

Entreprises *magazine*

Numéro 130 – Mars/Avril 2025 – 5 EUR



Immobilier

Dossier pages 18-45



THE i5 TOURING



 **DONNONS PRIORITÉ À LA SÉCURITÉ.**

Informations environnementales : [bmw.lu](https://www.bmw.lu)

16,5 - 20,8 KWH/100 KM • 0 G/KM CO₂ (WLTP)

100% ELECTRIC

Bilia Luxembourg
7, Rue Christophe Plantin
L-2339 Luxembourg
www.bilia.bmw.lu

Bilia Mersch
21, Rue de la Gare
L-7535 Mersch
www.bilia.bmw.lu

Muzzolini
6, Rue Romain Fandel Zi Um Monkeler
L-4149 Esch-sur-Alzette
www.muzzolini.bmw.lu

Schweig
6, Hauptstrooß
L-9806 Hosingen
www.schweig.bmw.lu



Photo: Andrew Angelov/shutterstock

News

- 4 Brèves
- 13 Quelle image avez-vous du Luxembourg ? – Résultats du sondage réalisé en janvier-février sur le site lesfrontaliers.lu

Formation tout au long de la vie

- 14 Zoom sur le cofinancement de la formation en entreprise

Entreprendre au féminin

- 16 Sophie Ensel : « Je me laisse guider par mon instinct »

Dossier Immobilier

- 20 Immobilier : le retour de jours meilleurs ?
- 22 Les défis de la reprise
- 23 Pour un retour de la Commission du bâtiment
- 24 Logement des jeunes adultes : un enjeu-clé pour l'attractivité du Luxembourg
- 26 Soutenir la création de logements abordables
- 28 Est-ce le bon moment pour investir dans l'immobilier ?
- 29 Les stratégies d'investissement s'affinent
- 30 Vous avez un bien immobilier et l'idée de le vendre vous traverse l'esprit ?
- 32 Cession d'entreprise – Rappel du régime d'imposition luxembourgeois de la plus-value réalisée lors de la cession d'une participation importante
- 34 Comprendre la protection des données dans le secteur immobilier avec la CNPD
- 36 La promotion de l'immobilier résidentiel mise en carte
- 38 Intégrer les enjeux environnementaux et sociétaux dans les pratiques des promoteurs de l'immobilier résidentiel
- 41 L'exemple de Copenhague
- 42 La transition énergétique passe la deuxième
- 44 Neï Hollerich, un nouveau souffle urbain

Bon à savoir

- 46 L'absentéisme chronique

À nos frontières

- 47 Une nouvelle réalité fiscale pour les frontaliers français au Luxembourg

Destination Milan

- 48 Découvrir Casorati au Palazzo Reale de Milan

Auto

- 50 Mini Aceman 100 % électrique : le crossover urbain

Étapes gourmandes

- 53 Découvrez Lucilin, une nouvelle adresse gastronomique à Luxembourg

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 François,
Sébastien Lambotte, Michel Nivoix,
Michaël Peiffer

Merci à toutes les personnes qui ont contribué à la rédaction de ce numéro :

lesfrontaliers.lu, INFPC, Michel-Édouard Ruben, Constance Uyttebrouck, Magdalena Górczyńska-Angiulli, Nicolas Tomasetig, Paul Leyder, CNPD, Martine Borderies, M^e Céline Lelièvre et Danièle Henky

Mise en page / 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.



© 2025 – 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.

FAILLITES EN HAUSSE, LIQUIDATIONS EN BAISSÉ EN 2024

En 2024, **1.189 faillites** ont été prononcées, ce qui correspond à une **hausse de près de 30 % par rapport à 2023** (919 faillites). Par rapport à la même année, le nombre de faillites des entreprises à emploi salarié (> 0) est en hausse de plus de 26 %, alors que celui des entreprises ayant employé plus de 10 salariés au moment de leur faillite a même explosé (+ 40 %).

En ce qui concerne les différentes branches d'activité (hors sociétés de type holding et fonds de placements), on peut relever des évolutions contrastées. C'est au niveau du secteur de l'enseignement, de la santé et des autres activités (+ 65 %), de celui de l'Information et de la communication (+ 50 %), et des activités immobilières (+ 49 %) que l'on observe les hausses les plus élevées du nombre de faillites en 2024. D'un autre côté, le nombre de faillites dans les transports et l'entreposage a baissé de 25 %, alors qu'il reste à peu près stable pour le commerce.

