris la réalisation consensuelle et non consensuelle de sûretés, de titrisations, d'émissions de titres de dettes et de crypto-actifs.

www.bonnschmitt.net

PWC LUXEMBOURG MATHIEU FELDMANN, TAX PARTNER

Mathieu Feldmann a rejoint **PwC Luxembourg** en tant que **Tax Partner** dans le **département EGC** (Entity Governance & Compliance).



Mathieu Feldmann, Tax Partner, PwC Luxembourg.

C'est un retour pour Mathieu Feldmann chez PwC Luxembourg puisqu'il y a débuté sa carrière en tant qu'Associate en 2001. Il a ensuite rejoint PwC Legal en 2018, où il s'est concentré, entre autres, sur les restructurations complexes d'entreprises nationales et internationales. Il possède donc une grande expérience dans le conseil d'entreprises locales et multinationales en matière de restructurations, de liquidations et de questions générales de droit des sociétés.

www.pwc.lu

KPMG LUXEMBOURG DAVID CAPOCCI RÉÉLU AU POSTE DE MANAGING PARTNER



David Capocci, Managing Partner, KPMG Luxembourg.

Suite au processus d'élection du Managing Partner au sein de **KPMG Luxembourg**, les Partners ont reconfirmé **David Capocci** au poste de **Managing Partner** pour une nouvelle période de 4 ans, à compter du 1^{er} octobre 2024.

Élu pour la 1^{ère} fois en mars 2020, David Capocci continuera à soutenir le parcours de transformation et la vision du cabinet autour des 3 objectifs fondamentaux fixés : l'orientation client, la transformation numérique et l'humain.

www.kpmg.lu

BIL 4 NOMINATIONS AU COMITÉ EXÉCUTIF



De g. à dr. : **Jeffrey Dentzer** (Deputy Chief Executive Officer), **Karin Scholtes** (Chief of Luxembourg Market & CIB), **Claude Eyschen** (Head of Wealth Management) et **Émilie Serrurier-Hoël** (Head of the CEO Office), BIL.

Photo-BIL

La **Banque Internationale à Luxembourg** (BIL) a annoncé 4 nouvelles nominations au sein de son **comité exécutif** : **Jeffrey Dentzer** (**Deputy Chief Executive Officer**) travaille en étroite collaboration avec Marcel Leyers, CEO, afin de superviser les transformations en cours et de définir le plan stratégique de la Banque pour les 5 prochaines années ; **Karin Scholtes** (**Chief of Luxembourg Market & CIB**) remplace Jeffrey Dentzer à ce poste. Elle possède une grande expérience en matière de gestion du personnel, de marketing et de communication au sein du secteur bancaire ; **Claude Eyschen** (**Head of Wealth Management**) a rejoint le comité exécutif après avoir occupé le poste de Managing Director de CapitalatWork pour le Luxembourg depuis 2011. Fort d'une expérience de près de 30 ans dans la banque privée et les services financiers, il dirige l'Investment Office et les activités de Private Banking au Luxembourg et sur les marchés européens ; et **Émilie Serrurier-Hoël** (**Head of the CEO Office**) supervise les Ressources humaines, le département Corporate Communications, les Projets et l'Organisation de la Banque.

<https://www.bil.com>

MEDIATION S.A. MARLÈNE GIGANT, DIRECTRICE ADJOINTE

Après avoir gravi les échelons pendant 15 ans au sein de **Mediation S.A.**, **Marlène Gigant** en est dorénavant la **directrice adjointe**. Cette promotion témoigne de sa contribution exception-



Marlène Gigant, directrice adjointe, Mediation S.A.

nelle à l'entreprise, tant dans le domaine du développement de la clientèle et de la stratégie de communication que dans la gestion de la qualité et de la responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE).

Marlène Gigant a démontré également son leadership et sa vision stratégique à maintes reprises, notamment en tant que vice-présidente du conseil d'administration du CENARP, l'association des professionnels de la communication et des relations publiques. Son engagement dans ces fonctions supplémentaires souligne sa capacité à anticiper les défis et à élaborer des solutions innovantes, des qualités qui font d'elle un atout indéniable pour son nouveau rôle au sein de l'agence.

<https://mediation-sa.lu>

BANQUE RAIFFEISEN CAROLE SCHWARTZ, HEAD OF MARKETING & COMMUNICATION



Carole Schwartz, Head of Marketing & Communication, Banque Raiffeisen.

Début de cette année, **Banque Raiffeisen** a fusionné ses **départements Marketing et Communication** et c'est **Carole Schwartz** qui dirige le nouveau département Marketing & Communication.

Détentrice d'un bachelor en Sciences économiques et d'un master en Communication et Relations publiques (Université de Louvain-la-Neuve), elle a commencé sa carrière dans le service Marketing dans le domaine du *retail* d'une banque luxembourgeoise, avant d'y intégrer le département des Ressources humaines. Au bout de 20 années riches en expériences, elle y clôt un chapitre de sa carrière en tant qu'Assistant Team Manager du service Marketing et Communication.

www.raiffeisen.lu

KROLL ELENA MOISEI, MANAGING DIRECTOR, ÉVALUATION DE PORTEFEUILLES



Elena Moisei, Managing Director, Évaluation de portefeuilles, Kroll.

Kroll, acteur indépendant des services liés à la gestion des risques et du conseil financier, poursuit son plan de développement stratégique mondial en Europe, au Moyen-Orient et en Afrique (EMEA) avec la nomination d'**Elena Moisei** au poste de **Managing Director** au sein du **département Évaluation de Portefeuilles** au Luxembourg. Elle est notamment spécialisée dans les missions d'évaluation financière à finalité comptable, fiscale, transactionnelle et juridique. Elle est membre du Business Valuation Board de l'International Valuation Standards Council (IVSC) et membre fondateur et administratrice de la Luxembourg Valuation Professionals Association (LVPA).

Elena Moisei a rejoint Kroll après une expérience de 5 ans au sein du cabinet EY, au poste de Senior Manager dans la ligne de service Valuation, Modeling and Economics.

Avant EY, elle a occupé différentes fonctions dans le conseil en transactions, le corporate finance et le conseil en évaluation financière au sein d'autres grands cabinets de conseil.

<https://www.kroll.com>

KYNDRYL

MARK DIETRICH, COUNTRY LEADER POUR LE LUXEMBOURG



Mark Dietrich, Country Leader Luxembourg, Kyndryl.

Kyndryl, fournisseur mondial de services d'infrastructure informatique, a nommé **Mark Dietrich** au poste de **Country Leader** pour le **Luxembourg**. En parallèle, il a également été nommé **Delivery Leader Belgique & Luxembourg**, et est donc responsable de la prestation de services pour les clients de Kyndryl dans les deux pays.

Avant sa nouvelle fonction, Mark Dietrich était Vice President Account Management Partner chez Kyndryl Allemagne, où il gérait les plus importants clients de l'entreprise. Il possède plus de 30 ans d'expérience à des postes exécutifs et de direction. Il est titulaire d'un diplôme en Sciences informatiques (Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn) et d'un master en Gestion de projet (George Washington University School of Business).

<https://www.kyndryl.com/lu>

ACL

MIRIAM EISENMENGER VA SUCCÉDER À JEAN-CLAUDE JUCHEM

Le conseil d'administration de l'**ACL (Automobile Club du Luxembourg)** a



Miriam Eisenmenger remplacera Jean-Claude Juchem à la direction de l'ACL en avril prochain.

nommé **Miriam Eisenmenger** au poste de **CEO**, à compter du **1^{er} avril**, pour succéder à Jean-Claude Juchem qui part en retraite à la fin 2024.

Avec plus de 20 ans d'expérience opérationnelle dans le secteur automobile luxembourgeois, Miriam Eisenmenger est une figure bien connue au Luxembourg. Elle occupait précédemment le poste de porte-parole et de Head of Marketing & Communication chez Losch Luxembourg.

www.acl.lu

ARMACELL

LAURENT MUSY, NOUVEAU PDG



Laurent Musy sera le nouveau PDG d'Armacell à partir d'avril prochain.

Armacell, inventeur de la mousse flexible pour le marché de l'isolation d'équipements et fournisseur de mousses techniques, a annoncé que **Laurent Musy**

sera le nouveau **PDG** à compter du **mois d'avril**, Patrick Mathieu ayant décidé de se retirer fin mars après avoir exercé durant près de 12 ans les fonctions de PDG, mais sera administrateur non exécutif nommé par le conseil de surveillance.

Laurent Musy dispose d'une longue expérience et d'une connaissance approfondie du marché mondial des matériaux de construction. Depuis 2015, il était PDG de Terreal Group, fabricant mondial de produits de construction en terre cuite et solutions photovoltaïques, après avoir passé 17 ans dans l'industrie de l'aluminium.

www.armacell.com

GROUPE FOYER

MARIE-HÉLÈNE MASSARD, FUTURE CEO ADJOINTE



Marie-Hélène Massard rejoindra le Groupe Foyer en tant que CEO adjointe en mai prochain.

Actuellement directrice générale d'AXA Banque (France) et CEO d'AXA Luxembourg de 2012 à 2020, **Marie-Hélène Massard** rejoindra le comité exécutif de **Foyer S.A. en tant que CEO adjointe en mai 2024**. Ce recrutement s'inscrit dans le cadre de la succession de Marc Lauer, actuel CEO du Groupe Foyer.

Marie-Hélène Massard apportera avec elle une riche expérience de 25 ans du monde de l'assurance et du secteur financier, ainsi qu'une connaissance approfondie du marché luxembourgeois. Elle contribuera au développement stratégique et à la croissance continue du Groupe sur le marché luxembourgeois et au-delà.

<https://foyer.lu>

LANCEZ-VOUS DANS
**l'aventure
entrepreneuriale**
AVEC CONFIANCE !



**NOUS VOUS DONNONS UN COUP DE POUCE
POUR FINANCER VOTRE PROJET !**

En savoir plus sur
l'aide primo-création



Conseil de l'Union européenne

La Belgique endosse la présidence tournante pour la 13^e fois

Depuis le 1^{er} janvier 2024, la Belgique préside le Conseil de l'Union européenne. C'est sous le slogan « *Protéger, renforcer, prévoir* » qu'elle a placé son programme jusqu'au 30 juin prochain, qui tient plus précisément en 6 thématiques que S. E. Monsieur Thomas Lambert, ambassadeur de Belgique au Luxembourg, a accepté de passer en revue avec nous.

Quelles sont les priorités de la présidence belge ?

La présidence belge a décidé de se concentrer sur 6 thématiques qui ont été englobées dans le slogan « *Protéger, renforcer, prévoir* », c'est-à-dire défendre l'État de droit, la démocratie et l'unité, renforcer notre compétitivité, poursuivre une transition écologique juste, renforcer notre programme social et sanitaire, protéger les individus et les frontières, et promouvoir l'Europe sociale, avec un focus sur l'avenir de l'Europe dans un contexte d'ordre mondial chamboulé, mais au sein duquel elle doit continuer à jouer un rôle prépondérant. Aussi, elle doit rapidement consolider son marché intérieur et renforcer son autonomie. Afin de réduire toute dépendance préjudiciable, l'Union européenne doit impérativement se recentrer sur une vision à long terme de sa politique industrielle, c'est-à-dire se réindustrialiser durablement en limitant les politiques de subsides dont certains États membres profitent avec un peu trop d'enthousiasme. Le 20 février dernier se tenait à Anvers un symposium avec les grands acteurs industriels européens qui a abouti à la Déclaration d'Anvers et qui constitue un premier pas dans ce sens. Autre dossier important : la transition énergétique et climatique, qui devra être accélérée pour réduire là aussi notre dépendance avec des pays non européens.

Les menaces récentes du candidat Donald Trump quant à une moindre protection des États-Unis en fonction de la

faible contribution de certains petits pays à l'OTAN prouve à nouveau que la place de l'Union européenne et de l'Occident, qui était encore dominante il y a peu, sur l'échiquier mondial change, notamment au profit de l'Asie. L'ordre international est bien plus complexe qu'avant en raison des confrontations géopolitiques et d'une tendance à une certaine déglobalisation. Pour ses entreprises et ses citoyens, l'Europe doit donc mobiliser pleinement ses capacités, notamment dans les domaines de l'économie, de la sécurité et de la défense. L'Europe représente le 3^e budget mondial en matière de défense, après les États-Unis et la Chine, mais il faut aller plus loin en produisant sur le sol européen. L'aide militaire à l'Ukraine démontre bien que notre cadence de production industrielle d'armement pourrait être plus soutenue. La présidente de la Commission européenne, qui est candidate à sa succession, a érigé en priorité une politique industrielle pour la défense européenne,

qu'elle présentera prochainement et qui peut passer, par exemple, par des achats communs, comme nous l'avons fait pour les vaccins contre le COVID. La guerre en Ukraine a rebattu les cartes à tous les niveaux. Jusqu'au 24 février 2022, les Européens se pensaient à l'abri ; aujourd'hui, ils ont pris conscience qu'un pays comme la Russie, qui a un poids économique similaire à celui du Benelux et qui dispose d'un budget Défense officiel 8 fois moins élevé que celui de l'Union européenne, pourrait être l'allumette qui provoque l'embrasement, d'autant plus sur un terreau où l'État de droit, les valeurs démocratiques et le vivre ensemble sont remis en question par la montée de partis extrêmes et populistes.

L'élargissement de l'Union européenne est également un thème fort de la présidence belge, en ce qu'il faut préparer les politiques, les ressources et les structures décisionnelles de l'Union européenne en vue des futures adhésions. La Belgique s'est engagée à soutenir les pays can-

« La présidence belge a décidé de se concentrer sur 6 thématiques qui ont été englobées dans le slogan « Protéger, renforcer, prévoir », c'est-à-dire défendre l'État de droit, la démocratie et l'unité, renforcer notre compétitivité, poursuivre une transition écologique juste, renforcer notre programme social et sanitaire, protéger les individus et les frontières, et promouvoir l'Europe sociale, avec un focus sur l'avenir de l'Europe dans un contexte d'ordre mondial chamboulé, mais au sein duquel elle doit continuer à jouer un rôle prépondérant. »

didats dans leurs efforts pour rejoindre l'Union européenne mais sur base de mérites individuels.

Au terme de ces 6 mois, la Belgique laissera sa place à la Hongrie, en ayant adopté le programme stratégique 2024-2029, initier les débats sur l'avenir de l'Europe et réitérer son soutien à l'Ukraine. Un cap sera ainsi tracé pour les prochaines présidences.

En tant qu'ambassadeur de Belgique au Luxembourg, quel est votre rôle dans cette présidence ?

Autour du centre névralgique qu'est Bruxelles, toutes les ambassades belges à l'étranger jouent un rôle d'antenne, d'interface, avec la mission de démarcher les autorités politiques du pays dans lequel elles sont implantées afin d'obtenir des informations, de confirmer ou d'infirmer des positions nationales sur tel ou tel sujet. Par exemple, dans le cadre d'un projet de réglementation européen élaboré par la présidence belge, mon rôle est de consulter les autorités luxembourgeoises afin de connaître leurs avis sur le sujet, puis d'en faire rapport à la présidence. Ensuite, les informations qui remontent des 26 ambassades sont synthétisées et la présidence dispose alors d'une sorte d'écran radar des positions des différents pays membres sur le sujet en question, qui vont la guider dans le sens d'une faisabilité ou pas, ou la contraindre à initier d'autres consultations... L'ambassadeur a non seulement un rôle de facilitateur entre la présidence et le pays hôte, mais aussi celui de messager.

L'Union européenne est souvent décriée par ses citoyens. Le 9 juin se dérouleront les élections européennes. Pourquoi est-ce important de voter ?

Les traités européens successifs ont renforcé le rôle du Parlement européen. De consultatif, il est aujourd'hui politique. Il représente le pouvoir législatif de l'Union européenne, c'est-à-dire qu'il délibère et vote les lois. Rappelons que 3/4 de nos législations nationales sont d'origine européenne. Les élections européennes offrent donc l'opportunité aux citoyens de désigner leurs représentants, les députés euro-



S.E. Monsieur Thomas Lambert, ambassadeur de Belgique au Luxembourg.

« Les élections européennes offrent l'opportunité aux citoyens de désigner leurs représentants, les députés européens, donc d'avoir une incidence sur la composition du Parlement européen et, par conséquent, sur le futur de l'Europe. »

péens, donc d'avoir une incidence sur la composition du Parlement européen et, par conséquent, sur le futur de l'Europe, laquelle, comme je l'ai expliqué précé-

demment, a besoin d'être forte et solidaire face aux défis actuels et futurs.

Propos recueillis par Isabelle Couset

Forum Sécurité-Santé au travail

17^e édition, le 15 mai 2024

Le Forum Sécurité-Santé au Travail aura lieu le 15 mai 2024 à LuxExpo The Box. Au cours de cette 17^e édition, environ 1.500 visiteurs sont attendus. L'organisation du Forum SST est assurée par les initiateurs de la VISION ZERO : l'Association d'assurance accident, l'Union des Entreprises Luxembourgeoises et l'Institut National pour le Développement Durable et la RSE.

L'inscription est ouverte pour les visiteurs et les exposants. Les exposants peuvent s'inscrire jusqu'au 17 avril 2024 (selon le principe du premier arrivé, premier servi) et les visiteurs peuvent s'inscrire gratuitement jusqu'au jour de l'événement.

Le salon regroupe 100 exposants et différentes animations, qui présentent les nouveautés dans la matière sécurité-santé au travail de 8h à 18h. La liste des exposants figure sur le site et est complétée au fur et à mesure des inscriptions.

Une vingtaine de *workshops* se déroulent simultanément dans trois

salles tout au long de la journée. Ces *workshops* sont reconnus en tant que formation continue pour les salariés désignés. Une demande de reconnaissance pour les formations complémentaires pour les coordinateurs de sécurité et de santé sera déposée. Le programme des *workshops*, défini par les organisateurs, sera publié en mars sur le site Web de la VISION ZERO.

Les bonnes pratiques récompensées

La séance officielle durant laquelle le Prix Sécurité-Santé au Travail sera décerné se

déroulera à 8h30. Le Prix SST sera remis aux lauréats par la ministre de la Santé et de la Sécurité sociale, Martine Deprez, et le ministre du Travail, Georges Mischo.

Ce Prix SST vise à reconnaître les initiatives innovantes en matière de sécurité, de santé et du bien-être au travail. Il souligne les efforts concertés des salariés et des employeurs pour prévenir les accidents du travail et les maladies professionnelles, valorise les investissements des entreprises pour améliorer la sécurité, la santé et le bien-être au travail, et diffuse largement les réalisations afin d'en faire profiter d'autres entreprises.

Les cinq lauréats gagneront 5.000 EUR ainsi que la réalisation d'une vidéo pour chaque lauréat, et le vainqueur du Prix du Public, qui sera voté après l'annonce des lauréats lors du Forum, gagnera un montant supplémentaire de 2.000 EUR.

Une nouveauté en 2024 sont les différents *food trucks*, qui proposent une variété de plats.

Plus d'informations et inscriptions sur www.visionzero.lu/forum-sst.



Les exposants peuvent s'inscrire jusqu'au 17 avril 2024 (selon le principe du premier arrivé, premier servi) et les visiteurs peuvent s'inscrire gratuitement jusqu'au jour de l'événement.



**FORUM
SÉCURITÉ - SANTÉ
AU TRAVAIL**

Salon



15/05/2024

LUXEXPO THE BOX

INSCRIPTIONS OUVERTES

**événement incontournable
en matière de sécurité
et de santé au travail**

DESTINÉ AUX DIRIGEANTS D'ENTREPRISE,
AUX RESPONSABLES SÉCURITÉ-SANTÉ EN ENTREPRISE
AINSI QU'À TOUS LES ACTEURS ENGAGÉS EN LA MATIÈRE.



SÉANCE OFFICIELLE & REMISE DU PRIX SST
> 100 EXPOSANTS ET ANIMATIONS
20 WORKSHOPS



LES INSCRIPTIONS SONT OUVERTES
VISITEURS & EXPOSANTS (DEADLINE 27/04/24)



visionzero.lu/forum-sst

**VISION
ZERO**
RISQUES
ACCIDENTS
MORTS

Initiateurs

AAA.lu



iNDR



Tout savoir sur le cofinancement de la formation en entreprise

Dans un monde en constante évolution, la formation professionnelle continue constitue pour les entreprises un atout stratégique majeur afin d'assurer leur compétitivité et de relever les défis actuels et futurs liés notamment à la transformation digitale, au développement de l'intelligence artificielle et à la transition écologique.

Pour soutenir l'investissement en formation des entreprises, l'État propose une aide au financement de leurs plans de formation.

Le portail de la formation tout au long de la vie, lifelong-learning.lu, est un outil clé pour les entreprises afin d'accéder facilement à toute l'information utile dans le cadre de la gestion de la formation au sein de l'organisation.

Qu'est-ce que l'aide publique pour la formation des salariés ?

Le dispositif du cofinancement de la formation peut être sollicité par les entreprises du secteur privé, légalement établies au Luxembourg et y exerçant principalement leurs activités. Les formations planifiées doivent cibler les salariés qui sont affiliés à la sécurité sociale luxembourgeoise et qui ont un contrat de travail, qu'il soit à durée déterminée ou indéterminée.

L'aide s'élève à 15 % imposables du montant annuel investi en formation, voire à 35 % imposables pour les frais de salaire des participants répondant à certains critères en termes d'âge et de qualification.

En effet, une majoration de 20 % est prise en compte au niveau du coût salarial des participants n'ayant pas de diplôme reconnu par les autorités publiques et une ancienneté inférieure à 10 ans et pour les salariés qualifiés âgés

de plus de 45 ans à la date du début de mise en œuvre du plan de formation de l'entreprise.

L'investissement en formation est plafonné selon la taille de l'entreprise. L'accès à l'aide financière se fait par le biais d'une demande de cofinancement.

Quels sont les frais éligibles ?

Différents frais liés à l'investissement annuel en formation professionnelle continue sont éligibles au cofinancement tels que :

- › les salaires des participants et des formateurs internes ;
- › les factures des organismes de formation externes agréés et des fournisseurs-formateurs ;
- › les frais de déplacement, d'hébergement et de restauration ;
- › le coût du réviseur d'entreprise relatif à l'examen du décompte financier ;
- › les frais de logiciel de gestion de la formation ;
- › les frais de cotisation à des organismes de formation, basés sur une convention collective ou un accord interprofessionnel.

Que doit contenir la demande ?

La demande de cofinancement doit comprendre les données suivantes :

- › les intitulés et les informations concernant les formations réalisées (dates, durées, lieux, nombre respectif de personnes formées...);
- › l'identification des formateurs internes et des organismes de formation externes agréés ou fournisseurs-formateurs ;
- › le mode d'organisation de la formation ;
- › le décompte financier, pièces justificatives à l'appui ou certifié exact par un réviseur d'entreprise ;
- › l'avis et la note d'évaluation de la délégation du personnel de l'entreprise de plus de 15 salariés.

Quel est le délai pour le dépôt de la demande ?

Pour les entreprises sollicitant le cofinancement des formations effectuées en 2023, le dépôt de la demande complète est à effectuer au plus tard 5 mois après la clôture de l'exercice d'exploitation basé sur l'année civile, soit le 31 mai 2024.

Pour les entreprises sollicitant le cofinancement des formations effectuées en 2023, le dépôt de la demande complète est à effectuer au plus tard 5 mois après la clôture de l'exercice d'exploitation basé sur l'année civile, soit le 31 mai 2024.



jacoblund© iStock.com

La demande de cofinancement doit être envoyée en un seul exemplaire, par envoi recommandé avec accusé de réception, à l'INFPC.

Comment en apprendre plus sur le cofinancement ?

L'INFPC accompagne les entreprises qui sollicitent l'aide de l'État à la formation et propose sur une journée la formation *Cofinancement de la formation en entreprise* dans le but de s'approprier la procédure d'accès à l'aide publique.

Consultez les prochaines sessions en français ou en luxembourgeois sur www.lifelong-learning.lu/cofinancement

Des formations liées aux compétences métiers ou aux compétences transversales

lifelong-learning.lu, le portail national de la formation tout au long de la vie

lifelong-learning.lu, le portail national de la formation tout au long de la vie géré par l'INFPC, facilite le processus de recherche de formations.

géré par l'INFPC, facilite le processus de recherche de formations.

Il référence plus de 12.000 formations proposées par près de 320 organismes de formation membres agréés.

Tous les secteurs d'activité de l'économie luxembourgeoise sont représentés. Les contenus de formation, présentés par l'organisme de formation concerné, peuvent être liés aux compétences métiers ou aux compétences transversales, les *softskills* nécessaires dans chaque entreprise.

Les formations peuvent être filtrées selon le domaine de formation, le lieu, la durée, le niveau visé, la langue de prestation...

Pour concevoir et administrer le plan de formation destiné aux salariés qui ont des besoins de formation spécifiques, les entreprises peuvent également recourir au service gratuit de diffusion d'appels d'offres de formation sur mesure, accessible sur le portail lifelong-learning.lu. Il s'agit d'un moyen complémentaire simple et efficace pour explorer le marché de la formation et recevoir des propositions de formations adaptées.

Le dispositif du cofinancement de la formation en entreprise est soumis à conditions.

Les formulaires de demande et les informations détaillées sont disponibles sur www.lifelong-learning.lu/cofinancement.

Inès Fortemps de Loneux : « On vit les émotions plus intensément, tant les réussites que les déceptions »

Commercialiser de l'alcool peut être complexe. Inès Fortemps de Loneux, 29 ans, s'est lancée dans cette aventure en développant sa distillerie. Depuis le mois de septembre 2023, elle a déjà mis en vente deux éditions du gin *Entre nous*, un produit premium à destination des amateurs. Rencontre avec cette jeune entrepreneure.

Se lancer dans l'aventure entrepreneuriale n'est pas nécessairement facile, notamment en ce qui concerne la vente d'alcool. Toutefois, vous avez décidé de commercialiser un gin. Comment en êtes-vous arrivée là ?

J'ai toujours eu cette envie d'entreprendre. Toutefois, au départ, je ne savais pas vers quoi je me tournerais. D'ailleurs, j'ai réalisé des études en finances, à l'École de gestion de l'Université de Liège, qui ne traitaient pas spécifiquement de l'entrepreneuriat. Après avoir obtenu mon master, en 2017, je suis allée vivre quelque temps en Espagne, à Madrid. Là-bas, le gin était déjà beaucoup plus à la carte que chez nous et j'ai pu réellement découvrir ce produit. Différentes raisons m'ont, par la suite, poussée à venir vivre au Luxembourg, notamment pour me rapprocher de ma famille qui vit en Belgique. Finalement, c'est au cours d'un voyage au Portugal où, durant la visite d'une distillerie, le propriétaire nous a expliqué comment il en était arrivé là que j'ai eu le déclic. En revenant de vacances, je me suis lancée dans ce projet de distillerie. J'ai commercialisé mon premier gin en septembre 2023.



Inès Fortemps de Loneux, distillerie en ligne Fortemps de Loneux.

Vous vous êtes engagée dans les démarches tout en continuant à travailler dans un cabinet d'audit. Est-ce que vous avez fait face à des difficultés particulières ?

Effectivement, j'étais auditrice financière dans un grand cabinet. Au moment de lancer la distillerie, j'ai réduit mon temps de travail pour passer à 80 %. J'avais quelques appréhensions. Le milieu de l'audit est connu pour la quantité de travail à abattre et les heures supplémentaires. Sur ce

point, tout s'est bien passé, j'ai pu gérer facilement. Au lancement de mon projet, mon jour *off* était suffisant. Toutefois, au fil du temps, mon activité devenait de plus en plus chronophage. Ce n'était pas toujours facile de gérer les deux. Depuis le début de cette année, ma situation a toutefois évolué. Je suis dorénavant à la tête d'un cabinet d'experts-comptables, avec deux associés. C'était une véritable opportunité que j'ai saisie. Même si cela est tout aussi prenant, j'ai la possibilité de moduler mes journées selon mes besoins, ce qui facilite les choses.

Avez-vous fait face à d'autres difficultés ?

L'administratif a été très chronophage, notamment en raison du fait que je souhaitais produire et commercialiser un produit avec un haut degré d'alcool. Il a notamment fallu remplir un questionnaire de plus de 50 pages et attendre l'approbation de 3 administrations luxembourgeoises différentes. C'est très lourd comme processus. Une autre difficulté a été la recherche de fournisseurs, surtout lorsqu'on n'y a pas été confronté. Le domaine de la distillation a un vocabulaire et des pratiques très spécifiques.

Pouvez-vous nous parler du processus de développement de votre produit et du packaging associé ?

Dès mon retour du Portugal, j'ai commencé à me renseigner et à me lancer dans

« Le fait d'être une femme ne change rien. Au contraire, je pense que les hommes que j'ai pu rencontrer dans ce milieu sont impressionnés. Cela a même pu m'ouvrir des portes. »



« En plus de gins saisonniers, j'aimerais proposer un produit permanent, qui conviendra au plus grand nombre. À plus long terme, je souhaite continuer à développer la distillerie et à proposer un produit premium, principalement au Luxembourg. »

les démarches comme la préparation du business plan, du plan comptable ou la demande d'autorisations diverses... Cette étape a pris énormément de temps. Toutefois, pendant cette période, j'ai avancé sur d'autres aspects de mon projet, notamment en ce qui concerne la stratégie marketing. Dès le départ, je savais que je voulais proposer un produit premium. Pour le packaging, j'avais une idée précise de la bouteille. Après de nombreuses recherches, j'ai trouvé un fournisseur en Italie, proposant un design de bouteille qui me plaisait, auquel j'ai rajouté la couleur de mon choix, le violet. Le bouchon est en liège. Enfin, je souhaitais proposer un coffret. Pour ce dernier aussi, j'ai fait pas mal de recherches, car je savais ce que je voulais, avec une boîte de deux couleurs... De nombreux imprimeurs ne proposent pas cette option. Tout au long du processus, je savais que ces décisions seraient un peu plus coûteuses, mais j'ai

toujours eu en tête cette volonté de proposer un produit réellement qualitatif, tant au niveau du goût que du packaging.

D'ailleurs, en parlant du gin en lui-même, comment déterminez-vous la recette ?

Tout d'abord, depuis le départ, j'ai cette volonté de proposer un gin par saison. J'établis donc une liste d'ingrédients de saison, puis je réfléchis aux associations qui peuvent donner un résultat satisfaisant. Je pars aussi du principe que, dans chacun des gins que je produis, je dois avoir récolté au moins un produit. Par exemple, pour l'édition *summer*, il s'agissait de la lavande et, pour le *spring*, j'ai récolté le romarin et le sureau. Au cours de ma réflexion, je réalise des tests à petite échelle. Une fois convaincue par la recette, je lance une cuve complète et le processus se met en place. D'ailleurs, tout est dans la cave de mon domicile et c'est là que la magie opère, de la distillation à la mise en bouteille jusqu'à l'étiquetage et le numérotage à la main.

Vous travaillez seule. Quelles sont les compétences que vous avez donc pu acquérir ?

Les compétences qu'on développe en tant qu'entrepreneure sont multiples : la négociation avec les fournisseurs, la planification, le développement d'une stratégie marketing. Dans mon cas, j'ai particulièrement amélioré mes compétences en design et en graphisme, étant donné que j'ai réalisé les coffrets et les étiquettes des bouteilles moi-même. Être entrepreneure nécessite d'être en permanence dans la proactivité car le travail ne se fera pas tout seul.

Quels sont vos projets pour l'avenir ?

Actuellement, je travaille sur le développement d'accessoires comme, par exemple, des verres. Je souhaiterais également proposer un pack de dégustation, avec des petites bouteilles. En plus de gins saisonniers, j'aimerais proposer un produit permanent, qui conviendra au plus grand nombre. À plus long terme, je souhaite continuer à développer la distillerie et à proposer un produit premium, principalement au Luxembourg. À titre personnel, étant passée par là, j'aimerais également accompagner les personnes qui se lancent dans l'entrepreneuriat, au travers de notre cabinet d'experts-comptables.



Est-ce que le fait d'être une femme dans un milieu relativement masculin représente un frein ?

Je me suis posé la question, mais le fait d'être une femme ne change rien. Au contraire, je pense que les hommes que j'ai pu rencontrer dans ce milieu sont impressionnés. Cela a même pu m'ouvrir des portes. À plusieurs reprises, j'ai été contactée pour présenter mon gin sur des marchés regroupant des producteurs locaux, organisés par des femmes. Le contact se faisait peut-être plus facilement.

Se lancer en tant qu'entrepreneure n'est pas simple. Que diriez-vous à quelqu'un qui hésite à se lancer dans cette aventure ?

Tout d'abord, je dirais qu'il est important de minimiser les risques financiers. Au Luxembourg, il y a effectivement peu d'incitants et d'aides en termes de financement. Il est possible qu'ils ne soient pas non plus adaptés. Par contre, l'offre de formations sur le territoire est riche. Personnellement, j'ai pu suivre des formations à la House of Entrepreneurship. Il s'agit d'une belle occasion de rencontrer des personnes qui peuvent nous conseiller. D'ailleurs, il ne faut pas craindre de demander de l'aide. Je conseillerais également d'avoir une vision plus entrepreneuriale, il ne faut pas compter ses heures et être plus flexible, notamment en termes d'organisation. Enfin, je conseillerais d'apprendre à canaliser et gérer ses émotions. En tant qu'entrepreneur, on vit les choses plus intensément, tant les réussites que les déceptions. Il ne faut pas s'arrêter à la première difficulté car le jeu en vaut vraiment la chandelle !

Marie Jacquemin

Le logement en Europe – Publication interactive 2023

Dans cette publication, Eurostat présente des chiffres sur de nombreux aspects du logement en Europe. En voici quelques-uns.

Dans l'UE, en 2022, 69 % de la population vivaient dans un ménage propriétaire de son logement. Les taux de propriété les plus élevés ont été observés en Roumanie (95 %), en Slovaquie (93 %), en Croatie (91 %) et en Hongrie (90 %).

Dans la plupart des États membres, les Européens sont propriétaires. La location est plus répandue en Allemagne (53 %), en Autriche (49 %) et au Danemark (40 %).

Maison ou appartement

Dans l'UE, en 2022, 52 % de la population vivaient dans une maison et 47,5 % dans un appartement, 0,5 % vivant dans d'autres logements (péniches, camionnettes...).

Les maisons (incluant maisons mitoyennes) sont les plus répandues dans les 2/3 tiers des États membres. En Irlande, c'est le cas pour 89 % de la population, 79 % aux Pays-Bas et 77 % en Belgique et en Croatie.

La population vivant en appartement est la plus élevée en Espagne (66 %), en Lettonie (65 %, données 2021), en Allemagne (63 %) et en Estonie (61 %).

Dans les villes, 72 % de la population de l'UE vivait dans un appartement et 28 % dans une maison. Pour les villes et banlieues, les proportions étaient de 56 % de personnes vivant dans une maison et 43 % dans un appartement, tandis qu'en zone rurale, 83 % de la population vivait dans une maison et seulement 17 % dans un appartement.

1,6 pièce en moyenne par personne...

La taille des logements est calculée en fonction du nombre moyen de pièces par personne. En 2022, il y avait en moyenne 1,6 pièce par personne dans l'UE. Parmi les États membres, le plus grand nombre a été enregistré à Malte (2,3 pièces par personne), suivie par le Luxembourg (2,2 pièces), la Belgique, l'Irlande et les Pays-Bas (tous 2,1 pièces). À l'autre extrémité de l'échelle se trouvaient la Pologne, la Roumanie et la Slovaquie (chacune avec 1,1 pièce), ainsi que la Lettonie (données 2021) et la Croatie (toutes deux avec 1,2 pièce en moyenne par personne).

... et 2,3 personnes par foyer

Un indicateur connexe est le nombre de personnes par ménage. Il y avait en moyenne 2,3 personnes par ménage dans l'UE en 2022. Parmi les États membres, ce nombre variait de 3,1 personnes en Slovaquie, 2,9 en Pologne et 2,7 en Croatie, 2 au Danemark, en Allemagne, en Lituanie et en Suède, et 1,9 personne en Finlande.

Environ 17 % de la population de l'UE vit dans un logement surpeuplé...

Dans l'UE, en 2022, 16,8 % de la population vivait dans un logement surpeuplé, une proportion en baisse par rapport aux 19,1 % de 2010.

Les taux de surpopulation les plus élevés ont été observés en Lettonie (41,7 %), en Roumanie (40,5 %) et en Bulgarie (36,2 %), et les plus faibles à Chypre (2,2 %), à Malte (2,8 %) et aux Pays-Bas (2,9 %).

... alors que 34 % vivent dans un logement sous-occupé

La cause la plus classique de la sous-occupation est le fait que les personnes âgées ou les couples restent dans leur logement après que leurs enfants ont grandi et sont partis. Dans l'UE, en 2022, 1/3 de la population (33,6 %) vivait dans un logement sous-occupé, une part assez stable depuis 2010.

Les pourcentages les plus élevés de logements sous-occupés ont été enregistrés à Malte (72,3 %), à Chypre (70,9 %) et en Irlande (67,3 %), et les plus faibles en Roumanie (7,3 %), en Lettonie (9,4 %) et en Grèce (11,3 %).

Capacité de maintenir sa maison au chaud

Ce n'est pas seulement le nombre de personnes vivant dans une maison qui a un impact sur la qualité de vie, c'est aussi la qualité du logement, comme la capacité de garder la maison au chaud, l'absence de toilettes, de douche, un toit qui fuit, des murs, des sols ou des fondations humides, des moisissures, etc.

En 2022, 9,3 % de la population n'avait pas la capacité de maintenir une chaleur suffisante dans sa maison. Les pourcentages les plus élevés ont été observés en Bulgarie (22,5 %), à Chypre (19,2 %) et en Grèce (18,7 %), et les plus faibles en Finlande (1,4 %), au Luxembourg (2,1 %) et en Slovénie (2,6 %).

En moyenne dans l'UE en 2020, 1,5 % de la population ne disposait ni de toilettes intérieures à chasse d'eau, ni de douche, ni de bain. En 2020, 14,8 % de la population de l'UE ont eu un problème de toit qui fuit, d'humidité dans les murs, sols ou fondations, ou de la moisissure.

GAS : 1.636 kg au Luxembourg

Une partie des émissions de gaz à effet de serre provient des ménages. En 2021, cela représentait 733 kg par habitant dans l'UE, contre 914 kg en 2010. En 2021, les valeurs les plus élevées ont été observées au Luxembourg (1.636 kg par habitant), en Irlande (1.347) et en Belgique (1.400). En revanche, les valeurs les plus faibles concernaient la Suède (26), le Portugal (150) et Malte (168).

Coût du logement

Entre 2010 et 2022, les prix de l'immobilier ont augmenté de 47 %. Les augmentations les plus importantes ont été observées en Estonie (+ 192 %), en Hongrie (+ 172 %) et au Luxembourg (+ 135 %). À la même période, les loyers ont augmenté régulièrement dans l'UE, de 18 % sur toute la période.

En 2022, les coûts de logement les plus élevés par rapport à la moyenne de l'UE ont été constatés en Irlande (112 % au-dessus de la moyenne de l'UE), au Luxembourg (87 % au-dessus) et au Danemark (82 % au-dessus).

Près de 20 % du revenu disponible dédié au logement

En moyenne dans l'UE en 2022, 19,6 % du revenu disponible étaient consacrés aux frais de logement. Cela diffère selon les États membres, les proportions les plus élevées étant enregistrées en Grèce (34,2 %), au Danemark (25,4 %) et en Allemagne (24,5 %). Si l'on considère les personnes dont le revenu disponible est inférieur à 60 % du revenu médian national (personnes pouvant être considérées comme exposées au risque de pauvreté), la part du logement dans le revenu disponible était de 37,9 % en moyenne dans l'UE. En revanche, pour celles dont le revenu disponible est supérieur à 60 % du revenu médian, la part s'élève à 16,0 %.

Source : Eurostat, *Housing in Europe – 2023* Interactive publication, novembre 2023.

<https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/wdn-20231130-1>

Certaines branches d'activité du secteur de la construction déclarées en crise par le gouvernement pour 6 mois

Sur base de l'avis du Comité de conjoncture du 23 janvier 2024, le gouvernement a déclaré certaines branches du secteur de la construction en crise pour une durée de 6 mois, c'est-à-dire jusqu'à juillet 2024, et le recours au chômage partiel de source conjoncturelle.

En effet, partout en Europe, le marché immobilier a été fortement affecté par des éléments conjoncturels, le Luxembourg ne fait pas exception. Cette baisse de la demande sur le marché immobilier a inévitablement des conséquences négatives sur la construction. Dans ce contexte, le ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme, Lex Delles, a indiqué, en janvier dernier que « le gouvernement a décidé de recourir au chômage partiel de source conjoncturelle afin d'aider le secteur de la construction à surmonter cette période difficile. Cette mesure permettra également de veiller à ce que le secteur de la construction dispose de

la main-d'œuvre nécessaire pour pouvoir réaliser des projets importants dans le domaine du logement lors d'une reprise économique ». Le ministre du Travail, Georges Mischo, soulignait qu'il est « primordial de préserver les emplois dans le secteur. Nous devons tout mettre en œuvre pour soutenir les salariés touchés par la situation actuelle. Le secteur est essentiel pour le marché du travail luxembourgeois et les entreprises du secteur auront besoin de ces salariés dès la reprise ».

Le régime de chômage partiel est uniquement destiné aux entreprises des branches d'activité du secteur de la construction déclarées en crise par le gouvernement, c'est-à-dire : Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels (Code NACE 41.200) et Démolition et préparation de sites (Code NACE 43.1).

Les demandes de chômage partiel doivent être envoyées via [MyGuichet.lu](https://myguichet.lu)

au plus tard le 12^e jour du mois qui précède la période de chômage partiel demandée (par exemple, au plus tard le 12 avril 2024 pour la demande de chômage partiel qui se rapporte au mois de mai 2024). L'accès au chômage partiel par entreprise est limité à 20 % des heures de travail totales normalement prestées sur les chantiers (travail de nature essentiellement manuelle).

Informations sur <https://guichet.public.lu/fr/entreprises/sauvegarde-faillite/sauvegarde-emploi/chomage-partiel-technique/conjoncturel-construction.html>

Source : Communiqué du ministère de l'Économie/ministère du Travail, *Le gouvernement déclare certaines branches d'activité du secteur de la construction en crise*, 24 janvier 2024.

<https://meco.gouvernement.lu>
<https://mt.gouvernement.lu>

La Ville de Luxembourg renforce sa politique en matière de subsides Protection contre les crues

Afin de soutenir les habitants de la capitale face au risque grandissant de phénomènes météorologiques extrêmes, la Ville de Luxembourg a introduit de nouvelles aides financières visant la protection de bâtiments ou d'infrastructures contre les crues.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les personnes physiques et les petites entreprises (effectif inférieur à 50 personnes ; chiffre d'affaires annuel inférieur à 10 millions EUR ou total du bilan annuel inférieur à 10 millions EUR) peuvent

prétendre au subside communal sous condition d'avoir bénéficié du subside étatique relatif à la réalisation de mesures de protection individuelles de bâtiments ou d'infrastructures contre les crues. Le subside communal de la Ville de Luxembourg, mis en place dans le cadre de son plan de gestion des risques d'inondations, se chiffre alors à 1/3 du montant octroyé préalablement par l'État.

La demande d'obtention du subside doit être faite en remplissant le formulaire disponible sur primes.vdl.lu et en joignant

obligatoirement la décision ministérielle attestant le montant détaillé de la subvention obtenue de la part de l'État ainsi qu'un relevé d'identité bancaire. Les demandes doivent parvenir, sous peine de forclusion, au plus tard 6 mois après la date de la décision ministérielle au Service Finances de la Ville de Luxembourg (9, boulevard F.D. Roosevelt, L-2450).