Les **3.316 pertes de postes d'emplois salariés** engendrées par les faillites en 2024 sont en forte augmentation par rapport à 2023 (+ 24 %), 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 2024. Les branches les plus touchées par la disparition de postes d'emplois salariés en 2024 sont la construction, l'Horeca et le commerce (avec respectivement 39 %, 17 % et 14 % des pertes totales).

En termes de nombres absolus, ce sont les sociétés de type holding et fonds de placements (143) qui ont été les plus déclarées en faillite en 2024, suivies par les entreprises de la construction (42).

Les tribunaux luxembourgeois ont prononcé la **liquidation de 104 sociétés** en 2024, soit **une baisse de 80 % par rapport à 2023** (520). C'est en effet à partir du 2^e trimestre 2023 que l'on constate une forte chute du nombre de liquidations judiciaires. Comme les années précédentes, le plus grand nombre de sociétés liquidées en 2024 sont des sociétés de type holding et fonds de placement (46 %).

Les statistiques sur les faillites se basent sur le relevé des décisions judiciaires, issu du Registre de commerce et datant du 13 janvier 2025 pour les données les plus récentes. Le nombre de faillites se calcule comme la somme des ouvertures ou réouvertures, déduction faite des faillites rapportées de la procédure judiciaire Jugements et arrêts déclaratifs de faillite. Les chiffres indiqués sont provisoires.

Source : STATEC, Statnews n° 04, 1.189 faillites et 104 liquidations en 2024, Laurent Bley.

<https://statistiques.public.lu>

LUXEMBOURG CONFEDERATION LIBÉRALISATION DES HORAIRES D'OUVERTURE : UNE RÉFORME TROP TIMIDE

Même si **Luxembourg Confederation** a salué l'annonce du ministère de l'Économie concernant le projet de loi visant à réformer les horaires d'ouverture des commerces – de 5h à 22h du lundi au vendredi et de 5h à 19h le samedi et dimanche –, elle estime qu'une libéralisation complète des horaires est essentielle pour permettre aux commerçants de rivaliser pleinement avec les géants internationaux du commerce en ligne.

Avec 70 % des Luxembourgeois déclarant acheter régulièrement en ligne, souvent le soir ou le week-end, il est crucial de leur offrir des alternatives locales plus flexibles. Une libéralisation totale des heures d'ouverture est nécessaire pour donner aux commerces locaux les outils nécessaires pour rivaliser équitablement avec leurs concurrents numériques.

Luxembourg Confederation déplore que le dépassement de ces nouveaux horaires soit conditionné à la signature d'une convention collective. La fixation des heures d'ouverture devrait relever d'une approche pragmatique et commerciale, orientée vers la satisfaction des attentes des consommateurs et la compétitivité du secteur.

Malgré ces réserves, Luxembourg Confederation reconnaît les efforts du ministère de l'Économie pour réduire la bureaucratie et alléger le cadre réglementaire. L'abolition des dérogations pour l'ouverture dominicale est une mesure saluée, car elle élimine une source de confusion et simplifie les démarches pour les commerçants. Mais elle estime que si cette

réforme représente un progrès, elle doit être perçue comme une étape intermédiaire dans un processus plus ambitieux.

<https://confederation.lu>

WORKMONITOR DE RANDSTAD LES TALENTS SOUHAITENT DE NOUVELLES RÉFÉRENCES EN MATIÈRE D'EMPLOI

Le dernier **Workmonitor** de **Randstad**, qui a porté sur plus de 26.000 travailleurs dans 35 pays d'Europe, d'Asie-Pacifique et d'Amérique, a révélé qu'en dépit d'un paysage économique difficile, de changements géopolitiques et d'avancées technologiques, les talents continuent à avoir des attentes multiples.

Pour la première fois dans l'histoire de *Workmonitor*, **l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée est jugé plus important que la rémunération** (83 % versus 82 % au global et 88 % versus 79 % au Luxembourg).