Plus d'informations sur primes.vdl.lu et sur inondations.vdl.lu.

JLL Luxembourg Un département dédié à l'immobilier industriel et logistique

JLL Luxembourg a élargi son offre avec un département dédié à l'industrie et à la logistique. Cette initiative vise à mieux servir sa clientèle internationale en répondant aux besoins croissants du marché luxembourgeois. De nombreux

clients de JLL Belgique (WDP, MG Real Estate et Weerts Group) ont choisi d'établir leur présence au Luxembourg ou envisagent de le faire. Sous la direction de Mathieu Opsomer, Head of Industrial & Logistics Agency BeLux, une équipe ex-

périmentée répond aux besoins spécifiques de ces clients.

<https://www.jll.lu>

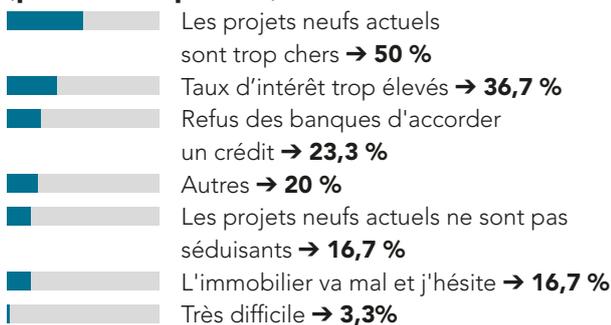
Allez-vous acheter un bien immobilier ou rénover le vôtre ?

Rénover plutôt qu'acheter... est-la nouvelle tendance dans l'immobilier ? Voici les réponses récoltées sur le site Les frontaliers & Résidents. Sondage réalisé en février, en partenariat avec *Entreprises magazine* et [lesfrontaliers.lu](https://www.lesfrontaliers.lu).

Pensez-vous réaliser votre projet immobilier ?



Si non, pour quelles raisons ? (plusieurs réponses)



Votre logement actuel a-t-il besoin de rénovations ?

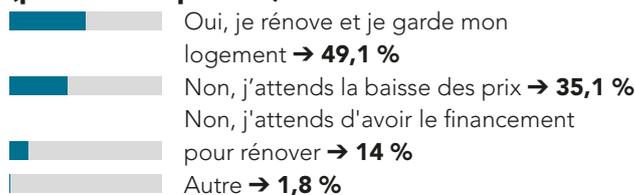


Si oui, lesquelles ? (plusieurs réponses)



Photo-Andrii Yalanskyi/Shutterstock

Préférez-vous rénover votre logement plutôt que d'en acheter un nouveau ? (plusieurs réponses)



Le logement est une des grandes priorités du gouvernement. Pensez-vous qu'il y aura des améliorations en termes :



2023, une année à oublier dans l'immobilier

L'immobilier a connu un important ralentissement de son activité en 2023 au Luxembourg. Les professionnels du secteur ne peuvent que constater les dégâts et attendre des jours meilleurs.

La hausse des taux d'intérêt combinée avec la forte période d'inflation qui l'a précédée ont fortement secoué l'ensemble du secteur immobilier, qu'il soit résidentiel ou professionnel. Les effets sont visibles et inquiétants. Alors qu'il était déjà compliqué de se loger par le passé, la situation s'est clairement aggravée, même si une légère baisse des prix d'achat a pu être constatée ces derniers mois...

Premier indicateur intéressant, le Luxembourg enregistre la plus forte baisse des transactions de logements sur un an parmi les 12 pays dont les données sont publiées par Eurostat. Elle est d'environ - 40 % au 3^e trimestre de l'an dernier. « Le nombre de transactions immobilières est resté plus ou moins stable depuis le début de 2023, mais à un niveau tellement faible qu'il est difficile d'en tirer une analyse digne de ce nom », commente Jean-Paul Scheuren, président de la Chambre immobilière. Ce sont surtout les transactions d'appartements en construction (VEFA) qui se sont effondrées, leur nombre en 2023 ne représentant plus qu'1/5^e de celui de 2019.

Crédits immobiliers en chute libre

Pour les particuliers, obtenir un crédit hypothécaire est aujourd'hui de plus en plus compliqué. Alors que les taux d'intérêt ont bondi sous l'effet de l'inflation, les banques prennent de plus en plus de précautions avant d'octroyer un prêt. Il en résulte que le volume des crédits immobiliers accordés aux particuliers continue de diminuer. 1,17 milliard EUR de crédits immobiliers ont été consentis aux ménages résidents au 2^e trimestre 2023, soit une baisse de 15,7 % par rapport au trimestre précédent, un recul de 48,8 % sur un an et de 60 %

par rapport à son niveau record du 1^{er} trimestre 2021.

Les volumes de vente des appartements, des maisons et des terrains chutent alors que le prix moyen se stabilise, selon les chiffres de l'Observatoire de l'habitat. Mais, attention, si le prix des maisons existantes a chuté de 13,5 % entre juin 2022 et juin 2023, celui des appartements en construction a grimpé de 2,2 %, selon les chiffres du STATEC.

« En parallèle, le secteur de la construction est à l'arrêt. Or, si le Luxembourg veut répondre à la demande, il faudrait construire 6.000 logements neufs chaque année, dont du logement abordable, poursuit Jean-Paul Scheuren. Je vous dis cela alors que nous n'avons jamais construit plus de 4.444 logements neufs au cours d'une même année. C'était en 2008... Il est donc urgent de trouver des solutions pour construire plus rapidement et moins cher. » Tout en facilitant l'accès à la propriété...

Hausse des loyers

Dans un environnement où l'accès à la propriété se complexifie pour les candidats-acheteurs, la demande s'oriente vers le marché locatif, avec pour effet d'entraîner une hausse des loyers... Il faut dire que l'offre reste limitée dans un marché où 70 % de la population est propriétaire de son bien. Le déclin de la vente en état futur d'achèvement, pourtant historiquement porté par l'investissement locatif, n'arrange rien. Avant la crise, 40 % des investisseurs se tournaient vers ce genre de biens. Aujourd'hui, la part s'est réduite de moitié avec seulement 29 transactions sur l'ensemble du pays au 2^e trimestre 2023.

Une autre contrainte s'ajoute, celle des revenus des locataires dont certains dévient déjà 40 %, voire 50 %, de leurs

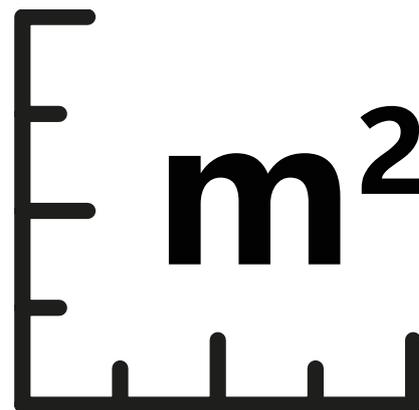


Photo-Elena Pimukova/Shutterstock

Le Luxembourg enregistre la plus forte baisse des transactions de logements sur un an parmi les 12 pays dont les données sont publiées par Eurostat. Elle est d'environ - 40 % au 3^e trimestre de l'an dernier. Ce sont surtout les transactions d'appartements en construction (VEFA) qui se sont effondrées, leur nombre en 2023 ne représentant plus qu'1/5^e de celui de 2019.

revenus à leur loyer et à leurs charges. Le message a été bien entendu par le nouveau gouvernement. Des mesures ont été annoncées pour simplifier l'accès au logement. Les acteurs du secteur se sont vus pour permettre l'accélération des projets de construction... En attendant, le pays reste quelque peu à l'arrêt et le logement n'est pas le seul secteur impacté par la crise.

Dans l'immobilier de bureau, les investissements ont dégringolé de 36 %, s'établissant à un volume historiquement faible. Une situation qui s'explique notamment par l'augmentation des coûts de financement. Les quelques transactions emblématiques de l'année n'y changeront rien. L'année 2023 a été historiquement compliquée.

L'immobilier de bureau sur le carreau

Dans l'immobilier de bureau, les investissements ont dégringolé de 36 %, s'établissant à un volume historiquement faible. Une situation qui s'explique notamment par l'augmentation des coûts de financement. Les quelques transactions emblématiques de l'année n'y changeront rien. L'année 2023 a été historiquement compliquée. « *Marché complexe ne veut pas dire marché à l'arrêt* », a dit Emna Rekik, Country Lead chez JLL Luxembourg, lors de la conférence de presse annuelle de l'agence. Les acteurs ont profité du contexte peu favorable pour diversifier leurs investissements, mais également pour évaluer les nouvelles opportunités. « *Malgré les difficultés, nos clients sont toujours présents et très attachés au marché luxembourgeois* », a poursuivi Emna Rekik.

Une affirmation qui pourrait se vérifier dans les prochains mois, les rendements des bureaux profitant d'une tendance à la hausse. « *Avec 4,75 % de rendements, le Luxembourg se positionne au-dessus de la moyenne européenne, et ceux-ci ne devraient pas baisser de sitôt* », a commenté Vincent Van Brée, Head of Capital Markets chez JLL BeLux. La reprise est donc en vue. Et les investisseurs auront le choix : le pays comptait plus de 4,6 millions de m² de bureau fin de l'an passé.

En 2023, le volume transactionnel est estimé à 531 millions EUR au Luxembourg, ce qui représente un recul de 39 % par rapport à 2022, qui avait déjà été une année compliquée. Deux transactions majeures sont cependant à signaler. Elles concernent, la prise en occupation par KPMG de 31.000 m² dans le projet Kronos au Kirchberg, ainsi que le déménagement du Parlement européen dans le nouvel immeuble Konrad Adenauer

sur une superficie de 30.000 m². Si ces acquisitions viennent gonfler le volume total des prises en occupation, celui-ci chute tout de même de 17 % à près de 176.000 m². Et, hormis ces deux projets d'envergure, aucune transaction supérieure à 10.000 m² n'a été enregistrée en 2023...

Le nombre total des transactions enregistre de son côté une chute encore plus brutale de 31 % avec 172 deals seulement contre 248 en 2022. Il convient par ailleurs de souligner le rôle moins actif de l'État luxembourgeois qui a pris en occupation 10 % des 176.000 m² investis en 2023, contre 19 % du total en 2022. Bien que plus faibles, ces transactions permettent de confirmer une tendance de l'immobilier de bureau : les biens neufs sont ceux qui remportent le plus de succès. Les locataires à la recherche d'un bien se dirigent aujourd'hui vers des immeubles neufs, qui offrent un niveau de services élevé et répondent à des certifications environnementales plus importantes. Environ 66 % de la prise en occupation est ainsi constituée de biens neufs contre 60 % en 2022.

Taux de vacance en augmentation

Parallèlement, le taux de vacance est en augmentation. Il passe de 3,5 à 4,2 % dans le pays, aux alentours de 53.000 m². Si la ville de Luxembourg s'en sort bien,

la plupart des livraisons étant préloüées, Esch-Belval souffre davantage avec un taux de vacance qui a doublé à 8,1%. En 2024, la disponibilité devrait encore augmenter avec plusieurs livraisons spéculatives estimées à plus de 45.000 m².

Dans plusieurs quartiers, la hausse des coûts de construction couplée à la rareté des biens neufs disponibles a poussé les loyers vers le haut, en particulier dans le quartier de la Gare (+ 5 %) et au Findel (+ 6,7 %).

L'immobilier commercial enregistre lui aussi une baisse de la demande. Cette dernière est cependant moins marquée, de l'ordre de 13 %. Dans ce secteur, la demande s'est maintenue grâce à l'arrivée de commerces internationaux. À l'image des tendances observées pour l'immobilier de bureau, le centre continue de bénéficier d'un intérêt soutenu de la part des commerçants. L'année se caractérise cependant par une absence de transaction d'envergure au niveau de la Grand-Rue ainsi qu'au sein des centres commerciaux, et d'une demande concentrée qui peut donner l'impression d'un certain immobilisme.

Soutenu par le gouvernement, l'ensemble du secteur immobilier s'attend à un rebond de l'activité en 2024. En matière de construction de logements, le retard accumulé devrait toutefois mettre un certain temps à se résorber.

Michaël Peiffer

Le volume des crédits immobiliers accordés aux particuliers continue de diminuer. 1,17 milliard EUR de crédits immobiliers ont été consentis aux ménages résidents au 2^e trimestre 2023, soit une baisse de 15,7 % par rapport au trimestre précédent, un recul de 48,8 % sur un an et de 60 % par rapport à son niveau record du 1^{er} trimestre 2021.

Le logement au cœur des discussions du gouvernement

Afin de soutenir les secteurs du logement et de la construction, le gouvernement a émis une première série de mesures. Une table ronde a, par ailleurs, réunit les parties prenantes concernées par la problématique afin d'identifier des pistes de solutions.

Nul ne peut ignorer la crise du logement au Luxembourg. L'offre de logements, abordables notamment, est largement inférieure à la demande. Cette situation va jusqu'à impacter le marché du travail. En effet, face à la pénurie de main-d'œuvre, il est devenu nécessaire de faire appel à des travailleurs venant de l'étranger. Ces derniers sont alors face au défi de devoir trouver un logement pour eux et leur famille. En moyenne, ce sont 12.000 nouveaux résidents qui s'installent chaque année au Luxembourg. Il est donc primordial de soutenir les secteurs du logement et de la construction. Ils font partie des priorités du nouveau gouvernement et, ces dernières semaines, plusieurs mesures de soutien ont été annoncées.

Le 22 février dernier, une table ronde réunissant les différentes parties prenantes, telles que l'État, les autorités publiques, les communes et des structures privées, s'est déroulée au Château de Senningen. L'idée était de rassembler les idées « afin d'établir un catalogue de mesures concrètes et d'élaborer un calendrier », avait déclaré le Premier ministre Luc Frieden, il y a quelques semaines.

Soutenir en investissant

À la fin du mois de janvier dernier, le gouvernement annonçait déjà une série de mesures dont la mise en place d'une enveloppe de 135 millions EUR. Ce montant permet, notamment, de soutenir certains avantages fiscaux. Depuis plusieurs années, par exemple, les primo-acquéreurs pouvaient bénéficier d'un abattement fiscal de 20.000 EUR puis, depuis l'année dernière de 30.000 EUR, grâce au *Bëllegen Akt*. Cette année, ce crédit d'impôt augmente et passe à 40.000 EUR par personne, soit jusqu'à 80.000 EUR par ménage. Auparavant limité à l'achat, le *Bëllegen Akt* pourrait être proposé pour les

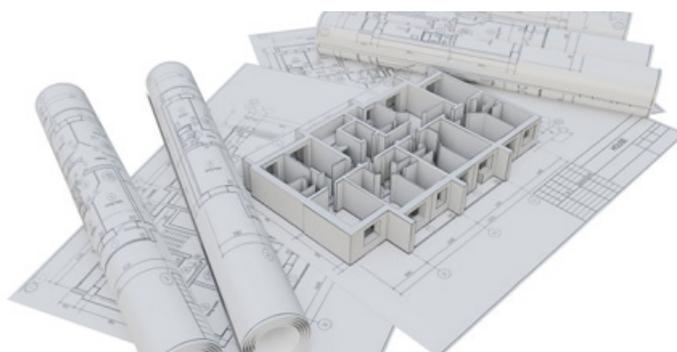


Photo-cherzoff/Shutterstock

L'État va investir dans les VEFA, les logements achetés sur plan, au cours des prochaines années. Des investissements pour la période 2024-2026 sont annoncés à hauteur de 923 millions EUR.

investissements locatifs, en étant limité au VEFA (Vente en état futur d'achèvement) et s'élèverait à 20.000 EUR par personne.

Le gouvernement souhaite également encourager les propriétaires qui disposent de logements vides à les mettre en location. Pour ce faire, l'exemption des revenus nets réalisés lors d'une location passera de 75 % à 90 %. Les logements abordables feront également l'objet d'investissements massifs par le gouvernement.

Augmenter son parc immobilier

L'État va également investir dans les VEFA, les logements achetés sur plan, au cours des prochaines années. En 2023, le programme prévoyait l'achat de 170 logements, pour un montant de 110 millions EUR. Des investissements pour la période 2024-2026 sont également annoncés à hauteur de 923 millions EUR.

En effet, plusieurs chantiers d'envergure sont prévus ou en cours, à plusieurs endroits du territoire, généralement portés par le Fonds du Logement ou la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM).

Simplifier les démarches administratives

Les démarches administratives, tous domaines confondus, sont souvent longues et complexes au Luxembourg. Le secteur de la construction ne fait pas exception et c'est d'ailleurs le premier point soulevé par l'ensemble des parties prenantes représentées lors de la table ronde du 22 février dernier. Plusieurs pistes de solutions ont déjà été dégagées au cours de cette rencontre.

Tout d'abord, il est question de réduire le délai de réponse lors des demandes de permis de construire. À l'heure actuelle, le temps entre l'introduction du dossier et l'obtention de la réponse peut être très long. Une période précise sera définie lors des réunions de travail. Toutefois, dès que le délai sera dépassé le principe de l'adage « *Qui ne dit mot consent* » s'appliquera. Sans retour de la part de l'administration, le projet pourra débuter. En plus de cela, la durée de validité des permis de construire sera prolongée d'un an.

Les trois structures sous-jacentes du marché du logement au Luxembourg

Le Luxembourg connaît actuellement une crise du modèle de production de logements qui s'est mis en place depuis le début du 21^e siècle, un modèle qui a largement gonflé le patrimoine des ménages propriétaires au prix d'un accroissement important des inégalités entre les propriétaires et les autres, ainsi qu'au sein de la population propriétaire entre ceux ne détenant que le bien qu'ils occupent et ceux détenant de nombreux logements et du foncier constructible.

Ce modèle de production de logements a cherché à résoudre une pénurie de l'offre de logements par une stimulation de la demande en logements, que ce soit en subventionnant les futurs propriétaires-occupants ou en favorisant fortement l'investissement immobilier. Si le constat de base de ce modèle de production est juste – le Luxembourg ne construit pas assez de nouveaux logements chaque année pour satisfaire à la demande des nouveaux ménages du pays, et ce depuis au moins trois décennies –, les réponses apportées à cette situation ont ciblé les manifestations de surface plutôt que les structures sous-jacentes du marché du logement.

Trois structures sont identifiables au Luxembourg :

► la conservation du foncier

L'Observatoire de l'habitat fait état depuis 2007 d'importantes réserves de terrains constructibles pour l'habitat. La plus récente de ces études montre que jusqu'à 161.500 logements pourraient être construits sur les terrains destinés à l'habitat. Néanmoins, le Luxembourg connaît des difficultés de longue date pour mobiliser le foncier destiné à la production de logements, et ce dans une situation où les prix réels des logements ont été multipliés par 8,7 depuis 1975. Une telle poussée des prix aurait normalement dû stimuler la mise en production de logements, et donc la vente de



Photo-Francesco Scatena/Shutterstock

Il y a au Luxembourg 100 personnes physiques détenant chacune en moyenne près de 30 millions EUR de terrains constructibles et 5 promoteurs locaux détenant chacun en moyenne 500 millions EUR de foncier.

foncier. La structure de la détention du foncier du pays est une donnée essentielle pour comprendre ce décalage entre dynamisme des prix et blocage du foncier. En effet, les terrains potentiellement constructibles sont majoritairement en main privée et leur détention est très concentrée. Il y a au Luxembourg 100 personnes physiques détenant chacune en moyenne près de 30 millions EUR de terrains constructibles et 5 promoteurs locaux détenant

chacun en moyenne 500 millions EUR de foncier. Ces données de la récente Note 32 de l'Observatoire de l'habitat, ainsi que les résultats d'une étude de 2021 menée en collaboration avec l'Université du Luxembourg, suggèrent que la mobilisation difficile du foncier tient en partie de stratégies privées visant à maximiser l'extraction de valeur des terrains détenus. Ces stratégies se mettent en place sur le long terme en l'absence d'impôt fon-

cier véritable et de la non-imposition des successions en ligne directe. Dans un tel contexte réglementaire, la stratégie individuelle de la conservation du foncier « à tout prix » semble logique. Au niveau collectif, une telle structuration du foncier le renchérit et rend difficile l'entrée de nouveaux acteurs ;

› l'impératif de l'augmentation de valeur

Ce renchérissement du foncier tire les prix des logements vers le haut de manière inexorable. Les acteurs de l'immobilier et les décideurs politiques ont pris cette hausse comme une donnée sur laquelle ils ne pouvaient pas avoir d'influence. Surtout, l'augmentation de la valeur de l'immobilier est toujours vue comme un des aspects du succès du développement économique du pays : « *Quand l'immobilier va, tout va* ». Cette augmentation continue des prix dépend en dernière instance de la capacité d'acheteurs à les suivre. L'allongement de la durée des crédits et les taux d'intérêt faibles ont pu artificiellement prolonger les capacités des ménages, mais la hausse continue des prix nécessite des moyens financiers toujours plus importants, que ce soit pour aider les ménages à acquérir un logement qu'ils occuperont, pour les soutenir dans le paiement de leur loyer ou pour attirer des investisseurs. Ces derniers ont été le principal moyen de soutien à l'accroissement des prix, du moins jusqu'à la remontée récente des taux d'intérêt, en devenant une maille essentielle du financement de projets immobiliers : pouvant acheter plus rapidement et en plus grande quantité que les primo-accédants, ils ont représenté entre un tiers et la moitié des acquéreurs d'appartements neufs

entre 2015 et 2023. D'autres relais se mettent en place pour permettre l'acquisition de logements neufs à des prix toujours plus élevés : appel à des investisseurs institutionnels, développement de nouveaux modèles d'investissement locatif (*coliving*, location à court terme, etc.), tokenisation permettant l'achat de « morceaux » de résidences destinées à la location. La compétition entre ces différents pans de la demande ne fait que renchérir davantage le logement, tout en rendant son accès de plus en plus limité ;

› les inégalités comme source de la demande

Plutôt que de voir les inégalités uniquement comme une conséquence des deux structures précédentes – conservation du foncier et impératif de renchérissement, il peut être intéressant de considérer la génération d'inégalités comme une structure à part entière. Par exemple, ce n'est que parce qu'une part croissante de ménages ne peut plus s'acheter un logement pour y vivre que peuvent prospérer de nouvelles formes d'investissement locatif. Ou, ce n'est que parce qu'il existe un effet frontière que les prix des logements peuvent continuer à augmenter : une échappatoire existe pour les ménages qui ne peuvent plus suivre l'augmentation des prix. Ou encore, ce n'est que parce qu'il existe des ménages ne pouvant pas traverser la frontière (car citoyens d'un pays hors UE) que les marchands de sommeil peuvent louer très cher des chambres insalubres. Le développement d'inégalités par rapport au logement permet de pousser l'accumulation à travers le logement en créant une population qui doit se loger « à tout prix ». Vu d'une autre façon et

dans l'hypothèse où, dans un pays, tout le monde serait propriétaire ou bien locataire d'un logement abordable, il existerait peu d'opportunités de s'enrichir à travers le logement. Les inégalités, la précarité sont donc de précieux alliés de l'accroissement des prix de l'immobilier, et pas seulement en créant une population prête à vendre sa force de travail à moindre coût. Le développement même de produits tirant de manière plus intense sur la manne foncière et immobilière se nourrit d'un écart grandissant entre ceux qui possèdent les biens immobiliers et les autres. La création de « richesse » à travers le marché immobilier ne peut se faire qu'en creusant plus profondément les lignes de fracture sociales.

Sortir durablement de la crise actuelle doit nécessairement passer par une remise en question de ces trois structures du marché du logement. Le virage récent de la politique du logement en faveur du logement public abordable s'est accompagné d'un activisme sans parallèle historique pour l'acquisition de terrains pour le logement. Il est essentiel d'accroître cet interventionnisme public dans la création de logements, à travers l'acquisition de foncier et de projets de construction. Afin de limiter les rentes découlant du faible nombre d'acteurs en possession de foncier constructible, la réforme de l'impôt foncier projetée doit être menée à bout avec un calendrier accéléré. Il est important de pénaliser la détention improductive de terrains constructibles dans les endroits où un développement résidentiel serait approprié. Au-delà du foncier, il faut une discussion plus générale sur l'impératif de croissance des prix et les inégalités que ce mouvement génère mécaniquement, surtout au vu du fait que le niveau des prix pèse de manière croissante sur le reste du modèle de développement économique du pays.

Afin de limiter les rentes découlant du faible nombre d'acteurs en possession de foncier constructible, la réforme de l'impôt foncier projetée doit être menée à bout avec un calendrier accéléré. Il est important de pénaliser la détention improductive de terrains constructibles dans les endroits où un développement résidentiel serait approprié. Au-delà du foncier, il faut une discussion plus générale sur l'impératif de croissance des prix et les inégalités que ce mouvement génère mécaniquement.



Antoine Paccoud
Chercheur

LISER



De la « démocratie de propriétaires » et du devenir locatif du Grand-Duché

Le Grand-Duché de Luxembourg est ce qu'il convient d'appeler une « démocratie de propriétaires » où faire l'acquisition de sa résidence principale est un marqueur social déterminant du sentiment de pleine et entière appartenance à la « classe moyenne ». Par conséquent, tout résident du pays qui estime faire partie de la classe moyenne a une pierre dans le ventre et, s'il n'est pas encore propriétaire, aspire – en principe – à le devenir au même titre que ses parents, ses amis, ses collègues de bureau, ses voisins, etc.

Mais alors que près de 70 % des ménages sont propriétaires (47 % des familles monoparentales, 56 % des ménages unipersonnels, 80 % des Luxembourgeois, 50 % des résidents étrangers), les nouveaux ménages de la classe moyenne (immigrés, expatriés, jeunes désireux de quitter le domicile familial, Luxembourgeois retournant dans leur pays après avoir fait des études à l'étranger, divorcés) ressortent comme étant de moins en moins en capacité financière de rejoindre les rangs de la « démocratie de propriétaires » dans les conditions (prix immobiliers, taux d'intérêt, revenus, aides à l'acquisition) actuelles.

Ainsi, un couple avec le projet de fonder une famille avec enfant(s) et souhaitant acheter un logement disposant de 2 chambres devra(it) déboursier en moyenne 700.000 EUR. Avec 10 % d'apport (70.000 EUR), un crédit contracté sur 25 ans à 5 % (mensualité de 3.682 EUR) et en fixant le taux d'effort du couple à 40 %, il lui faudra disposer d'au moins 110.000 EUR de revenus nets par an ; or moins de 25 % des ménages imposés collectivement sont dans cette situation.

Que l'augmentation en mars 2023 du plafond du crédit d'impôt en matière de droits d'enregistrement (*Bëllegen Akt*) de 20.000 à 30.000 EUR (de 40.000 à 60.000 EUR pour un couple) dans le cadre du *Solidaritätspak 3.0* n'ait *in fine* coûté au titre de l'exercice budgétaire 2023 que 34 millions EUR, contre 75 millions EUR projetés, est exemplaire du

fait que le nombre de ménages avec un pouvoir d'achat immobilier constituant une demande solvable est relativement réduit.

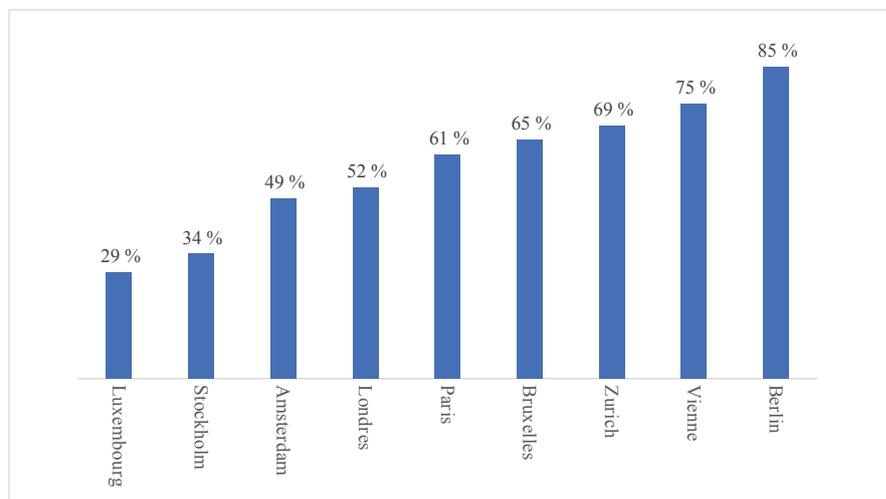
Un territoire sensiblement plus locatif que par le passé

Sans minimiser l'impact positif potentiel des mesures de soutien à l'accession à la propriété contenues dans le paquet logement présenté le 31 janvier 2024 – ni de celles qui seront éventuellement prises à l'avenir –, il apparaît désormais hautement probable que le Grand-Duché devienne progressivement, à l'instar des principales villes européennes, un territoire sensiblement plus locatif que par le passé.

Alors que le logement demeure l'investissement par excellence (pour des raisons sociales, patrimoniales et sentimentales) de la classe moyenne et qu'une démocratisation du « propriétaire » a été possible par le passé⁽¹⁾, le devenir locatif du Grand-Duché, où il est projeté une croissance démographique soutenue, pourrait aller de pair avec des tensions croissantes entre *insiders* (propriétaires, notamment des ménages relativement âgés vivant dans des logements sous-occupés) et *outsiders* (locataires sans perspectives de devenir propriétaires, notamment des jeunes désireux de fonder une famille).

Aussi, puisqu'à chaque locataire devra correspondre un bailleur, le pays

Proportion de locataires dans plusieurs villes européennes et au Luxembourg



Source : Eurostat



Photo-Jenn Miranda/Shutterstock

Sans minimiser l'impact positif potentiel des mesures de soutien à l'accèsion à la propriété contenues dans le paquet logement présenté le 31 janvier 2024 – ni de celles qui seront éventuellement prises à l'avenir –, il apparaît désormais hautement probable que le Grand-Duché devienne progressivement, à l'instar des principales villes européennes, un territoire sensiblement plus locatif que par le passé. Aussi, puisqu'à chaque locataire devra correspondre un bailleur, le pays aura besoin d'investisseurs locatifs en nombre important.

aura besoin d'investisseurs locatifs en nombre important. À cet égard, certains éléments qui laissent augurer un développement non assez soutenu de l'offre locative sont de nature à précipiter des débats socio-économiques houleux :

- › le rendement locatif apparent (loyers demandés/prix immobiliers affichés) ne s'élève en moyenne qu'à 3,5 % dans le pays : revient-il à l'État d'augmenter le rendement locatif des bailleurs via des dépenses fiscales ? Les prix immobiliers devraient-ils reculer afin de permettre des rendements locatifs plus importants ? Les loyers sont-ils trop faibles compte tenu des efforts consentis par les bailleurs en termes de prix d'acquisition ?
- › sur les 3 premiers trimestres de l'année 2023, les ventes en état futur d'achèvement à des investisseurs locatifs ont reculé de près de 70 % et le nombre de logements

existants proposés à la location s'inscrit en retrait de près de 20 % par rapport à la même période de l'année précédente : compte tenu de cet important déficit locatif en cours et en perspective, la politique du logement abordable ne devrait-elle pas se cantonner à la location ?

Conclusion

Le Luxembourg connaît actuellement une importante crise de sous-transactions immobilières (c'est-à-dire une chute importante du nombre de ventes de logements existants ou neufs) augmentée de difficultés croissantes dans le secteur de la construction (notamment faillites d'entreprises et licenciements). Parvenir à redynamiser le marché immobilier/relancer le secteur de la construction, et il le faut, ne sera pas chose aisée. Mais une fois cette mission accomplie, le

gouvernement se trouvera, en principe, face à un dilemme de taille : oeuvrer à préserver la « démocratie de propriétaires » ou acter sa fin et accompagner, voire précipiter, le devenir locatif du Grand-Duché !



Michel-Edouard Ruben

Senior Economist

Fondation IDEA asbl



idea
Fondation

(1) Le taux de propriétaires est passé de 56 % en 1971 à 70 % en 2021.

Le marché locatif profite-t-il de la crise ?

Au Luxembourg, devenir propriétaire de son propre logement est de plus en plus ardu. La hausse des taux d'intérêt, depuis quelques mois, a obligé de nombreux candidats à l'acquisition à revoir leurs projets. La situation actuelle profite-t-elle au marché locatif ? Et comment celui-ci évolue-t-il ?

Se loger est en effet essentiel à chacun. Jusqu'alors, rien ne semblait détourner les résidents luxembourgeois du désir de devenir propriétaires. En 2022, environ 72 % de la population vivait entre des murs dont elle était propriétaire. Ce pourcentage a évolué au fil de la dernière décennie. En 2010, 68 % de la population était propriétaire. Sur cette période, la hausse des prix de l'immobilier au Luxembourg a continué de croître, grimpant de 135 %. Selon Eurostat, qui a livré ces chiffres, le coût du logement au Luxembourg était supérieur de 87 % à la moyenne de l'Union européenne, le pays se positionnant en 2^e position des pays les plus chers derrière l'Irlande.

Durant cette période, le coût de la location n'a augmenté « que de » 17 %. Ce qui aurait dû inciter davantage de candidats à un logement au Luxembourg vers la location. Depuis plusieurs années, observant l'évolution à la hausse des prix, de nombreux experts du marché prédisaient une transformation du marché en faveur de la location. Cependant, ce marché locatif peinait à se développer. Plus que la hausse des prix, il semble que c'est la difficulté à accéder à des emprunts hypothécaires qui pousse aujourd'hui les résidents vers la location afin de pouvoir se loger.

Hausse des loyers

Alors que les prix de l'immobilier ont accusé une baisse significative, le niveau moyen des loyers a, lui, augmenté. La hausse des loyers annoncés a été de 4,1 % pour les appartements et de 4,0 % pour les maisons entre le 3^e trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2023. Sur le segment assez particulier de la location de chambres meublées, qui représente actuellement environ 12 % de l'offre locative totale, la hausse des loyers annoncés est un peu plus élevée : + 4,6 % sur 12 mois.



Photo-RVillalon/Shutterstock

Le rapport d'analyse 9 publié par l'Observatoire de l'habitat dresse un bilan des évolutions de l'activité, des prix de vente et des loyers annoncés sur l'immobilier résidentiel au 3^e trimestre 2023. Il constate, malgré la hausse, une stabilisation des loyers sur les 2^e et 3^e trimestres 2023. « L'augmentation des loyers annoncés relevée sur douze mois s'explique sans doute par un report d'une partie de la demande depuis l'accession à la propriété vers la location. Cependant, la stabilisation observée sur les deux derniers trimestres traduit l'existence d'une contrainte forte sur les loyers : les revenus des locataires n'ont pas suffisamment augmenté pour absorber une hausse trop brutale des loyers demandés par les bailleurs », lit-on dans le rapport d'analyse.

1.500 EUR de loyer par mois

La dernière enquête de CBRE sur le marché locatif résidentiel au Luxembourg, publié à l'automne dernier, donne d'autres indications intéressantes sur l'évolution du marché. Le groupe de conseil en immobilier d'entreprise a interrogé 506 locataires entre avril et août 2023 sur leur situation.

Selon l'enquête réalisée par CBRE, le loyer moyen (calculé sur tous les types de locations) atteint 1.497 EUR/mois, auquel il faut ajouter 193 EUR/mois de charges. Sans surprise, les logements les plus abordables sont les studios (1.086

Plus que la hausse des prix, il semble que c'est la difficulté à accéder à des emprunts hypothécaires qui pousse aujourd'hui les résidents vers la location afin de pouvoir se loger.

EUR/mois de loyer hors charges) tandis que les maisons individuelles ont les loyers les plus élevés, soit 2.022 EUR/mois, sans compter les charges.

Des obstacles à dépasser

On y apprend aussi que l'envie de devenir propriétaire reste forte chez les locataires, même si elle a un peu diminué par rapport à l'année dernière. Plus de 3/4 des locataires préféreraient acheter un logement plutôt que de le louer. En 2022, 83 % d'entre eux avaient exprimé le désir d'acheter. Les ménages avec enfants sont les plus désireux d'acheter un logement, tandis que les couples sans enfants sont les plus satisfaits de louer.

Au-delà de la conjoncture difficile que traverse le logement actuellement, il n'est pas certain que l'on assiste à une transformation structurelle du marché. Devenir propriétaire demeure un objectif important pour la plupart des résidents. S'ils doivent consacrer 2.000 EUR/mois au logement, ils préfèrent les mettre dans un bien qui leur appartient. L'enjeu, cependant, est de pouvoir dépasser les obstacles pour accéder à la propriété. Selon l'enquête de CBRE, 42 % des répondants indiquent ne pas disposer de fonds suffisants pour acheter un logement. Et près de 21 % d'entre eux n'ont pas les moyens de payer les mensualités d'un prêt hypothécaire.

Près de 5.000 logements abordables d'ici 10 ans

Afin de solutionner la crise du logement et permettre au plus grand nombre de ménages de pouvoir vivre dignement, le gouvernement investit dans des projets d'envergure. Tour d'horizon de quelques-uns d'entre eux.

Le nombre de candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement a augmenté de 43,1 % entre janvier 2021 et mars 2023. Ceci peut être vu comme un signe que l'exclusion des ménages les plus précaires du marché privé s'aggrave, du fait de l'augmentation des prix et des loyers, et que les conditions d'octroi de crédits immobiliers sont devenues moins favorables...

Dans ce contexte, l'augmentation considérable de l'offre publique de logements abordables est un levier central pour remédier à la crise du logement. En effet, les logements abordables publics sont indispensables pour favoriser l'accès au logement aux personnes à revenu modeste. C'est pourquoi le ministère du Logement y investit massivement, afin qu'à terme au moins 20 % des logements soient durablement abordables.

Plus de 1.000 logements à Wiltz

Un des plus importants projets portés par le gouvernement est celui qui a débuté il y a quelques mois à Wiltz, avec le développement du quartier *Wunne mat der Wooltz*. Cette ancienne friche industrielle sera entièrement transformée pour en faire un véritable lieu de vie. 1.085 logements sortiront ainsi de terre ou seront intégrés dans l'ancien bâtiment administratif ou le poste de garde de la tannerie Ideal et, ensuite, de l'entreprise Eurofloor-Tarkett. Les lieux étaient à l'abandon depuis 1993.

Porté par le Fonds du Logement et la commune de Wiltz, ce projet sera financé à hauteur de 436 millions par le gouvernement. L'ensemble des biens



Photo-Watchara Ritjan/Shutterstock

Le ministère du Logement investit massivement, afin qu'à terme au moins 20 % des logements soient durablement abordables.

immobiliers qui seront développés sont destinés à la location. En plus de cela, la durabilité et l'environnement ont été pris en compte dans la conception du projet. En effet, tout est mis en œuvre pour réduire l'impact des futurs habitants sur l'environnement. À titre d'exemple, une gare et un parking P+R sont déjà prévus. Le cœur de ce futur lieu de vie sera, par ailleurs, réservé à la mobilité douce. Le système d'énergie est également conçu pour être neutre en termes de bilan carbone.

La réhabilitation d'une friche industrielle à Dudelange

En raison de l'histoire du pays, les friches industrielles sont nombreuses sur le territoire. C'est l'une de ces zones qui sera réhabilitée à Dudelange. Le Fonds du Logement y supervise un projet où seront notamment construits 1.575 logements abordables. La première phase, au terme de laquelle 889 biens seront érigés, devrait permettre d'accueillir des

habitants dès 2028. Sur l'ensemble du chantier, 866 logements seront destinés à la location abordable, 551 biens seront en vente abordable subventionnée et les derniers seront mis en vente à coût modéré non subventionné.

Les travaux, soutenus à hauteur de 507 millions EUR par le gouvernement, ont débuté il y a quelques mois. La première étape consiste en l'assainissement des sols et la démolition des bâtiments qui ne sont pas repris au patrimoine historique. Une dizaine de structures datant de l'époque industrielle seront conservées.

Un point d'attention est également porté à l'environnement et la réutilisation de certaines ressources telles que certains sols ou des pavés pour les prochaines rues.

La Cité militaire de Diekirch reprend vie

L'ensemble de ce projet permettra la construction de 184 logements. Parmi ceux-ci 124 seront abordables. À la manœuvre pour ce projet, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM), soutenue par le gouvernement. La majorité des biens abordables, 90 %, seront mis en location abordable. Les 10 % restants sont destinés à la vente. Une loi de financement a été approuvée en juin dernier pour un montant de 190,50 millions EUR.

De manière générale, le gouvernement souhaite s'engager dans une démarche efficace et, actuellement, plusieurs projets de loi de financement ont été déposés. Cela concerne notamment le financement de biens abordables dans la capitale.

Marie Jacquemin

Préserver l'emploi dans la construction, un enjeu critique

Les faillites se sont multipliées dans le secteur de la construction. Maintenir l'emploi constitue un enjeu majeur si l'on ne veut pas que cette crise du secteur réduise considérablement la capacité du pays à produire de nouveaux logements... Avant la hausse des taux, les acteurs de l'immobilier ne parvenaient déjà pas à répondre à la demande.

La remontée des taux d'intérêt, visant à freiner l'inflation, a durement touché le secteur immobilier. Il est encore difficile d'en évaluer les répercussions à moyen et long terme. À court terme, les incidences se font déjà ressentir. Les particuliers, d'une part, peinent à financer leurs projets de construction, d'acquisition ou même encore de rénovation. Ne trouvant plus d'acheteurs, de nombreux promoteurs ont mis des projets en pause. En bout de chaîne, ce sont les acteurs de la construction qui trinquent les premiers, comme en témoigne la multiplication des faillites dans le secteur ces derniers mois.

1.200 emplois perdus dans la construction

En 2023, quelque 160 entreprises du secteur ont fait faillite, soit une hausse de 37 % par rapport à 2022, note le STATEC dans sa Note de conjoncture pour janvier. Ces banqueroutes ont conduit à la perte de 1.200 emplois dans le secteur. C'est une augmentation de 63 % par rapport à l'année précédente. « *La situation s'est particulièrement dégradée sur la fin de l'année, le dernier trimestre 2023 affichant deux fois plus de licenciements pour cause de faillite dans la construction (près de 450) que le trimestre antérieur* », note le STATEC.

Les pertes d'emploi, conséquentes, ne tiennent pas compte de la disparition des intérimaires dans ce secteur. L'activité étant considérablement ralentie, le recours à ces derniers n'a plus lieu d'être. Les acteurs cherchent avant tout à maintenir l'emploi de leurs équipes et, pour cela, font le dos rond, en espérant que les mesures gouvernementales fassent leur effet et, plus encore, que les taux évoluent à la baisse.



Photo-Saklakova/Shutterstock

Préserver la capacité de production

Le maintien de l'emploi dans le secteur de la construction est un enjeu-clé pour l'avenir du pays. Avant cette crise sectorielle, Luxembourg faisait déjà face à une crise du logement. L'envolée des prix des biens résidentiels sur le territoire, rendant de plus en plus difficile l'accès au logement, s'expliquait notamment par la difficulté du marché à répondre à la demande. Territoire animé par une dynamique économique attractive, Luxembourg était victime de son succès. Pour répondre à la croissance démographique, il aurait fallu pouvoir mettre sur le marché quelque 5.000 logements nouveaux par an. Les meilleures années, les acteurs luxembourgeois (pouvoirs publics compris) parvenaient à en livrer 3.800. Si année après année le gap entre l'offre et la demande continuait de se creuser, faisant pression sur la hausse des prix, la crise du secteur serait de nature à réduire plus encore la capacité du pays à construire et livrer rapidement de nouveaux biens.

Préserver l'emploi dans la construction est donc un enjeu-clé à moyen et long terme. La crise actuelle, sans réponse structurelle de maintien dans l'emploi, pourrait gripper la machine, voire la casser. Dans le cadre d'une

reprise à venir du marché, les acteurs pourraient avoir du mal à répondre à la demande, comme cela s'est vu dans le secteur de l'Horeca suite à la crise du COVID. De nombreuses personnes qui avaient perdu leur emploi, et notamment des intérimaires, avaient retrouvé ailleurs, dans d'autres secteurs, ou étaient partis explorer d'autres contrées.