La **confiance des talents envers leurs employeurs reste fragile**, un tiers d'entre eux (30 %) ne faisant pas confiance à leurs managers pour défendre leurs intérêts. Les talents sont prêts à agir si leurs attentes ne sont pas satisfaites, puisque près de la moitié d'entre eux (45 %) déclarent avoir fait des démarches pour obtenir de meilleures conditions de travail. 44 % déclarent avoir quitté un emploi parce qu'ils pensaient que leur lieu de travail était toxique, soit 11 points de pourcentage de plus que l'année dernière.

Le rapport montre que les talents souhaitent que la culture de leur employeur soit alignée avec leurs valeurs et leurs préférences, puisqu'un tiers d'entre eux (29 %) ont déjà démissionné parce qu'ils n'étaient pas d'accord avec les points de vue ou les positions de leur direction. En hausse de 10 points de pourcentage par rapport à l'année dernière, 48 % des répondants n'accepteraient pas un emploi si l'entreprise ne partageait pas leurs valeurs sociales et environnementales. Une proportion similaire (43 %) a envisagé de quitter l'entreprise en raison de sa position sur des questions politiques. Ces positions sont encore plus marquées au Luxembourg : **35 % des personnes interrogées ont déjà donné leur démission en cas de divergence d'opinion avec leur direction et 56 % envisageraient de le faire si c'était le cas.**

Les talents souhaitent également un engagement sur la flexibilité du travail. Près d'un tiers d'entre eux (31 % au global et 30 % au Luxembourg) ont quitté leur emploi parce qu'il ne leur en offrait pas suffisamment. Au Luxembourg, les jeunes travailleurs (génération Z) sont 72 % à avoir bénéficié d'une flexibilité horaire accrue au cours des 6 derniers mois (contre 42 % pour les baby-boomers).

Au fil des décennies, la montée constante de l'individualisme a conduit de nombreuses personnes à rechercher un but et des liens dans leur vie professionnelle. Dans certains cas, la rémunération passe avant le sentiment d'appartenance à la communauté, puisqu'un tiers (36 %) des personnes interrogées ne verraient **pas d'inconvénient à gagner moins d'argent si elles avaient des amis sur leur lieu de travail**. Ce taux atteint 53% au Luxembourg !

L'an passé, 29 % des personnes interrogées ont déclaré qu'elles démissionneraient si elles ne bénéficiaient pas d'**opportunités de développement** leur permettant d'assurer leur avenir professionnel, un chiffre qui a fortement augmenté pour atteindre 41 % cette année (60 % au Luxembourg contre 18 % l'an dernier). L'IA est l'opportunité d'apprentissage et de développement la plus recherchée (23 %), suivie par les connaissances informatiques et technologiques (11 %) et les compétences en matière de gestion et de leadership (7 %). Malgré cette attente, 36 % des talents déclarent ne pas recevoir de telles opportunités de formation de la part de leur employeur. L'écart est encore plus important au Luxembourg puisque seuls 25 % des talents déclarent que leur employeur les aide à développer des compétences utiles à leur futur.

Le débat sur le retour au bureau continue à préoccuper les travailleurs. S'ils avaient le choix, 26 % préféreraient travailler au bureau 3 jours par semaine. Un précédent rapport de Randstad sur les compétences les plus demandées montre que les postes à distance ont diminué d'environ 50 %, tandis que les postes hybrides ont augmenté de 300 %. **Au Luxembourg, 74 % souhaitent bénéficier de 2 ou 3 jours de télétravail et les employeurs sont plus enclins à l'autoriser à cette fréquence (42 %).**

Le rapport confirme que **la confiance n'est pas optimale entre les talents et**

leurs managers. 30 % estiment qu'ils ne peuvent pas faire confiance à leur manager pour défendre leurs intérêts et 33 % qu'ils ne peuvent pas faire confiance à leur manager en ce qui concerne la progression de leur carrière. Étant donné que 31 % des personnes interrogées ont déjà quitté leur emploi parce qu'elles ne faisaient pas confiance à leur équipe dirigeante, il est important pour les entreprises de veiller à ce que les relations avec leurs employés soient solides et mutuellement bénéfiques.

www.randstad.lu

SECUREX ACQUISITION D'IF PAYROLL & HR



De g. à dr. : **Jean-Marie Schockmel** et **Lucien Komes** (cofondateurs, IF Payroll & HR) et **Pascal Cieslewicz** (Managing Director, Securex Luxembourg).

Photo-Securex

Avec l'acquisition d'**IF Payroll & HR**, le **Groupe Securex**, prestataire de services RH international et partenaire en matière d'entrepreneuriat, devient le **1^{er} prestataire de services RH au Luxembourg**, les 2 entités réunissant ainsi 110 collaborateurs pour servir 1.700 clients. L'équipe traite plus de 40.000 salaires tous les mois.

Grâce à cette acquisition, les clients d'IF Payroll & HR pourront désormais bénéficier de toute l'expérience, des outils et des services de Securex : la gestion de la paie, la consultance & l'externalisation RH, la veille et l'information sur le cadre légal, la gestion de flotte et de la mobilité, la formation dédiée aux RH ou encore la digitalisation des données RH.

La transition se fera en douceur tant pour les clients que pour les collaborateurs. IF Payroll & HR conserve son nom et ses bureaux jusqu'à nouvel ordre, et les fondateurs de la société resteront impliqués pendant les prochains mois pour garantir un transfert de connaissance efficace.

« À l'approche de la retraite, nous nous sommes lancés à la recherche d'un partenaire pour poursuivre l'histoire de notre entreprise, et les discussions avec

Securex ont été très constructives grâce aux valeurs que nous partageons. Nous sommes donc très heureux de confier nos clients et nos équipes à Securex », a expliqué Lucien Komes, CEO et cofondateur d'IF Payroll & HR.

www.securex.lu
www.ifpayroll.lu

PHICAP GROUP IMPLANTATION AU GRAND-DUCHÉ



Angélique Sabron (Managing Director, PHICAP Luxembourg) et **Michael Goldberg** (CEO et fondateur de PHICAP Group).

PHICAP Group, leader indépendant de la gestion immobilière en Belgique et déjà présent en France, a franchi une nouvelle étape de son expansion européenne avec l'implantation de **PHICAP Luxembourg**, dont l'ambition est de déployer son concept *one-stop-shop* – qui fait la renommée du Groupe –, en proposant une offre intégrée de Property, Project et Asset Management.

Aux commandes de cette nouvelle structure, **Angélique Sabron**, forte de plus de 20 ans d'expérience dans l'immobilier luxembourgeois. Elle est soutenue par une équipe d'experts locaux afin d'apporter des solutions sur mesure et de répondre aux besoins spécifiques du marché luxembourgeois.

« Nous sommes fiers d'exporter au Luxembourg notre savoir-faire en gestion intégrée, développé avec succès en Belgique ces dernières années. Notre objectif est avant tout d'apporter des solutions adaptées, portées par une équipe locale, et d'établir des relations de proximité avec nos clients et partenaires », explique Michael Goldberg, CEO et fondateur de PHICAP Group.

Avant de poser ses jalons au Luxembourg, PHICAP Group a connu une année 2024 exceptionnelle : l'entreprise a dépassé les 750.000 m² de biens gérés (+ 18 %),

incluant le 1^{er} immeuble WELL Platinum de Belgique ; a mené avec succès plus de 120 projets en Belgique et en France (+ 40 %), a recruté 11 nouveaux talents (ingénieurs, Oroperty/Project Managers, comptables...) ; s'est engagé dans la digitalisation (100 % digital), la certification ISO9001 et la mise en place d'un plan ambitieux de mobilité.

www.phicap.eu

FINOVOX

EXPANSION AU LUXEMBOURG

L'entreprise française **Finovox**, spécialisée dans la détection de faux documents, poursuit son développement européen avec une **implantation au Luxembourg**. Avec un marché local de l'assurance évalué à 2,6 milliards EUR de primes annuelles, la technologie de Finovox pourrait permettre des économies allant jusqu'à 72 millions EUR pour le marché local.

Forte d'une récente levée de fonds de 6 millions EUR et d'une croissance exponentielle, Finovox compte utiliser ce hub stratégique au cœur de l'Europe comme une porte d'entrée vers le Benelux.