Stimuler le marché avant tout

Afin de répondre à cet enjeu, le gouvernement en conseil a décidé, fin janvier, sur base de l'avis du Comité de conjoncture du 23 janvier 2024, de déclarer certaines branches du secteur de la construction en crise pour une durée de 6 mois, allant de février à juillet 2024, et de leur permettre de recourir au chômage partiel de source conjoncturelle. Au-delà de cet aspect, la volonté du gouvernement est de stimuler le marché et, avec lui, la construction à travers un ensemble de mesures. Si l'on peut saluer les mesures prises par le gouvernement, qu'elles soient de nature fiscale ou qu'elles visent à construire davantage de logements abordables, c'est avant tout et surtout la baisse des taux qui devrait permettre de redynamiser le marché.

Entreprises *magazine*



Retrouvez toutes nos éditions sur
www.entreprisesmagazine.lu



CBRE Luxembourg

Créer les solutions immobilières de demain

Couvrant tous les domaines de l'immobilier, cet atout permet à CBRE de mobiliser rapidement toutes ses équipes afin d'apporter des réponses spécifiques à tous les besoins tant des propriétaires que des occupants ou des investisseurs. Michael Taelman, récemment nommé City Leader de CBRE Luxembourg, répond à nos questions.

2023 n'a pas été une bonne année pour le secteur immobilier. L'année 2024 s'annonce-t-elle meilleure ?

Nous sommes optimistes pour 2024. Bien que les années 2022 et 2023 ont été les plus compliquées de cette dernière décennie pour le marché immobilier de bureaux qui est notre secteur d'activité principal, tout particulièrement de par l'inaction et l'immobilisme de tous les acteurs, nous partons du principe que 2024 sera une année de grande opportunité durant laquelle les entreprises vont finalement devoir poser des actes, d'une part pour se mettre en conformité avec leur stratégie ESG, certaines occupant des immeubles non certifiés avec des maisons mères les obligeant à ne pas reconduire des sièges sociaux sans certification, et d'autre part parce qu'elles sont restées inactives depuis la crise COVID et qu'elles ont désormais un besoin urgent de réorganiser leurs espaces, d'être plus en phase avec la mobilité de leurs salariés. De plus, nous attendons +/- 150.000 m² de nouvelles surfaces développées en 2024, alors que seuls 50.000 m² sont sortis de terre en 2023, et d'autres immeubles sont en voie de reconditionnement pour être remis sur le marché. Pour nous, les perspectives sont donc prometteuses.

Quelles sont les grandes ambitions de CBRE pour cette année ?

Dans un contexte de crise qui perdure depuis le COVID, CBRE n'a pas à rougir de ses performances. En toute transparence, nous avons une velléité de croissance à 2 chiffres sur les 3 prochaines années et d'augmentation de notre personnel de quelque 20 %. À l'aune de ce que nous avons vécu ces dernières années, nous pensons objectivement pouvoir tenir ces nouveaux objectifs car le terreau est pro-



Michael Taelman, City Leader, CBRE Luxembourg.

« Nous partons du principe que 2024 sera une année de grande opportunité durant laquelle les entreprises vont finalement devoir poser des actes, d'une part pour se mettre en conformité avec leur stratégie ESG, et d'autre part parce qu'elles sont restées inactives depuis la crise COVID et qu'elles ont désormais un besoin urgent de réorganiser leurs espaces, d'être plus en phase avec la mobilité de leurs salariés. »

pice. Néanmoins, nous restons attentifs à la situation politico-économique internationale. Pour ce qui concerne plus spécifiquement nos différentes entités, 2024 sera l'année de notre déménagement vers l'immeuble Prism à la Cloche d'Or, qui réunira sous le même toit les équipes de CBRE S.A. et de CBRE GIA (Global Investment Administration).

Suite à vos propos, Luxembourg reste donc un marché attractif...

Nous le croyons, en effet. Nos départements en relation avec l'immobilier et

l'aménagement de bureaux, le retail ou le conseil aux occupants ont réalisé de belles performances ces derniers mois et ont renforcé plus particulièrement notre rôle de consultant. Car, poussés par la Commission européenne via sa taxonomie verte et un objectif de neutralité carbone fixé à 2050, les entreprises, occupants ou investisseurs, réalisent avoir besoin d'être accompagnés dans la plupart de leurs démarches, qu'il s'agisse de la durabilité de leurs activités ou de leurs investissements, ce qui représente également une belle opportunité pour notre département de conseil en ESG et durabilité créé en 2023, ou encore notre équipe de gestion immobilière qui apporte un vrai accompagnement auprès de leurs clients propriétaires. Pour ce qui concerne le résidentiel, même si l'année 2023 s'est montrée redoutable, nous estimons que ce secteur a toujours de beaux jours devant lui dans un pays où le manque de logement est chronique. Nous souhaitons également développer le secteur industriel et logistique, aidé par une volonté politique affichée, mais aussi parce que de gros acteurs du secteur montrent un intérêt marqué pour le Luxembourg pour renforcer leur présence européenne ou internationale, voyant dans le positionnement géographique du pays et son réseau de transport multimodal un axe de développement compétitif.

Le marché immobilier dans son ensemble est en mutation, et notre présence dans tous les secteurs, sur toutes les classes d'actifs, nous permet d'envisager l'avenir avec un réel optimisme afin de créer les solutions immobilières de demain.

**Propos recueillis par
Isabelle Couset**

Solutions

from

all

sides.

No two problems are alike. Neither are their answers. Each requires a new point of view. A new angle. Together, we'll look for an integrated solution, guided by data and insights. We'll gain a deep understanding of your business, and consider every part of your commercial real estate strategy, so you can realize anything.

CBRE Luxembourg

12C, Impasse Drosbach
L-1882 Luxembourg
T +352 26 26 12
E cbreluxembourg@cbre.com

CBRE

cbre.lu

Réinventer l'immobilier grâce à la PropTech

Les nouvelles technologies ouvrent de nouvelles opportunités pour les propriétaires de biens et les développeurs. Toutefois, leur efficacité dépendra de la stratégie mise en place et de la capacité à décupler leur impact. La question se pose aujourd'hui de savoir pourquoi une proportion non négligeable de sociétés immobilières en Europe n'adoptent pas une solution technologique.

La PropTech n'en est qu'à ses débuts. Née en 2017, elle englobe à la fois la digitalisation de tous les services de l'immobilier, l'acquisition, la location, la construction et la gestion des biens. L'objectif est de s'attacher à repenser l'intégralité de la chaîne de la valeur immobilière, et partant l'usage des immeubles. Le premier bénéficiaire est sans conteste le propriétaire immobilier qui verra sa vie facilitée grâce à ces nouvelles technologies avec davantage de transparence sur le marché, des estimations plus pointues, des délais de transaction réduits.

Un mouvement en plein essor

Ce mouvement est porté par quelque 3.500 start-up basées en Europe, parmi lesquelles on compte la plateforme belgo-luxembourgeoise PropTech Lab regroupant 350 entreprises, la France et ses quelques 540 start-up auxquelles des métropoles urbaines ont demandé de travailler avec des promoteurs, Bruxelles, 7^e ville européenne pour le plus grand nombre de start-up, soit 89 entreprises. La PropTech (ou Property & Technology) est une technologie immobilière considérée comme un moyen de contrôler les conséquences de projets immobiliers coûteux, pauvres en retour sur investissement et de réduire leur impact croissant sur le climat, sans que

l'on sache du reste quand cela sera efficace. Gravitent autour de ces jeunes entreprises, les secteurs de la finance (FinTech), de l'assurance (InsurTech), de l'immobilier (Smart Real Estate), la ville intelligente (Smart City), le secteur de la construction (ConTech)... et globalement l'économie du partage. Des secteurs qui font ainsi l'objet d'évolutions technologiques importantes qui révolutionnent les services et les métiers.

S'agissant du métier d'agent immobilier par exemple, il a été en peu de temps entièrement transformé par la digitalisation de ses activités, du 100 % en ligne : visites à distance, signature électronique... L'arrivée des agences immobilières en ligne, *low cost*, a révolutionné le business (cf. Purplebricks : 5 % du marché en Angleterre, aux États-Unis, au Canada et en Australie), leur objectif étant d'utiliser la Tech pour proposer un service respectant les normes. Du côté des clients, ces agences offrent transparence, agilité (services sur mobiles, écrans tactiles, tablettes), services et expertises multiples ainsi qu'un volet social (espace de vie). Pour autant, cela ne représente qu'une petite partie de la transformation plus large de l'industrie immobilière qui s'annonce : technologies domotiques avec, par exemple, des radiateurs connectés, technologies

vertes permettant de créer des zones vertes dans les bâtiments, technologies au service des résidents avec des parkings partagés (l'exemple de Zenpark en France), des offres de mobilité avec Carlil, la réservation de salle de réunion par SMS (chatbot de Nexity), des services de conciergerie avec GroomBox, des colocations clés en main avec ménage, courses à domicile... On ne vend plus que des murs, mais un package de services.

Au niveau de la conception et de la construction du bâtiment, la PropTech met au point des solutions innovantes et intelligentes pour améliorer l'efficacité énergétique avec des technologies high-tech – chauffage des bâtiments, refroidissement, qualité de l'air... – low-tech, qui ont moins le vent en poupe, mais qui s'invitent désormais dans ce secteur en introduisant des technologies sobres, peu coûteuses et accessibles au plus grand nombre. Comment ? En promouvant de nouveaux matériaux biosourcés tels que bois, cellulose, herbe. Cette approche, pas si nouvelle, est actuellement en plein essor, une anti-high-tech pour certains et qui questionne le tout technologique remettant en cause nos besoins.

La question de la valorisation de la data ouvre un vaste champ de possibilités et un gain de temps certain (savoir par exemple qui va acheter ou vendre un bien, déménager), mais est non exploitée à ce jour. L'intelligence artificielle est le principal enjeu pour faciliter les transactions. La blockchain permet ainsi la création d'un document numérique, le contrat intelligent, pour regrouper toutes les informations utiles.

La PropTech englobe à la fois la digitalisation de tous les services de l'immobilier, l'acquisition, la location, la construction et la gestion des biens. L'objectif est de s'attacher à repenser l'intégralité de la chaîne de la valeur immobilière, et partant l'usage des immeubles.



Photo-Nuttapong punna/Shutterstock

Pourquoi la PropTech n'arrive pas à faire bouger les lignes ?

Dans l'immobilier comme dans de nombreux secteurs, la tendance est au conservatisme. L'innovation est plutôt vue comme une menace. Un changement de mentalité s'impose. Autre facteur, la présence des promoteurs immobiliers dans les projets urbains, ce qui pose un problème majeur, notamment en ce qui concerne la production de logements sociaux. En transférant des problématiques publiques, celles des logements, de leur construction/rénovation, notamment vers le secteur privé, des rapports délétères se sont mis en place entre les promoteurs et les élus. Un projet de bâtir est certes soumis à des normes d'actions politiques, techniques et économiques. En revanche, la promotion et l'aménagement sont financés par des fonds privés, des élus – clients des promoteurs immobiliers générant des relations ambivalentes avec les services techniques des institutions publiques, des architectes subordonnés aux contraintes des promoteurs immobiliers... Les interactions nombreuses font que les logiques se superposent : un jeu de dupes où chacun avance masqué. Les secteurs de la construction et de l'immobilier sont ainsi emprisonnés et il leur est difficile de s'en échapper.

Cerise sur le gâteau, l'immobilier est devenu un actif financier majeur pour les

Au niveau de la conception et de la construction du bâtiment, la PropTech met au point des solutions innovantes et intelligentes pour améliorer l'efficacité énergétique avec des technologies high-tech – chauffage des bâtiments, refroidissement, qualité de l'air... – low-tech, qui ont moins le vent en poupe, mais qui s'invitent désormais dans ce secteur en introduisant des technologies sobres, peu coûteuses et accessibles au plus grand nombre.

fonds de gestion, les investisseurs institutionnels et les banques. L'avidité du secteur fait qu'il obéit davantage aux cycles de la spéculation qu'aux lois de l'économie réelle. Les préoccupations environnementales (rénovation thermique à grande échelle) et humaines (réhabilitation et production de logements sociaux) sont la plupart du temps reléguées au second plan. Penser aux générations futures n'est clairement pas l'objectif premier des différents acteurs, contrairement à ce qui peut être dit.

Martine Borderies

Pour aller plus loin :

Quelques exemples de start-up ayant une large palette d'activités : Garrincha, BitaGreen, WoodInc (start-up flamandes), Enky (Bruxelles), IMMO (PropTech européenne), iad (Paris), PlanRadar, Allthings (Polytechnique Zurich)

L'Écho, Quelles sont les start-ups qui veulent réinventer l'immobilier ?

<https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/quelles-sont-les-start-ups-qui-veulent-reinventer%20-l-immobilier/10484030.html>

Immo², PropTech : Les menaces de la désintermédiation immobilière sont autant d'opportunités, Vincent Lecamus, juillet 2019.

<https://immo2.pro/innovation-immobilier/proptech-les-menaces-de-la-desintermeditation-immobiliere-sont-autant-dopportunités>

Le Monde, Quand l'immobilier se transforme en actif financier, c'est la ville tout entière qui en devient un, Jézabel Couppey-Soubeyran, février 2024.

https://www.lemonde.fr/idees/article/2024/02/17/jezabel-couppey-soubeyran-quand-l-immobilier-se-transforme-en-actif-financier-c-est-la-ville-tout-entiere-qui-en-devient-un_6217023_3232.html

Les déchets du bâtiment, état des lieux

La déconstruction et construction d'un nouveau bâtiment génèrent énormément de déchets, soit quatre fois plus que les autres secteurs. Et pourtant, de nombreux déchets ne sont toujours pas recyclés *in situ*, voire ne le sont jamais.

Partout, il a été estimé pour les bâtiments que plusieurs millions de tonnes de déchets continuent d'aller dans des décharges, y compris l'amiante. Rien qu'au Luxembourg, les activités générées par le secteur de la construction s'élevaient en 2020 à 9 millions de tonnes. La France quant à elle produit annuellement 227 millions de tonnes de déchets qui sont générés par les chantiers de démolition et construction dont 46 millions pour la démolition. Pourtant, les entreprises de construction ont un intérêt direct, de même que les maîtres d'ouvrage, au tri des déchets sur place, de façon à ne pas en supporter le coût.

Il est clair que nous ne pouvons plus continuer de négliger les enjeux climatiques et environnementaux des activités humaines, plus particulièrement celles de chantiers de démolition et reconstruction. Consciente des enjeux, la Commission européenne avait fixé dans sa directive-cadre Déchets l'objectif de 70 % de valorisation des déchets du BTP à l'horizon... 2020.

Le protocole européen de traitement des déchets de construction et démolition

Ce protocole s'inscrit dans la stratégie Construction 2020 de la Commission : amélioration de l'identification des matériaux, tri à la source selon une approche différenciée des déchets inertes, des déchets non dangereux, des déchets dangereux qu'il faut isoler, système de collecte efficace, évacuation selon une séquence définie au préalable afin d'optimiser le taux de réemploi de valorisation et de recyclage, transport adéquat, mise en décharge interdite ; la gestion de la qualité est promue avec la création de labels européens, nationaux ou



Photo-Gena Melendrez/Shutterstock

Dans la plupart des États, l'économie circulaire n'est pas au point, la production de déchets ne diminue pas depuis 10 ans.

régionaux pour s'assurer de la conformité aux règlements en vigueur dans ces différents domaines. Ce sont là les principaux objectifs à atteindre pour une meilleure gestion des déchets ainsi que le déploiement des stratégies nécessaires pour leur réalisation. Ils promeuvent aussi une planification intelligente de la construction articulée autour de la qualité des matériaux utilisés en vue de leur réutilisation.

Il est terrifiant de constater que les principaux flux de déchets de l'Union, soit un tiers des déchets produits, émanent de ce secteur. La gestion correcte de ces déchets ainsi que celle des matériaux recyclés, y compris le traitement adéquat des déchets dangereux, peut générer, selon l'Union européenne, des effets bénéfiques sur l'environnement tout en améliorant la qualité de la vie des citoyens. C'est le pari de l'Europe.

Les États membres doivent s'engager, le font-ils ?

Dans la plupart des États, l'économie circulaire n'est pas au point, la production de déchets ne diminue pas depuis 10 ans.

Dans ce contexte, la Belgique fait figure de championne. À titre d'exemple, la gestion des déchets dans ce pays a fait l'objet d'une réflexion qui à bien des égards se montre exemplaire. Le pays a décidé de considérer les déchets et les matériaux comme des ressources, mettant en place une réglementation adéquate qui provient à la fois de l'Europe, des régions de Bruxelles (accent mis sur les terres de remblais – Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement), de Wallonie (obligations émanant du nouveau décret de 2023 sur les déchets, la circularité des matières et la propreté publique) et de Flandre (avec une procédure de traçabilité complète). À l'opposé, la France, qui affirme recycler 50 % de ses déchets (pour mémoire 250 millions de tonnes de gravats), mais dont le secteur utilise moins de la moitié de ce gisement pour recyclage, le reste terminant dans des décharges légales. Si le modèle théorique est exigeant, il reste complexe dans son

application et n'atteint pas ses objectifs. Les priorités ne sont pas établies ni ciblées comme en Belgique : la protection de l'environnement et de la santé humaine restent des objectifs qui « ratissent » large, mais ne mobilisent pas les foules. La réglementation française impose certes aux entreprises depuis 2012 de trier métaux, bois, verre, plastique, et depuis juillet 2021 aux professionnels du bâtiment de faire figurer la mention « déchets » sur les devis de travaux et de rénovation, ainsi que de tenir un registre des déchets, et depuis 2022 aussi pour ce qui concerne la traçabilité des déchets. Il n'empêche que la gestion des déchets de chantier y est catastrophique, particulièrement dans les grandes métropoles urbaines.

Au Luxembourg, autre mauvais élève, la quantité de déchets ne cesse d'augmenter et une partie importante de ces déchets est finalement mise dans des décharges faute de tout autre type de valorisation. Le gaspillage règne. Les professionnels du secteur dénoncent la saturation des décharges dédiées à la construction, l'absence d'un réseau adapté au développement immobilier du pays, le refus des propriétaires de vendre leurs terres agricoles. On assiste par ailleurs à un transfert illégal de ces déchets qui est effectué par les travailleurs eux-mêmes vers les pays frontaliers et déposés sur des sites naturels, dont ceux de la France, obligeant récemment le préfet de Moselle à prendre des mesures de contrôle à la frontière.

Qui gère les déchets sur le chantier ?

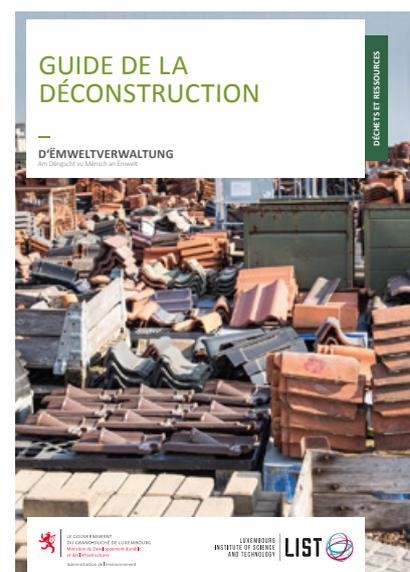
Les promoteurs et les maîtres d'œuvre ne semblent pas se sentir obligés d'appliquer les réglementations, ou bien à minima, excepté sous la pression de l'administration. Certains de leurs ouvriers venus de pays pauvres de l'Europe n'ont bénéficié d'aucune formation au tri sélectif : on jette donc en vrac dans le ventre des camionnettes. Il est intéressant de noter que le LIST travaille actuellement sur l'intelligence artificielle au service de la construction afin d'aider les ouvriers à mieux trier les déchets

depuis leur poste de travail et d'optimiser ainsi le recyclage directement sur le chantier.

Les déchets sont devenus au plus haut degré un objet politique. Le grand nombre d'acteurs qui évolue autour, pouvoirs publics, experts, entrepreneurs privés, riverains, tribunaux se concurrencent, des règles se négocient... La question des déchets y est escamotée par un discours technique et gestionnaire auxquels les riverains-citoyens ne sont pas conviés. L'environnement durable attend...

Martine Borderies

On lira avec intérêt :



Guide de la déconstruction, ministère du Développement durable et des Infrastructures – Administration de l'Environnement, LIST, 2022.
 emwelt.lu : <https://environnement.public.lu/fr/offall-ressourcen/types-de-dechets/dechets-construction-demolition-dcd/guide-deconstruction.html>

Le *Guide de la déconstruction* est téléchargeable sur https://environnement.public.lu/content/dam/environnement/documents/offall_a_ressourcen/d%C3%A9chets-inertes/guide-de-la-deconstruction-2022/aev-guide-deconstruction-ctrib-list-luxembourg.pdf

Boucler la boucle

L'économie circulaire est au cœur de la stratégie européenne. Appliquée au domaine de la construction et de la démolition, le recyclage y est l'un de ses points-clés.

Ce secteur est considéré par l'UE comme l'une des principales sources de déchets en Europe soit 25 à 30 % des déchets générés. Béton, briques, plâtre, bois, verre, métaux, plastiques, qui sont le plus souvent réutilisables ou recyclables, restent à ce jour très peu identifiables comme tels dans certains États membres.

L'Union européenne souhaite renforcer une certaine hiérarchie des déchets en imposant aux États membres des mesures (directives, règlements, législations) telles que la prévention, la réutilisation et le recyclage plutôt que la mise en décharge et l'incinération. L'idée est de réintroduire autant que possible les produits et matériaux utilisés en les intégrant dans de nouveaux cycles de production, en créant ainsi de nouveaux produits. L'UE ne parle plus de déchets, la notion même de déchets est supprimée, mais bien de produits commercialisables. Le déchet, le résidu abandonné au coin de votre rue ou sur un terrain vague (feraille, bois, aluminium) est considéré désormais comme une « ressource » laissée au mauvais endroit. Du reste, le manque d'information à ce sujet auprès des acteurs publics et des citoyens a pour conséquence de nuire à l'image de l'économie circulaire dans ce secteur, ce qui est grandement regrettable.