« Notre implantation au Luxembourg marque une étape-clé dans notre ambition européenne. Avec un marché international de l'assurance évalué à 34 milliards EUR de primes annuelles, où la fraude représente environ 5 % des primes et des économies potentielles de 943 millions EUR, nous fournissons une solution conforme aux réglementations PSF (Professionnels du Secteur Financier), offrant une expérience client et une efficacité opérationnelle inédites », a déclaré Marc de Beaucorps, fondateur et CEO de Finovox.

La technologie de Finovox détecte les fraudes en quelques secondes, sur 100 % des documents, quels que soient leurs langue ou alphabet. Adaptée au contexte multilingue luxembourgeois, elle garantit une intégration rapide et répond aux besoins croissants en vérification d'identité (KYC/KYB).

Cette expansion au Luxembourg est soutenue par des partenariats stratégiques-clés, notamment avec PwC Luxembourg et le Village by CA. Depuis le 8 février dernier, Finovox dispose de bureaux situés au Village by CA (9, rue du Laboratoire à Luxembourg-Ville).

<https://www.finovox.com>

CHAMBRE DE COMMERCE SON MAGAZINE MERKUR A 50 ANS



De g. à dr. : **Carlo Thelen** (directeur général, Chambre de Commerce), **Fernand Ernster** (président, Chambre de Commerce) et **Lex Delles** (ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme).



Photo-Michel Zavagno (Blitz) pour la Chambre de Commerce

Créé par la **Chambre de Commerce** pour assurer un lien tangible avec ses entreprises affiliées, son magazine **Merkur**, avec près de 400 numéros à son actif, met en lumière depuis **50 ans** les expériences et les besoins des acteurs économiques à travers des grands dossiers thématiques, des analyses économiques pointues, des interviews et des portraits de chefs d'entreprise, tout en accompagnant les entreprises dans leurs constantes transformations.

L'édition spéciale du 50^e anniversaire a retracé les nombreuses facettes que le magazine a pu présenter au fil des années à travers des archives riches et variées. Elle est revenue sur l'histoire économique du pays dont le magazine a été un témoin privilégié. Des articles de fonds, des rappels de moments phares et des galeries photos ont permis de se remémorer le chemin parcouru.

En 2025, **Merkur** va renforcer sa présence sur les canaux digitaux et évoluer vers une marque multimédia via un site Web dédié au printemps (merkur.lu) et un magazine papier qui paraîtra 4 fois par an et sera complété par une version e-paper.

LUXCONNECT HÉBERGEUR D'UN DES CENTRES DE CONTRÔLE LUXEMBOURGEOIS DU PROJET EUROPÉEN IRIS²



Vue aérienne du site de LuxConnect à Bettembourg.

Photo-LuxConnect/Schmitt/Globalview

Suite à un processus de sélection rigoureux, le site et l'expertise de **LuxConnect à Bettembourg** ont été choisis pour accueillir l'un des centres de contrôle du projet européen **IRIS² (Infrastructure for Resilience, Interconnectivity and Security by Satellite)**. Ce projet, mené par l'Union européenne en collaboration avec l'Agence Spatiale Européenne (ESA), constitue le 1^{er} réseau de satellites multi-orbitaux en Europe et reflète la volonté européenne de réduire sa dépendance à l'égard des infrastructures spatiales non européennes.

Le consortium SpaceRise, composé de SES S.A., Eutelsat S.A. et Hispasat S.A., et porté par une équipe principale de sous-traitants européens de l'écosystème satcom, a été sélectionné pour gérer cette initiative. L'inclusion du Luxembourg dans le projet IRIS² souligne le rôle central de la nation pour faire progresser les capacités spatiales européennes. Le gouvernement luxembourgeois a exprimé son plein soutien au projet IRIS², avec un cofinancement de la part de la Commission européenne et du gouvernement national. L'initiative comprend également la mise à disposition d'un site de 2 ha pour l'infrastructure d'antenne nécessaire.