Cette nouvelle approche met ainsi en lumière le cycle de vie du bâtiment et de ses composants, matériaux et équipements ; autrement dit la déconstruction, la rénovation, la production des éléments de construction, les matières premières, l'utilisation et la maintenance, le design et l'ingénierie.

Plan d'action de l'Europe

Un nouveau modèle économique se dessine donc, celui du produit-déchet commercialisable en vue de réduire le gaspillage.

Dans le cadre de l'économie circulaire qu'elle soutient, l'UE défend l'idée que les déchets-produits en fin de vie doivent

trouver une nouvelle utilité par la réutilisation, le recyclage, la valorisation énergétique. Le déchet devient un « produit durable » comme les autres et doit être conforme aux principes de l'économie circulaire ainsi qu'aux nouvelles technologies de construction.

En 2022, la Commission européenne a publié un projet de révision du règlement européen de 2011 relatif à la commercialisation des produits de construction, afin d'intégrer pour la première fois les caractéristiques environnementales essentielles de ces produits (durables) telles que la réaction au feu, la conductibilité thermique, les propriétés d'isolation phonique. Le règlement révisé prévoit d'ajouter des critères de durabilité tenant compte de la sécurité et fonctionnalité.

Les marchés publics seront également tenus d'acquiescer des produits de construction « durables ».

En 2023 le Conseil et le Parlement sont parvenus à un accord provisoire sur le règlement relatif aux produits de construction, annulant la directive de 2008 relative aux déchets. L'objectif est d'établir des règles harmonisées en Europe, de prévoir et de supprimer les obstacles à la libre circulation des déchets sur le marché avec la mise en place d'un passeport numérique. Les fabricants devront fournir des informations environnementales sur le cycle de vie de leurs produits (cf. projet de règlement relatif à l'écoconception des produits durables).

Le vice-président exécutif chargé du Pacte vert pour l'Europe (F.Timmermans) a déclaré qu'il était temps en effet d'en finir avec le modèle « prélever, transformer, abîmer et jeter » si nuisible à notre planète... Son collègue au Marché intérieur (T.Breton) dans la foulée a déclaré pour sa part qu'exploiter le marché unique tout en le surveillant (le régulant ?) et en utilisant les outils numériques était oeuvrer pour l'environnement.



Photo-3dfoto/Shutterstock

L'UE ne parle plus de déchets, la notion même de déchets est supprimée, mais bien de produits commercialisables. Le déchet, le résidu abandonné au coin de votre rue ou sur un terrain vague est considéré désormais comme une « ressource » laissée au mauvais endroit.

Le développement et le renouvellement des villes ont généré une importante extraction de ressources naturelles, en grande partie non renouvelables. C'est la raison pour laquelle, depuis une dizaine d'années, le secteur de la construction fait l'objet de nombreuses démarches se référant à l'économie circulaire.

S'attaquer à la transition du secteur nécessite un changement de regard. Les mentalités doivent évoluer et les différents acteurs doivent accepter de s'engager dans une autre manière de construire.

Un long chemin reste à parcourir, personne ne peut le nier...

Martine Borderies

Aménagement du territoire

Un espace transfrontalier à repenser d'urgence

L'agence d'urbanisme et de développement durable en Lorraine-Nord (Agape) consacre un document de 100 pages à la nécessaire planification territoriale transfrontalière entre le Luxembourg et la France⁽¹⁾. Trop de temps a déjà été perdu...

Le Luxembourg, pôle d'attraction économique et terre d'emploi pour de nombreux frontaliers, a, de facto, une influence très importante sur le développement du territoire dans les pays voisins. Dans un document d'une centaine de pages, l'Agence d'urbanisme et de développement durable en Lorraine-Nord (Agape) passe en revue l'ensemble des grands enjeux avec lesquels les territoires frontaliers vont devoir composer dans les années à venir, à commencer par la mobilité et le logement. L'Agape avance des pistes de travail (et de coopération) pour que ce territoire puisse continuer à se développer, ce qui implique « un rééquilibrage du développement entre la métropole luxembourgeoise et les territoires de la Lorraine Nord. Le sujet n'est plus vraiment de savoir si cela est faisable, réalisable ou souhaitable. Désormais, l'enjeu c'est d'anticiper, de prévoir, de programmer, de planifier. Les stratégies luxembourgeoises nous invitent à une planification territoriale transfrontalière, porteuse de coopération transfrontalière et de co-développement », écrit l'Agape.

De nombreuses inégalités

Les défis sont nombreux. Au cours de ces 30 dernières années, la population en Lorraine Nord a progressé de 37.000 habitants, soit une croissance annuelle de + 0,29 %. Surtout, entre 1990 et 2020, le nombre de frontaliers résidant sur ce territoire est passé de 16.750 à 61.120, ce qui a notamment eu pour effet d'attiser les inégalités en termes de revenus. Ainsi, les 4 territoires les plus concernés par le travail frontalier (Pays-Haut Val-d'Alzette, Cattenom et environs, Portes de



Photo-LeManna/Shutterstock

France-Thionville, Grand Longwy) se classent parmi les 10 zones françaises les plus inégalitaires. « Sur ces territoires cohabitent côte à côte des ménages frontaliers à hauts revenus et des situations de grande précarité, particulièrement préoccupantes sur le Pays-Haut Val-d'Alzette et le Grand Longwy où 10 % de la population vit avec moins de 780 à 815 EUR par mois, ce qui interroge sur leurs conditions de vie (logement, accès à la santé, à l'emploi, alimentation, mobilité, etc.) », précise l'étude.

Toujours sur la même période, la Lorraine Nord a également perdu près de 5.000 emplois et enregistre une baisse de ses effectifs de 0,2 % annuellement. L'aspiration transfrontalière a pour conséquence d'affaiblir les grands pôles d'emploi du territoire que sont Thionville, Longwy, Bouzonville, Hayange et Longuyon.

Pour accueillir ces travailleurs frontaliers, il a fallu construire. Entre 1990 et 2020, le parc de logements en Lorraine Nord a progressé de + 56.200 unités (+ 1 % par an). Cette production de logements se concentre quasi exclusivement (98 %) dans le bassin thionvillois (Portes de France-Thionville, Val de Fensch,

L'Agape avance des pistes de travail (et de coopération) pour que ce territoire puisse continuer à se développer, ce qui implique « un rééquilibrage du développement entre la métropole luxembourgeoise et les territoires de la Lorraine Nord. Le sujet n'est plus vraiment de savoir si cela est faisable, réalisable ou souhaitable. Désormais, l'enjeu c'est d'anticiper, de prévoir, de programmer, de planifier. Les stratégies luxembourgeoises nous invitent à une planification territoriale transfrontalière, porteuse de coopération transfrontalière et de co-développement », écrit l'Agape.

Arc Mosellan) et les territoires frontaliers (Grand Longwy, Pays-Haut Val-d'Alzette, Cattenom et environs, Bouzonvillois-Trois Frontières). La dynamique de l'offre dans le neuf a eu pour effet d'attiser la vacance dans l'ancien et d'occuper les terres ; 4.600 hectares ont ainsi été artificialisés, soit la surface de Thionville.

Une main-d'œuvre plus rare

Au registre des informations à prendre en considération pour préparer l'avenir, l'Agape souligne encore que la Lorraine Nord ne sera bientôt plus en mesure de répondre aux besoins du Luxembourg en frontaliers.

Les projections réalisées montrent que la population pourrait continuer de croître jusqu'en 2050 (+ 34.500 habitants par rapport à 2020), avant de se stabiliser autour de 472.000 habitants sur la décennie 2050-2060. « *Mais ce qui doit surtout retenir l'attention, c'est que cette croissance de population projetée à très long terme ne garantit absolument pas un accroissement de la ressource humaine en Lorraine Nord : malgré la dynamique démographique actuelle, la population en âge de travailler (15-64 ans) ne progresserait que de 2 % entre 2020 et 2040, avant de se stabiliser, puis de baisser. En 2060, la population en âge de travailler retrouverait ainsi le niveau observé en 2020* », précise le document.

Or, les projections du STATEC font état d'un besoin potentiel estimé à 184.400 frontaliers en Lorraine Nord. À l'horizon 2060, il pourrait donc manquer à l'économie luxembourgeoise 45.600 frontaliers issus de cette région... Autrement dit, ces travailleurs devront venir de plus loin, compliquant un peu plus encore les mobilités qui explosent déjà, car « *rien n'a été planifié* ».

Le défi de la mobilité

L'instance pointe d'ailleurs fortement cette absence de planification stratégique en matière de mobilité, en particulier entre 1990 et 2010. Ainsi, l'explosion du trafic sur les principaux axes routiers (+ 179 % sur la RN52 entre 1998 et 2021, + 40 % sur l'A31/A4) « *est la conséquence, hors du sillon mosellan et des agglomérations, de la faiblesse de l'offre de mobilité à la voiture individuelle* ».

En effet, la fréquentation quotidienne du réseau ferroviaire a peu progressé : elle est d'environ 10.000 personnes aujourd'hui, contre environ 8.000 en 1999. « *La croissance est aujourd'hui modeste du fait de la saturation* » de l'offre aux heures de pointe entre Thionville et Luxembourg. En outre, les capacités de stationnement à côté des gares sont atteintes ou dépassées, et les autres modes d'accès, en particulier les transports



Photo- ronstik/Shutterstock

Pour accueillir ces travailleurs frontaliers, il a fallu construire. Entre 1990 et 2020, le parc de logements en Lorraine Nord a progressé de + 56.200 unités (+ 1 % par an). Cette production de logements se concentre quasi exclusivement (98 %) dans le bassin thionvillois et les territoires frontaliers. La dynamique de l'offre dans le neuf a eu pour effet d'attiser la vacance dans l'ancien et d'occuper les terres ; 4.600 hectares ont ainsi été artificialisés, soit la surface de Thionville.

en commun et le vélo, ne sont pas toujours bien exploités.

L'Agence appelle à une « *révolution* » des mobilités, en offrant notamment un « *réel choix multimodal* » aux habitants : accès aux gares TER, connexion aux réseaux de transports urbains, évitement de l'asphyxie des réseaux routiers et des risques d'enclavement du milieu rural, renforcement de l'accessibilité des territoires ruraux, développement des nouvelles mobilités, etc. L'instance recommande à ce titre une gouvernance à l'échelle transfrontalière pour sa mise en œuvre.

Repenser tout un modèle

Le ministère luxembourgeois de la Mobilité a justement lancé à l'automne un appel d'offres pour la réalisation d'une étude sur la stratégie transfrontalière, prévue pour le 1^{er} semestre de cette année. Les objectifs définis sont ambitieux avec le renforcement de la ligne ferroviaire Metz-Thionville-Luxembourg pour en faire une sorte de « RER » transfrontalier – 22.000 voyageurs quotidiens à l'horizon 2030 – et la promotion d'une mobilité plus durable sur les routes. L'accord France-Luxembourg – 50/50 pour le financement – porte sur 440 millions EUR pour le ferroviaire et 20 millions en ce qui concerne le transport routier.

L'heure est venue d'agir. « *Si ces planifications locales ne peuvent pas rattraper quelque 20 années d'absence de*

structuration et de canalisation du développement, elles offrent aujourd'hui de véritables opportunités pour améliorer l'aménagement du territoire transfrontalier », souligne l'Agape qui avance des préconisations et précise sa « *vision stratégique* ».

Nul doute qu'à l'heure des réseaux saturés, du foncier qu'il faut désormais préserver, ce qui implique pour les communes de se réinventer, de la nécessaire décarbonation, de la question du logement et de son accès aux ménages aux revenus faibles, de la réindustrialisation de la région qui aura besoin de main-d'œuvre, de l'évolution démographique, le challenge est de taille.

Michaël Peiffer

- (1) https://www.agape-lorraine-nord.eu/fileadmin/user_upload/publications/autres/20231012_Etude_Vision_Strategique_planification_transfrontalier_final.pdf



L'échangeur autoroutier de Habay fait peau neuve

L'échangeur de la sortie 29 sur l'autoroute en direction de Bruxelles, à Habay (Belgique), est en travaux pour plus d'un an. Ce chantier, qui a débuté fin janvier, permettra la création de trois ronds-points pour fluidifier la circulation et la mise en œuvre d'un nouveau parking de covoiturage.

C'est peu dire que la voirie, au niveau de l'échangeur autoroutier de Habay et des carrefours avoisinants, était en piteux état. Les nombreux automobilistes, dont une part importante de travailleurs frontaliers, et camionneurs qui empruntent régulièrement cette route peinaient de plus en plus à éviter les nids de poule et les endroits où la chaussée est considérablement défoncée. Les travaux d'aménagement et de sécurisation de cet échangeur, qui ont débuté fin janvier, étaient particulièrement attendus.

Trois giratoires

Au niveau de la sortie 29, la Société de financement complémentaire des infrastructures (SOFICO), l'organisme public de la Région wallonne en charge du projet, a décidé de mettre les moyens en vue de sécuriser le lieu et, surtout, de fluidifier le trafic aux heures de pointe. Ce chantier, représentant un budget de près de 4,3 millions EUR HTVA, vise la création de trois giratoires. Deux ronds-points seront aménagés au niveau des entrées et sorties de l'autoroute. La capacité de l'échangeur sera donc augmentée. Le projet vise aussi à diminuer les risques de formation de files sur l'autoroute en fin de journée. Dans cette optique, les giratoires seront en partie dotés de voies permettant d'accéder ou de sortir de l'autoroute sans passer par le rond-point. Le 3^e giratoire sera créé au niveau du carrefour menant au zoning des Coeuvin.

Le pont surplombant l'autoroute E 411 sera également réhabilité, tout comme la N 87 qui le traverse. Le carrefour avec la N 837 menant à Houdemont sera lui aussi sécurisé.

Une nouvelle aire de covoiturage

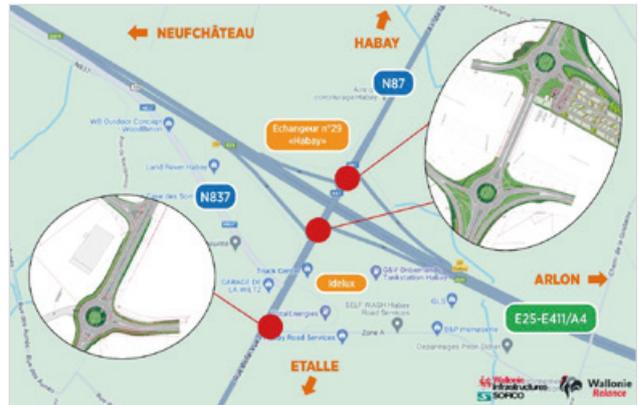
Élément intéressant : une véritable aire de covoiturage, comptant 150 places, dont 4 pour les personnes à mobilité réduite, sera enfin créée. Jusqu'à présent, de nombreux frontaliers stationnaient sur un petit espace, mal agencé, le long de la chaussée. Le nouvel espace de stationnement, plus sécurisé, sera d'une plus grande capacité. Une zone de dépose-minute sera intégrée à l'entrée du parking. Des cheminements piétons et des aménagements paysagers (gazon, arbustes, arbres...) seront réalisés.

De quoi inciter, on l'espère, les frontaliers à s'y retrouver pour cheminer ensemble vers le Grand-Duché, en profitant par exemple de la bande d'autoroute qui leur est dédiée, et ce jusqu'à la frontière. Celle-ci, mise en œuvre à grands frais il y a quelques années, est encore très peu sollicitée...

Le projet prévoit aussi de sécuriser les cyclistes. Un cheminement cyclable bidirectionnel de 2,50 mètres permettra aux deux-roues de traverser l'échangeur le long de la N 87 en sécurité.

Près d'un an de travaux

Il s'agit donc d'un chantier d'envergure qui a débuté fin janvier. Si les usagers devront sans doute faire preuve d'un peu de patience, la mise en œuvre du projet est envisagée en plusieurs phases afin de limiter, au-



tant que possible, l'impact sur la circulation. Durant les premiers mois de travaux, jusqu'à l'été, chacun pourra continuer à circuler librement. Il sera possible de gagner et de quitter l'autoroute ou de traverser le pont sans trop de difficultés.

À partir de cet été, toutefois, le pont sera partiellement fermé. Pour rejoindre Étalle ou monter sur l'autoroute vers Luxembourg en venant de Habay, il faudra emprunter la déviation mise en place. Celle-ci vous invitera à emprunter l'autoroute en direction de l'échangeur de Rulles et, au niveau de celui-ci, remonter sur la E 411 dans l'autre sens. Il sera par contre toujours possible de traverser le pont dans l'autre sens, d'Étalle vers Habay.

L'objectif est d'achever ces aménagements routiers pour la fin de l'année 2024. La réalisation du parking de covoiturage devrait être terminée dans le courant du 1^{er} semestre 2025.

Sébastien Lambotte

À partir de cet été, le pont sera partiellement fermé. Pour rejoindre Étalle ou monter sur l'autoroute vers Luxembourg en venant de Habay, il faudra emprunter la déviation mise en place. Celle-ci vous invitera à emprunter l'autoroute en direction de l'échangeur de Rulles et, au niveau de celui-ci, remonter sur la E 411 dans l'autre sens. Il sera par contre toujours possible de traverser le pont dans l'autre sens, d'Étalle vers Habay.

Modification du Code du travail

Transposition de la directive UE (2019/1152) pour des conditions de travail transparentes et prévisibles (3^e et dernière partie – Le contrat de travail)

Le projet de loi n° 8070 doit transposer la directive UE 2019/1152 sur les conditions de travail transparentes et prévisibles dans l'Union européenne. L'article L.121-4 du Code du travail impose que tout contrat de travail (CDD ou CDI) soit constaté par écrit et contienne certaines mentions. Cet article est largement modifié dans le cadre du projet précité.

Si l'obligation d'un contrat écrit demeure, il est précisé que cet écrit « doit être transmis par l'employeur au salarié sous format papier ou, à condition que le salarié y ait accès, qu'il puisse être enregistré et imprimé, et que l'employeur conserve un justificatif de sa transmission ou de sa réception, sous format électronique », ouvrant ainsi la voie au document électronique.

Quant au contenu du contrat, il devrait comporter les ajouts et les modifications portant sur les points suivants⁽¹⁾ :

- › « 1. l'identité des parties à la relation de travail ». Cet ajout, qui peut sembler anodin, prend toute sa place dans un groupe, et notamment en cas d'embauche par une succursale ;
- › « 3. le lieu de travail ; à défaut de lieu de travail fixe ou prédominant, le principe selon lequel le salarié sera occupé à divers endroits et plus particulièrement à l'étranger ou sera libre de déterminer son lieu de travail, ainsi que le siège ou, le cas échéant, le domicile de l'employeur ». À défaut de lieu de travail fixe, le projet permet de laisser au salarié, si cette faculté est mentionnée dans le contrat, le droit de déterminer lui-même son lieu de travail. Toutefois, à défaut de mention spéciale, le salarié ne disposera pas de ce droit et les règles de droit international privé s'appliqueront pour définir ce lieu ;
- › « 5. la durée de travail journalière ou hebdomadaire normale du salarié et les modalités relatives à la prestation d'heures supplémentaires et à leur rémunération ainsi que, le cas échéant, toutes les modalités relatives au

changement d'équipe ». Quelles seront les conséquences de l'absence d'une telle mention ? Le salarié sera-t-il tout de même obligé de réaliser des heures supplémentaires conformément au cadre légal ou pourra-t-il refuser ? Enfin, selon l'article L.211-27 du Code du travail, les heures doivent être compensées par du temps de repos et ce n'est qu'à titre exceptionnel qu'elles peuvent être rémunérées. Quelle va être l'influence de la formulation de ce nouveau texte sur cette règle ? Enfin, informer le salarié des modalités relatives au changement d'équipe ne risque-t-il pas de limiter le pouvoir de direction de l'employeur ? Une information donnée au moment de la conclusion du contrat va-t-elle empêcher l'employeur de réorganiser ses équipes alors même que cela ne constitue pas une modification substantielle du contrat de travail ?

- › « 7. la rémunération, y compris le salaire de base et, le cas échéant, tous les compléments de salaire, les accessoires de salaire, les gratifications ou participations éventuellement convenues devront être indiqués séparément, ainsi que la périodicité et les modalités de versement du salaire auquel le salarié a droit ». Cette formulation large comprend tous les composants du salaire et impose de faire une distinction entre le salaire de base et tous les compléments qui devront être mentionnés séparément ;
- › « 9. la procédure à observer par l'employeur et le salarié en cas de résiliation du contrat de travail, y compris les conditions de forme et les délais

de préavis à respecter ou, si cette indication est impossible au moment de la conclusion du contrat, les modalités de détermination de ces délais de préavis ». Le texte initial imposait une mention sur les délais de préavis à observer. Le remplacement de cette mention par « la procédure » élargit considérablement l'information qui doit être donnée. Le mécanisme propre à chaque cas de résiliation devra être décrit : entretien préalable, forme de la notification, durée de préavis, etc. Cette information devrait, selon les commentateurs du projet, également inclure le délai pour introduire une action en contestation de la résiliation du contrat de travail ;

- › « 10. la durée et les conditions d'application de la période d'essai éventuellement prévue ». L'information est élargie : le salarié devra être informé des conditions et délais de notification de la rupture, de la durée du préavis ou des conditions de prolongation de la période d'essai ;
- › « 13. l'identité du ou des organismes de sécurité sociale percevant les cotisations sociales et le régime de protection sociale y relatif, ainsi que, le cas échéant, l'existence et la nature d'un régime complémentaire de pension, le caractère obligatoire ou facultatif de ce régime, les droits à des prestations y afférentes ainsi que l'existence éventuelle de cotisations personnelles » ;
- › « 14. le cas échéant, le droit à la formation octroyée par l'employeur ». Il s'agit ici d'une nouvelle obligation, néanmoins facultative.

En conclusion

Les informations sur les éléments visés aux points 5, 7 à 10, 13 et 14 peuvent résulter d'une référence aux dispositions légales, réglementaires, administratives ou statutaires, ou aux conventions collectives régissant les matières y visées. Dès l'entrée en vigueur de ce nouveau texte, il conviendra néanmoins de mettre en conformité les contrats en cours, a minima pour y insérer les mentions et les références adéquates. En effet, l'art. L. 121-11 du

projet punit « d'une amende de 251 à 5.000 EUR par salarié concerné, tout employeur qui ne se conforme pas aux obligations lui incombant en vertu des dispositions de l'article L. 121-4. En cas de récidive dans le délai de deux ans, ces peines peuvent être portées au double du maximum ».

- (1) Seuls les points modifiés ont été repris. La partie modifiée par rapport au texte d'origine a été soulignée.



M^e Céline Lelièvre

Avocat à la Cour inscrite aux barreaux de Luxembourg (OMILIA avocats) et du canton de Vaud/Suisse (Étude Mercuris Avocats, Lausanne), médiateur affilié à la Fédération Suisse des Avocats, avocat formé en droit collaboratif



Entreprises magazine



Formulaire d'abonnement sur
www.entreprisesmagazine.lu



Sécessions ou le printemps de Vienne

Lorsqu'avec le retour des beaux jours, la Terre s'éveille et reverdit, revient le désir de quitter les sentiers battus, d'aller prendre l'air en s'accordant, malgré un emploi du temps parfois bien chargé, une pause bienvenue. Les amateurs d'art et de nature n'ont souvent, en cette saison, que l'embarras du choix. Pourquoi ne pas jeter son dévolu, cette année, sur l'une des plus belles villes d'Autriche ?

Le printemps est un moment tout choisi pour déambuler dans les rues et les parcs de Vienne, distinguée depuis plusieurs années pour son art de vivre. Les jardins y rivalisent de beauté. Ainsi, le Parc du Palais du Belvédère, véritable oasis de verdure en plein centre-ville, offre aux visiteurs la perspective d'agréables promenades dans un jardin baroque parmi les plus beaux d'Europe : plus de 4.000 plantes alpines croissent au Belvédère supérieur dans un des plus vieux jardins alpins au monde, créé il y a 200 ans par l'archiduc Jean. Dans le jardin bota-



Vue de la nouvelle façade du Wien Museum.
Photo-Christine Koblitz, Wien Museum.

rique adjacent, datant du 18^e siècle, sont cultivés à des fins de recherche scientifique, de protection des espèces, et de détente, des végétaux locaux et des espèces florales exotiques provenant de six continents.

Mais le visiteur curieux ne pourra pas errer dans les jardins sans être irrésistiblement attiré par le majestueux palais du Belvédère qui les domine. Il y découvrira de nombreuses œuvres d'art, parfaite expression de l'esprit audacieux qui règne dans cette ville fertile en courants de pensée et mouvements artistiques aussi bien classiques que novateurs. Le Belvédère n'abrite-t-il pas des œuvres-clés du Moyen Âge et du baroque, des icônes du modernisme viennois et les figures torturées d'Egon Schiele dont les peintures firent scandale en leur temps ? On ne peut s'étonner dès lors que le mouvement de la Sécession, que Vienne célèbre cette année par l'intermédiaire d'une exposition dans le Wien Museum, se soit développé pour une part dans cette cité fascinante, propice à la créativité sous toutes ses formes.

Munich, Vienne et Berlin

Associée à Gustav Klimt (Vienne), à Franz von Stuck (Munich) et à Max Liebermann (Berlin), la création de Sécessions dans de nombreux pays européens à la fin du 19^e siècle symbolise une rupture avec les institutions artistiques dominantes.



Le Péché, Franz von Stuck.
Photo-Staatliche Museen zu Berlin, Nationalgalerie/Andres Kilger.

La devise qui orne en lettres dorées la façade du pavillon de la Sécession viennoise, joyau architectural Jugendstil dû à l'architecte Josef Maria Olbrich en 1897, marque l'avènement d'une révolution esthétique sans précédent : « *Der Zeit ihre Kunst. Der Kunst ihre Freiheit* » (« À chaque époque son art. À l'art sa liberté »). La Vienne fin-de-siècle est alors en proie à la virulence croissante des antagonismes politiques, au point de faire apparaître l'unité de l'Empire comme un mythe de plus en plus fragile. Dans ce contexte de lente désintégration, des peintres et des architectes – Gustav Klimt, Koloman Moser, Josef Hoffmann, Alfred

Roller, Otto Wagner... – se révoltent contre le symbole de la génération des pères : *Das Künstlerhaus* (la Maison des artistes). Cette institution culturelle incarne à leurs yeux la soumission de la création aux attentes du marché et le refus d'un art véritablement indépendant.

Rouvert depuis le 6 décembre 2023, le Wien Museum, rénové par les architectes autrichiens Certov et Winkler + Ruck, présente, à partir du 23 mai et jusqu'au 13 octobre 2024, en coopération avec l'Alte Nationalgalerie de Berlin, une exposition de ces mouvements sécessionnistes à Munich, Vienne et Berlin. Dans le musée agrandi, un nouvel étage « flottant », gigantesque cube en béton, permet d'accueillir des expositions temporaires, et un espace ouvert entre l'ancien et le nouveau bâtiment fait office de terrasse, offrant une vue spectaculaire sur la *Karlsplatz* et les environs.

Au carrefour du symbolisme et de l'abstraction

Afin d'éclairer les « Sécessions » artistiques de l'orée du 20^e siècle dans le monde germanophone, l'exposition qui leur est consacrée réunit près de 200 toiles, sculptures, dessins, affiches et objets d'artisanat signés de 80 artistes : l'Autrichien Gustav Klimt, évidem-



Pallas Athéna, Gustav Klimt
Photo : Birgit und Peter Kainz, Wien Museum.

ment, mais aussi les Allemands Franz von Stuck et Max Liebermann ainsi que Lovis Corinth, Max Klinger, Käthe Kollwitz, Sabine Lepsius, Max Slevogt, Walter Lestinow, Julie Wolfthorn, Dora Hitz, Edvard Munch et Auguste Rodin. Le dialogue de toutes ces œuvres entre elles apparaît comme une occasion unique de rendre compte du bouillonnement culturel qui s'est emparé des trois métropoles dans les années 1900. La confrontation des Sécessions met en

évidence des ambitions et des objectifs communs au-delà des spécificités locales. Le face-à-face des portraits de la déesse grecque Pallas Athéna peints la même année (1898) par Gustav Klimt et Franz von Stuck est particulièrement saisissant.

« *Quiconque veut me connaître du point de vue de l'art — seule chose intéressante — doit regarder attentivement mes tableaux et essayer de voir en eux ce que je suis et ce que je veux faire* », a écrit Gustav Klimt. Nul doute qu'une promenade au

cœur des Sécessions donnera l'occasion au visiteur, parfois étourdi par l'abondance et la richesse des œuvres mises en scène, de découvrir non seulement toute l'énergie du renouveau, au carrefour du symbolisme et de l'abstraction, qui a animé Munich, Vienne et Berlin en cette fin de siècle, mais aussi la part intime de chaque créateur, notamment dans la recherche de la volupté qui habite nombre de tableaux. Les volutes, les spires mycéniennes, l'or byzantin, les décors floraux présents dans les réalisations picturales, portraits ou paysages, en sont une des marques les plus prégnantes.

En poursuivant sa promenade dans le centre de Vienne, véritable galerie d'art à ciel ouvert, le voyageur, sensibilisé par cette rencontre exceptionnelle des artistes de la Sécession, ne pourra s'empêcher de méditer sur cette phrase de Nietzsche qui a inspiré les artistes du *Jugendstil* : « *L'existence du monde ne se justifie qu'en tant que phénomène esthétique* ». Dès lors, il aura parfaitement réussi son entrée dans la lumière neuve du printemps !

Danièle Henky

Maître de conférences
en Littérature contemporaine

Université de Strasbourg



Maison de campagne à Hilversum, Max Liebermann.
Photo-Christine Koblitz, Wien Museum.

Range Rover Evoque, charismatique et sophistiqué

Dans sa version restylée, le Range Rover Evoque affiche un design plus épuré et se décline dans une version hybride électrique P300e efficace et performante.

Présenté dans sa première version en 2011 et dans une 2^e génération revue et corrigée en 2019, le Range Rover Evoque fait partie des grands succès de la marque au cours de la dernière décennie, avec près d'un million d'exemplaires vendus de par le monde... À l'heure d'octroyer le traditionnel lifting de milieu de vie à ce modèle, les designers de JLR (anciennement, Jaguar Land Rover) y ont été avec la plus grande prudence. Si quelque chose fonctionne, pourquoi le dénaturer ?

Ce nouveau Range Rover Evoque ressemble, dès lors, à s'y méprendre à son prédécesseur. Il vous faudra plisser les yeux presque autant que ses minces phares à LED pour remarquer les différences, mais elles sont bien là. Changement le plus marquant, la calandre ondulée a été remplacée par une calandre plus rectangulaire qui reprend l'allure du grand Range Rover et donne à ce modèle une carrure plus affirmée. De part et d'autre de cette grille, les feux adoptent une nouvelle signature lumineuse. Il en va de même pour les blocs optiques arrière. Les boucliers ont également été redessinés et, à l'avant, on remarque deux barres horizontales au niveau de chaque prise d'air devant les roues.



Changement le plus marquant, la calandre ondulée a été remplacée par une calandre plus rectangulaire qui reprend l'allure du grand Range Rover et donne à ce modèle une carrure plus affirmée. De part et d'autre de cette grille, les feux adoptent une nouvelle signature lumineuse. Il en va de même pour les blocs optiques arrière. Les boucliers ont également été redessinés et, à l'avant, on remarque deux barres horizontales au niveau de chaque prise d'air devant les roues.

Un intérieur augmenté

C'est à l'intérieur que les changements sont les plus notables. L'équipe de conception a clairement cherché à imiter l'expérience que l'on peut avoir dans les modèles plus haut de gamme de la marque. La console centrale perd son

double écran au profit d'un seul écran tactile de 11,4 pouces. La perte des commandes physiques pour la température et la ventilation n'est pas idéale, même si les commandes de climatisation sont visibles en permanence sur l'écran et peuvent être réglées en faisant glisser le doigt vers le haut ou vers le bas le long du panneau incurvé. L'argument selon lequel les écrans tactiles peuvent être une source de distraction est valable, mais Range Rover affirme que les conducteurs peuvent accéder à 80 % de toutes les fonctions en deux pressions sur le système de menus. Le système multimédia a été amélioré en adoptant la dernière génération de l'interface Pivi Pro. Il intègre l'assistant vocal Alexa d'Amazon, ainsi qu'Apple CarPlay et Android Auto sans fil. Pour la selle-





C'est à l'intérieur que les changements sont les plus notables. L'équipe de conception a clairement cherché à imiter l'expérience que l'on peut avoir dans les modèles plus haut de gamme de la marque.

rie, de nouvelles alternatives au cuir sont disponibles, parmi lesquelles figure le tissu Kvadrat, à base de laine pour une touche luxueuse et contemporaine.

En show-room, les clients peuvent toujours choisir entre les modèles Evoque S, Dynamic SE, Dynamic HSE et Autobiography. Si la gamme de motorisations reste inchangée, la version hybride rechargeable P300e de notre essai offre désormais une autonomie électrique WLTP de 62 km, au lieu de 55 km précédemment, avec la même batterie de 14,9 kWh. Au premier coup d'œil, les 309 ch et 540 Nm de couple n'ont rien d'extravagant pour déplacer ce modèle qui affiche presque 2,2 tonnes à la pesée... Le moteur thermique, un petit 3 cylindres 1.5 turbo de 200 ch peut d'ailleurs étonner. Heureusement, il peut compter sur un moteur électrique de 109 ch placé sur le train arrière.



Bonnes sensations de conduite

Naturellement, c'est lorsque l'Evoque fonctionne sur sa batterie que l'expérience est la plus raffinée, car la puissance est délivrée en douceur et les performances sont vives. Il y aura bien sûr des moments où vous devrez vous rabattre sur le moteur à essence pour poursuivre votre voyage. Mais, en roulant le pied léger, la batterie peut assez rapidement regagner quelques pour cent et permettre de repasser en mode électrique à vitesse réduite, du moins sur quelques kilomètres.

En ville, on profite, comme avec tout autre plug-in hybride, de la douceur et de la vivacité offertes par l'électrique. La bonne surprise vient de la gestion du freinage. Là où la quasi-totalité des voitures électrifiées ont du mal à gérer les actions simultanées du freinage régénératif et de la friction mécanique, ce Range Rover Evoque n'y voit aucun problème. À la pédale, c'est comme si l'on conduisait une thermique classique et c'est assez rare pour être souligné. Comptez une bonne cinquantaine de kilomètres d'autonomie électrique en ville doublée d'un peu de périurbain, car le moteur et la puissance de la batterie autorisent de rouler jusqu'à 135 km/h sans démarrer le moteur 3 cylindres.

Comme de coutume, Range Rover a veillé à ce que l'Evoque puisse s'attacher à des terrains plutôt accidentés et





propose une multitude de modes de conduite différents pour s'adapter à une grande variété de surfaces. En réalité, l'Evoque est rarement utilisé dans des conditions extrêmes et le trottoir devant les portes de l'école ne devrait pas représenter un grand obstacle...

Pour les plus maladroits, un ensemble de caméras leur permet de voir littéralement tout ce qui se trouve autour de l'Evoque et de bénéficier d'un système qui leur donne l'impression de regarder à travers le capot. ClearSight Ground View, comme on l'appelle, a été développé pour une utilisation en tout-terrain, afin d'aider à repérer d'éventuels rochers sous la voiture, mais, dans le monde réel, il est parfait pour montrer l'espace qu'il vous reste de chaque côté avant de risquer d'abîmer vos jantes en alliage en entrant dans un parking, par exemple.

Notre Range Rover Evoque P300e, en version Autobiography super équipée, s'affiche au prix 86.260 EUR, mais il existe déjà un modèle de départ à 46.713 EUR TTC. De quoi trouver chaussure à son pied si l'on est à la recherche d'un « petit » SUV au caractère affirmé, dans un segment où la concurrence reste rude.

Michael Peiffer

Photos-Range Rover

NEWS

NOUVEAU FORD KUGA EN VERSION HYBRIDE



Photo-Ford

Véhicule hybride rechargeable (PHEV) le plus vendu en Europe au cours de ces 3 dernières années, le **Ford Kuga** se présente dans une nouvelle version.

Assemblé en Europe, le modèle offre jusqu'à 69 km d'autonomie 100 % électrique. Pour les conducteurs qui ne disposent pas de solution de recharge, le Kuga full hybrid affiche une autonomie allant jusqu'à 900 km avec un seul plein de carburant. Comptez un minimum de 37.500 EUR pour la version essence 1.5i EcoBoost de 150 ch en finition Titanium (essence) et de 43.875 EUR pour la version rechargeable (2.5i PHEV-243 ch).

MERCEDES CLE, CHEVEUX AU VENT



Photo-Mercedes

Avec le nouveau **CLE Cabriolet**, Mercedes-Benz poursuit sa longue tradition de voitures de rêve à 4 places et toit rabattable. Basé sur le modèle sportif CLE Coupé, ce nouveau CLE Cabriolet est équipé d'une capote acoustique classique en tissu et d'autres détails de haute qualité.

La gamme propose un choix de moteurs à 4 cylindres ainsi qu'un moteur à essence à 6 cylindres en ligne de 3,0 litres, le CLE 450 4MATIC. Le modèle est disponible à la commande à partir de 71.390 EUR.

RENAULT LANCE LE RAFALE E-TECH FULL HYBRID



Photo-Renault

Renault vient d'ouvrir les commandes du **Rafale E-Tech full hybrid**, qui se veut le SUV coupé fleuron de la marque. La montée en gamme est constituée de deux niveaux d'équipements et d'une motorisation hybride de 200 chevaux puissante et efficiente (4,7 litres/100 km, 105 grammes de CO₂/km).

Ce Rafale est disponible au prix de 42.545,45 EUR en finition Techno et de 46.316,53 EUR en finition Esprit Alpine. Les 1^{ères} livraisons débiteront avant l'été 2024. Renault proposera également une version haute performance E-Tech 4x4 de 300 chevaux d'ici la fin de l'année.

MINI COOPER, 5^e GÉNÉRATION



Photo-MINI

Disponible en version électrique ou essence, la nouvelle **MINI Cooper 3 portes** affiche un design minimaliste qui devrait plaire aux puristes de la marque. D'autant que les nouvelles variantes Essential, Classic, Favoured et JCW offrent un large éventail d'options de personnalisation.

En fonction de la finition, les nouvelles MINI Cooper SE, MINI Cooper C et MINI Cooper S sont disponibles avec différentes peintures de carrosserie et garnitures intérieures, à combiner selon ses goûts.

Un voyage gastronomique tout en équilibre

Dans le quartier de Clausen, l'Equilibrium nous invite à un voyage tout en équilibre au pays des saveurs. Derrière le bar transformé en cuisine ouverte, le chef Baptiste Heugens laisse libre court à son talent pour notre plus grand plaisir.

Nommé jeune chef de l'année 2020 par le *Gault et Millau Luxembourg*, alors qu'il officiait au *Two6Two* à Strassen, Baptiste Heugens a ouvert son propre restaurant dans le quartier de Clausen en décembre 2022. Située rue de la Tour Jacob, en face du parking public des Rives de Clausen, l'adresse se veut discrète et intimiste. Elle n'en reste pas moins très facile d'accès, un atout indéniable à l'heure du lunch lorsqu'il faut rapidement trouver une place pour se garer. Une fois franchi le lourd rideau de la porte d'entrée, le visiteur arrive immédiatement au cœur de l'Equilibrium. Derrière l'ancien bar de la maison, Baptiste Heugens est à la manœuvre et les quelques tables qui l'entourent peuvent assister en direct à la magie du moment. Une deuxième salle à l'étage permet au restaurant d'accueillir 25 à 30 couverts au maximum.

La maîtrise de l'équilibre

Déjà reconnu pour la qualité de son travail, Baptiste Heugens peut donner libre cours à son talent, sans contrainte. D'ailleurs, le *Gault & Millau* lui a déjà renouvelé sa confiance avec une première toque (13/20) à peine un an après son ouverture.



Derrière le bar transformé en cuisine ouverte, le chef Baptiste Heugens laisse libre court à son talent.



Lors de notre visite, deux menus sont proposés : le menu *Équilibre* en 5 services à 89 EUR et le menu *Impression* en 3 services à 45 EUR, uniquement servi le midi. Nous optons pour cette formule, idéale pour sortir des sentiers battus à l'heure du lunch.

Avec deux suggestions d'entrées, plats et desserts, la carte est réduite. Ici, on travaille les produits de saison, générés avec soin par des producteurs consciencieux, avec la promesse d'un moment d'exception. Le pari est réussi. Pour l'entrée, le jeune chef nous a proposé la *Saint-Jacques poêlée*, *parmesan*, *Kamalata*, pour une assiette tout en finesse, parfaitement exécutée. Pour le plat, nous avons pu goûter au *Filet de canette*, *butternut*, *chiconette*, *kimchi* et à l'*Arrivage du moment (un lieu jaune)*, *topinambour*, *rancio*. L'équilibre, le raffinement et la justesse sont au rendez-vous.

Les desserts – salsifis, poire, chocolat ou carottes, agrumes, épices douces – sont aussi surprenants que délicieux et finissent de combler nos attentes.

Le service est attentionné, le vin (nature) proposé avec les assiettes est au diapason de l'ensemble et le chef n'hésite pas à venir discuter en fin de repas pour recueillir votre avis et vous remercier d'être venus découvrir sa cuisine.

Baptiste Heugens est, à n'en pas douter, un chef à suivre au Luxembourg.

Michaël Peiffer

Photos-Talk2u

107, rue de la Tour Jacob
L-1831 Luxembourg (Grund)
<https://equilibriumrestaurant.lu>



Valmont

Pour toutes les peaux exposées à la vie urbaine

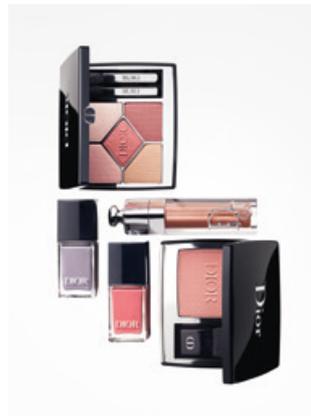
La gamme *Luminosity*, qui offre une réponse aux teints ternes, s'enrichit d'une nouvelle création : **LumiCity**, un soin quotidien, protecteur et booster d'éclat. Cette crème, qui dès l'application se transforme en un voile fondant invisible, offre une protection contre les UVA et les UVB. Elle peut s'appliquer directement après le sérum ou après la crème de jour.

Dior



Tons doux

Pour la Collection Prêt-à-Porter Printemps-Été, **Dior** a créé un look où le teint et les lèvres sont mis en valeur. Le teint est doux et lumineux. Les lèvres sont travaillées pour un effet « mordu ». Les yeux optent pour le naturel ainsi que les ongles.



Rouge Dior Look

Pensée pour s'accorder avec tous les tons de **Rouge Dior**, l'iconique rouge à lèvres de la Maison, **Dior** a créé une collection tout en douceur : ombres à paupières, blushs et vernis à ongles.

Chanel



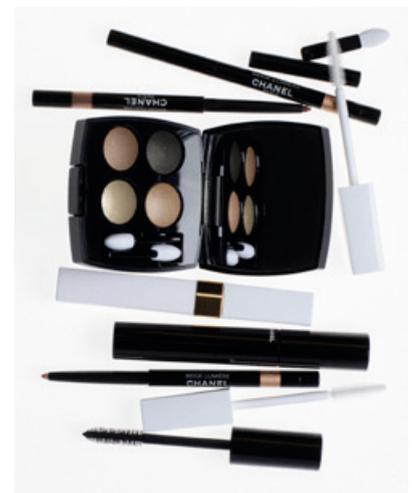
Belle mine

Comme une caresse irisée, la nouvelle collection **LES BEIGES** réveille notre teint d'hiver : bases illuminatrices, blushs, ombres à paupières, rouges à lèvres et vernis offrent de jolis jeux de lumière pour un coup de frais immédiat.



Du bleu

Cette saison, c'est un bleu aux expressions multiples qui caractérise le maquillage avec une palette **Les 4 Ombres Rivage**, un **Stylo Yeux Bleu Abysses** et un **Le Vernis Lagune** aux reflets bleu ciel métallisé. **Lumière de l'Océan**, un *highlighter* rehaussé de subtiles nacres illumine le visage de reflets cyan. Pour parfaire le look, un **Baume Essentiel** (teint, yeux, lèvres) recrée la couleur perlée des coquillages en associant des reflets roses et or, un blush duochrome **Roses Coquillage** et 2 **Rouge Allure Laque** pour des lèvres aux tons beige rosé ou rouge brique.



Effet clair-obscur

La collection **Les Nuits** intensifie le regard avec un look smoky intense ou léger : la palette yeux **Les 4 Ombres Éclat de Nuit** aux teintes mordorées et métallisées, la **Base Mascara** (soin et volume) à appliquer avant le mascara **Le Volume**, qui gaine les cils d'un noir profond, et les **Stylos Yeux Waterproof** Beige Lumière et Brun Platine.



Lauder

Tout en douceur

Le nouveau **Futurist Soft Touch Brightening Skincealer** illumine et lisse instantanément les zones sous les yeux, les contours ou les petites zones du visage. Il offre une couvrance moyenne et une hydratation pendant 24 h. Le côté arrondi de son applicateur imite le bout du doigt pour mélanger et répartir la formule uniformément, tandis que sa pointe permet une application précise.

Maybelline

Un teint naturel



Avec son éponge d'application intégrée, **Instant Perfector Glow** met votre teint en valeur avec une légère couvrance. Disponible en 7 teintes. Formule végétale.



Clinique

En attendant les beaux jours

Dites adieu à la peau terne de l'hiver grâce à la **Sun-kissed Face Gelee** qui vous donnera de belles couleurs, au **Chubby Stick Sculpting Highlight** qui laissera un fini rosé sur vos joues et au **Chubby Stick Sculpting Contour** dont la formule crémeuse sculptera votre visage.

Kiehl's

À appliquer tout au long de la journée



Ultra Facial Barrier Balm, le dernier produit de la gamme emblématique *Ultra Facial* de Kiehl's a été développé comme une solution prête à l'emploi pour protéger, hydrater et offrir un confort ultime à la peau. 50 % de ses ingrédients ont été sélectionnés pour renforcer la barrière cutanée. Il s'applique le matin, puis se réapplique en cours de journée.



Ford

2 nouvelles créations

Oud Minérale définit un nouveau genre olfactif, fusionnant la richesse emblématique du oud avec une minéralité océanique rafraîchissante. Un éclair de soleil illuminant des vagues.

Dans **Vanille Fatale**, la reine des épices règne en maître aux côtés de notes florales de frangipanier et de narcisse. Un parfum envoûtant et profondément séduisant.



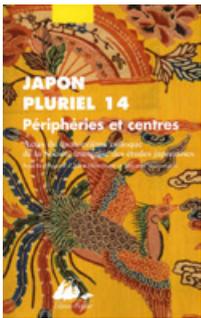
Acqua di Parma

Une atmosphère agréable au volant

Conçu par GamFratesi, un duo de designers primés plusieurs fois, la forme circulaire du diffuseur de voiture s'inspire des boîtes emblématiques d'**Acqua di Parma**. Les 8 fragrances sont contenues dans des recharges spéciales qui peuvent être remplacées à tout moment.

Deux ouvrages professionnels importants, des incursions dans le monde de la haute couture et de l'Hôtel Drouot, deux livres qui nous entraînent au cœur des Alpes, un sujet sur la mort et des thrillers très réussis : notre sélection devrait vous séduire.

Michel Nivoix



Somme

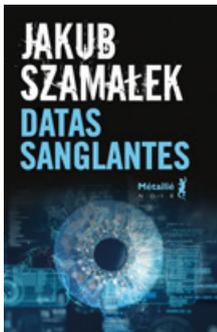
Périphéries et centres était le thème du quatorzième colloque de la Société Française des Études Japonaises. Une soixantaine de spécialistes de haut niveau y ont contribué dans seize domaines qui embrassent une multitude d'aspects de la société japonaise, de la vie culturelle à l'économie et la gestion en passant par les arts, les normes, les media, les mœurs et bien d'autres sujets encore.

Cette somme de plus de sept cents pages rassemble les actes de ce colloque. Elle permet de mieux comprendre les transformations sociales, politiques, urbaines, économiques et culturelles du Japon. Un ouvrage particulièrement éclairant.

Japon Pluriel 14

Périphéries et centres

sous la direction d'Aline Henninger et Mayumi Shimosakai
Éditions Picquier (711 pages – 25 EUR)



Terrifiant

Oleg, modérateur de contenu d'un réseau social, et Aneta, Community Manager d'un ancien footballeur devenu homme politique, ont découvert des manœuvres suspectes ainsi qu'une manipulation politique et électorale. Ils se lancent alors sur des pistes brouillées qui les mènent de la Pologne au DEFCON, la convention hacker la plus connue dans le monde, qui se tient à Las Vegas.

S'ils deviennent des experts de haut niveau en nouvelles technologies, ils le deviennent aussi dans les mille et une façons de sauver leur peau. Car ils sont désormais en danger. Un roman qui met en lumière les menaces que les algorithmes font peser sur la liberté. On retient son souffle.

Datas sanglantes de Jakub Szamałek

Métaillé (446 pages – 22,50 EUR)



Cîmes

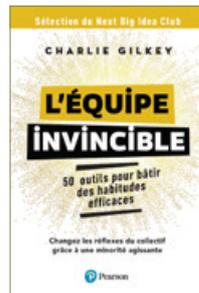
Dans son enfance, Florian aimait escalader. Tout. Maintenant, il a quarante ans et n'a pas trouvé l'âme sœur, mais a une passion : la montagne. Certes, il est entraîné et sportif, mais aussi maladroit et anxieux. Il serait plus un personnage de film de Woody Allen que de roman de Roger Frison-Roche. Aux côtés d'un guide exigeant et d'une aspirante-guide

encourageante, il fait diverses courses qui lui permettent aussi de se découvrir.

Son objectif majeur est le Cervin. Mais réussira-t-il cette ascension ? Ce roman emmène le lecteur en haute montagne, là où chacun se retrouve face à son plus profond soi-même. Merveilleux.

Un si beau bleu de Florian Forestier

Belfond (282 pages – 21 EUR)



L'importance des équipes

La culture d'équipe est essentielle au bon fonctionnement d'une structure. Comment y parvenir ? En créant des rituels et des habitudes de groupe et en partant du principe que l'organisation n'est pas obligatoirement verticale. Il est fondamental que les équipes bénéficient d'une réelle

autonomie, de façon à ce qu'elles apprennent à s'organiser, à partager, à hiérarchiser et à surmonter les situations, même les plus complexes.

Cet ouvrage présente cinquante outils invincibles avec pour objectifs, d'une part, de trouver l'alchimie, d'autre part, de miser sur les bonnes personnes, et ceci au service de tous. Très intéressant.

L'équipe invincible de Charlie Gilkey

Pearson (294 pages – 25 EUR)



Vie rêvée

Colette Maciet a choisi d'entrer dans le monde de la haute couture alors qu'elle n'avait que quatorze ans : c'était chez Coco Chanel. Elle n'imaginait pas que seize ans plus tard elle deviendrait « première d'atelier » chez Hanae Mori. Elle fit ensuite bénéficier de son talent Karl Lagerfeld, Hubert de Givenchy, John Galliano, Alexander McQueen, Yves Saint-Laurent, Jean-Paul Gaultier et Lars Nilsson (chez Nina Ricci).

En 2005, avec sa « première main », elle a fondé son propre atelier et travaillé avec des créateurs du monde entier. Désormais retraitée, elle nous offre ses souvenirs professionnels. Avec ce livre, elle nous fait un très beau cadeau.

Haute couture

Une vie aux côtés des plus grands couturiers de Colette Maciet

Michel Lafon (223 pages – 19,95 EUR)



Triste fin

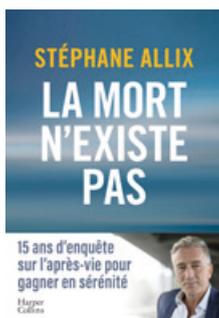
Créée en 1834, l'Union des Commissionnaires de l'Hôtel des Ventes de Drouot était constituée exclusivement de Savoyards vêtus d'une veste noire à col rouge et dont le recrutement se faisait par cooptation. Mais en 2009 a éclaté un scandale lorsqu'un tableau de Courbet a été retrouvé chez l'un d'eux. L'année suivante, l'UCHV était dissoute.

À travers ce roman dans lequel se succèdent quatre générations, Catherine Charrier nous fait entrer dans l'intimité de cette confrérie, nous ouvre les portes de ce lieu où ont transité des millions d'objets d'art vendus en quelques instants et nous en fait découvrir les usages et les coulisses. Fort bien documenté.

Col Rouge

de Catherine Charrier

Calmann-Lévy (470 pages – 22,50 EUR)



Sujet essentiel

Lorsque son frère est mort sous ses yeux dans un accident, Stéphane Allix s'est posé des questions essentielles. Le concepteur-présentateur des *Enquêtes extraordinaires* (sur M6) qui, pour réaliser ses émissions, a rencontré les plus éminents spécialistes internationalement reconnus, s'intéresse depuis longtemps au mystère de la conscience.

Poursuivant un travail qui s'appuie sur des recherches scientifiques, il est allé cette fois plus loin en faisant lui-même l'expérience de la dimension spirituelle de celle-ci. Il a ainsi acquis l'intime conviction que la mort n'existe pas. Son quinzième opus est passionnant.

La mort n'existe pas de Stéphane Allix

Harper Collins (381 pages – 21,90 EUR)



Suspense

Natalie et Matt ont perdu leur fille aînée, Anabel. Comme Natalie ne parvient pas à s'en remettre, elle accueille pour un an Tanya, une étudiante britannique. Installée dans la chambre d'Anabel, celle-ci n'hésite pas à porter les vêtements de la défunte, ce que n'apprécie pas Paige, l'autre fille du couple, d'autant que le sans-gêne de Tanya est insupportable.

Natalie, qui cache un secret sur son passé, commence à s'interroger à son sujet. De son côté, Paige décide d'enquêter sur Tanya avec son frère, Will, particulièrement doué en informatique. Les deux adolescents ne le savent pas, mais ils ne sont pas au bout de leurs surprises. Quel suspense !

Une invitée particulière de Nelle Lamarr

City (426 pages – 22 EUR)



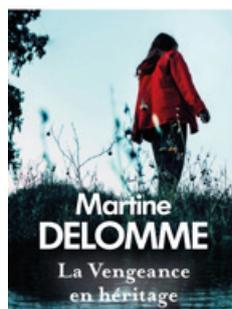
Course contre la mort

Il y a quelques années, l'enquêtrice Saga Bauer a reçu une carte postale évoquant neuf balles blanches dont la dernière serait destinée à son collègue, l'inspecteur Joonas Linna. Avant chaque assassinat, elle a reçu une figurine en étain à l'effigie de la victime, accompagnée d'un indice sur le lieu du crime. Le huitième cadavre vient d'être découvert dans un grand sac en caoutchouc suspendu à un arbre : le corps était presque complètement dissous.

Saga et Joonas doivent maintenant se lancer dans une course contre la montre effrénée pour éviter le pire à Joonas, neuvième cible du tueur en série. Glaçant.

L'araignée de Lars Kepler

Actes Sud (533 pages – 24,50 EUR)



Question

La cinquantaine, brillante et ambitieuse, Manuella Bouchet dirigeait un important groupe de fromageries. Elle s'était fait des ennemis parmi les petites fruitières, son personnel, ses fournisseurs et son ex-belle-famille qu'elle avait évincée de sa société après le décès de son mari.

L'imparfait est de mise car, au cours d'un cocktail célébrant le succès de celle-ci à l'international, elle s'est écroulée, victime d'un choc anaphylactique. Qui pouvait lui en vouloir à ce point ? La capitaine de gendarmerie chargée de l'enquête est d'autant plus intriguée qu'elle a l'impression d'avoir déjà croisé Manuella. Un roman construit et mené de main de maître.

La Vengeance en héritage de Martine Delomme

Presses de la Cité (293 pages – 21 EUR)



Hymne

Un chalet, c'est bien plus qu'une maison : qu'il s'agisse d'une construction ancienne, voire très ancienne, ou contemporaine, c'est le résultat d'une addition de savoir-faire d'artisans et de compagnons pour qui construire est un acte sérieux. Car un chalet doit durer : il a été et continue à être ou sera le témoin d'une histoire de famille.

Dans ce remarquable ouvrage, Anne-France Mayne présente une quinzaine de réalisations à travers les Alpes, faites de bois anciens ou plus récents mais qui, toutes, s'intègrent aux lieux et sont autant de témoignages d'amour pour les paysages et de respect pour ceux qui ont construit ces écrans de rêve. Un véritable hymne à la montagne.

Histoires de chalets d'Anne-France Mayne

Glénat (255 pages – 35,95 EUR)

Nous vous recommandons aussi

La Sucette verte de Didier Cornaille

Presses de la Cité (306 pages – 21 EUR)

Âge d'orage de Sylvie Pérenne

Calmann-Lévy (205 pages – 17,50 EUR)

Les parias d'Arnaldur Indridason

Métaillé (317 pages – 22,50 EUR)

« La » symphonie d'Olivier Messiaen, une sélection Schubert, des pages de musiques de films parmi les plus belles, un hommage à des chanteuses, un quartet qui travaille en parfaite osmose et un autre du même niveau : notre sélection devrait recueillir votre adhésion.

Michel Nivoix



Moments musicaux qui présentent une grande diversité de mélodies et de tempos.

Le pianiste toulousain, qui a un sens aigu de la minutie, nous fait bénéficier de son étonnante sensibilité mais sait aussi exprimer une puissance et une autorité qui ne se situent jamais dans l'exagération. De plus, ces enregistrements ont été réalisés au Théâtre Auditorium de Poitiers, dont l'exceptionnelle acoustique est reconnue comme l'une des meilleures d'Europe.

Adam Laloum
Franz Schubert
(Harmonia Mundi)



Elle rend un vibrant hommage à des voix de femmes aussi diverses que Nina Simone, Björk, Edith Piaf ou Roberta Flack, entre autres.

Accompagnée par Tomek Miernowski, qui joue notamment sur un piano préparé (c'est-à-dire dans les cordes duquel il a placé divers objets) et aussi, pour la première fois, par le pianiste américain Jon Cowherd, Youn Sun Nah propose une sélection qui traverse les époques et saute les frontières musicales. Un programme propice à l'évasion et à la rêverie.

Youn Sun Nah
Elles
(Warner)



expliquer. D'où le nom de ce nouvel opus, *Words Unspoken*, que l'on peut traduire par *Mots non prononcés*.

John Surman, qui vit en Norvège où il est l'un des acteurs importants de la scène jazzique de ce pays, a signé l'intégralité des thèmes de ces dix morceaux. Celui qui compose aussi des musiques de films et a travaillé avec la grande chorégraphe Carolyn Carlson démontre une nouvelle fois son imagination intarissable. C'est très réussi.

John Surman
Words Unspoken
(ECM)

Moment rare

Johannes Brahms et Franz Schubert sont très présents dans l'importante discographie d'Adam Laloum. C'est au second compositeur qu'il consacre ce disque avec sa *Sonate en la majeur*, l'avant-dernière, écrite en septembre 1828, deux mois avant sa mort. En

seconde partie, on apprécie ses

Enchantement

Ce douzième disque de Youn Sun Nah, dont la carrière est parsemée de récompenses et de distinctions glanées au fil de ses tournées internationales, est un enchantement. La chanteuse sud-coréenne, qui entretient avec la France une relation privilégiée,

rend un vibrant hommage à des voix de femmes aussi diverses que Nina Simone, Björk, Edith Piaf ou Roberta Flack, entre autres.

Accompagnée par Tomek Miernowski, qui joue notamment sur un piano préparé (c'est-à-dire dans les cordes duquel il a placé divers objets) et aussi, pour la première fois, par le pianiste américain Jon Cowherd, Youn Sun Nah propose une sélection qui traverse les époques et saute les frontières musicales. Un programme propice à l'évasion et à la rêverie.

Imagination

Entouré du guitariste anglais Rob Luft, du vibraphoniste américain Rob Waring et du batteur norvégien Thomas Strønen, le saxophoniste, clarinetiste et compositeur anglais John Surman a, pour ce disque, rassemblé des idées musicales constituant une base pour un travail collectif, mais sans les

expliquer. D'où le nom de ce nouvel opus, *Words Unspoken*, que l'on peut traduire par *Mots non prononcés*.

John Surman, qui vit en Norvège où il est l'un des acteurs importants de la scène jazzique de ce pays, a signé l'intégralité des thèmes de ces dix morceaux. Celui qui compose aussi des musiques de films et a travaillé avec la grande chorégraphe Carolyn Carlson démontre une nouvelle fois son imagination intarissable. C'est très réussi.

John Surman
Words Unspoken
(ECM)



gratifie d'un nouveau disque en tant que leader d'un quartet où l'on retrouve ses deux complices du trio, auxquels s'est joint le batteur anglais James Maddren.

À l'exception de *Compassion* de John Coltrane, les huit autres titres sont des compositions de Matthieu Bordenave dans lesquelles les musiciens à la fois progressent de front dans l'architecture instrumentale et se répondent. On apprécie beaucoup ces subtilités.

Matthieu Bordenave
The Blue Land
(ECM)



et deux instruments solistes, qui présente de grandes difficultés et requiert beaucoup de précision.

Créée en 1949 par l'Orchestre Symphonique de Boston sous la direction de Leonard Bernstein, elle vient d'être enregistrée par le Toronto Symphony Orchestra dirigé par Gustavo Gimeno avec Marc-André Hamelin au piano et Nathalie Forget aux ondes Martenot. Le défi était de taille, mais tous les artistes l'ont relevé avec un brio qui laisse sans voix. On touche à la perfection.

Messiaen
Turangalila Symphonie
(Harmonia Mundi)



On retrouve ici des pages de Georges Delerue, Philippe Sarde, Michel Legrand, Maurice Jarre, Joseph Kosma, François de Roubaix, Jean-Claude Petit, Vladimir Cosma, Francis Lai, Gabriel Yared, Philippe Rombi et Alexandre Desplat. Renaud Capuçon, qui est au sommet de son art, nous offre des interprétations d'autant plus précieuses qu'elles sont servies par une excellente prise de son. Les mélomanes et les cinéphiles sont comblés.

Renaud Capuçon
Les choses de la vie
(Erato)

Subtilités

Le saxophoniste français Matthieu Bordenave avait déjà enregistré au sein de diverses formations instrumentales lorsqu'en 2020 il le fit en qualité de leader, à la tête d'un trio au sein duquel officiaient le pianiste allemand Florian Weber et le contrebassiste français Patrice Moret. Cette année, il nous

gratifie d'un nouveau disque en tant que leader d'un quartet où l'on retrouve ses deux complices du trio, auxquels s'est joint le batteur anglais James Maddren.

À l'exception de *Compassion* de John Coltrane, les huit autres titres sont des compositions de Matthieu Bordenave dans lesquelles les musiciens à la fois progressent de front dans l'architecture instrumentale et se répondent. On apprécie beaucoup ces subtilités.

Matthieu Bordenave
The Blue Land
(ECM)

Perfection

Olivier Messiaen, qui est l'un des grands compositeurs du XX^e siècle, a laissé des œuvres aussi riches que particulières, fruit de recherches qu'il serait trop long de détailler ici. La plus exceptionnelle – selon les musicologues les plus avertis – est sans doute cette

Turangalila Symphonie pour orchestre et deux instruments solistes, qui présente de grandes difficultés et requiert beaucoup de précision.

Créée en 1949 par l'Orchestre Symphonique de Boston sous la direction de Leonard Bernstein, elle vient d'être enregistrée par le Toronto Symphony Orchestra dirigé par Gustavo Gimeno avec Marc-André Hamelin au piano et Nathalie Forget aux ondes Martenot. Le défi était de taille, mais tous les artistes l'ont relevé avec un brio qui laisse sans voix. On touche à la perfection.

Messiaen
Turangalila Symphonie
(Harmonia Mundi)

Hommages

Merveilleusement accompagné par le superbe orchestre Les Siècles, dirigé ici par le chef anglais Duncan Ward, Renaud Capuçon, qui avait enregistré en 2018 un disque de musiques de films, persiste dans les hommages qu'il veut rendre aux compositeurs du genre.

On retrouve ici des pages de Georges Delerue, Philippe Sarde, Michel Legrand, Maurice Jarre, Joseph Kosma, François de Roubaix, Jean-Claude Petit, Vladimir Cosma, Francis Lai, Gabriel Yared, Philippe Rombi et Alexandre Desplat. Renaud Capuçon, qui est au sommet de son art, nous offre des interprétations d'autant plus précieuses qu'elles sont servies par une excellente prise de son. Les mélomanes et les cinéphiles sont comblés.

Renaud Capuçon
Les choses de la vie
(Erato)

Téléchargez gratuitement nos applications mobiles



À tout moment, partout, retrouvez l'actualité
du Luxembourg et de la Grande Région.

lesfrontaliers.lu diegrenzgaenger.lu





Grâce à l'assistant **MyGuichet.lu**,
faire sa déclaration d'impôt en ligne
est devenu un vrai jeu d'enfant !

MyGuichet.lu



Vos démarches administratives,
tout simplement, quand vous voulez,
où vous voulez et en toute sécurité.

 **Guichet.lu**