Le rôle de LuxConnect est, principalement, d'assurer le bon fonctionnement et la sécurité de la connectivité des installations.

www.luxconnect.lu

ANAPAYA ET PROXIMUS NXT LUXEMBOURG UN PARTENARIAT POUR DÉPLOYER SCION

Anapaya, entreprise suisse leader des solutions de réseaux sécurisés, a noué

un partenariat stratégique avec **Proxi-mus NXT Luxembourg** afin de proposer des capacités réseau innovantes, sécurisées et résilientes aux organisations du Luxembourg. Ce partenariat cible en priorité les secteurs de la finance, de la santé et public, considérés comme des infrastructures prioritaires, afin de leur offrir une solution réseau conçue pour garantir la continuité des activités, la conformité réglementaire et une protection robuste contre les cybermenaces.

L'architecture **SCION (Scalability, Control, and Isolation on Next-Generation Networks)** est une technologie de réseau révolutionnaire qui offre un haut niveau de sécurité, de performance et de fiabilité. Le protocole SCION permet aux entreprises de fonctionner sur un réseau qui offre un contrôle total sur le parcours data. SCION garantit également la conformité aux réglementations sur la souveraineté des données tout en maintenant une connectivité résiliente et à haut débit.

www.anapaya.net
www.proximusnxt.lu

COMMISSION EUROPÉENNE UNE BOÎTE À OUTILS POUR UN COMMERCE ÉLECTRONIQUE SÛR ET DURABLE

En 2024, environ 4,6 milliards d'envois de faible valeur (22 EUR maximum) sont entrés sur le marché de l'UE. Bon nombre de ces marchandises se sont révélées non conformes à la législation européenne. La **Commission européenne** a donc pris des mesures pour faire face aux risques découlant de ces importations via **une boîte à outils européenne complète pour un commerce électronique sûr et durable**.

En outre, elle propose de **nouvelles actions conjointes** pour répondre aux préoccupations liées à la montée sur le marché de produits dangereux, contre-faits et autrement non conformes ou illicites par : la mise en place d'une **réforme douanière, afin de mettre en œuvre rapidement de nouvelles règles** afin d'assurer des conditions de concurrence équitables dans le domaine du commerce électronique ; **l'introduction de mesures ciblées pour les mar-**

chandises importées, d'actions et de contrôles coordonnés en matière de surveillance du marché et de sécurité des produits ; **la protection des consommateurs sur les marchés en ligne**, en soulignant les pratiques de commerce électronique comme une priorité claire en matière d'application de la législation sur les services numériques ; **l'utilisation des outils numériques**, qui peuvent contribuer à faciliter la surveillance du commerce électronique au moyen du passeport numérique des produits et de nouveaux outils basés sur l'intelligence artificielle pour la détection des produits potentiellement non conformes ; **la protection de l'environnement**, y compris l'adoption du 1^{er} plan d'action sur le règlement sur l'écoconception pour des produits durables, et l'appel à l'adoption rapide de la modification ciblée de la directive-cadre sur les déchets ; **donner aux consommateurs et aux professionnels les moyens d'agir** grâce à des campagnes de sensibilisation sur les droits des consommateurs, les risques et les mécanismes de recours ; et **la coopération et commerce international**, y compris l'organisation d'activités de formation sur les règles de l'UE en matière de sécurité des produits et l'évaluation de tout élément de preuve susceptible d'apparaître en ce qui concerne le dumping et les subventions.

Dans un délai d'un an, la Commission évaluera l'effet des actions annoncées et publiera un rapport sur les résultats des contrôles renforcés.

Au Luxembourg, un accompagnement gratuit est mis en place via le **Centre Européen des Consommateurs Luxembourg**.

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/library/e-commerce-communication-comprehensive-eu-toolbox-safe-and-sustainable-e-commerce>

<https://www.cecluxembourg.lu/themes/achats/achat-en-ligne>

LUXFLAG

NOUVEAU SOCIAL IMPACT LABEL
LuxFLAG (Luxembourg Finance Labelling Agency) a lancé son nouveau **Social Impact Label**, conçu pour reconnaître les produits d'investisse-

ment qui contribuent stratégiquement à des résultats sociaux positifs, mesurés et gérés. Ce label constitue une avancée majeure pour reconnaître et soutenir les investissements qui vont au-delà des rendements financiers en apportant une différence concrète dans la vie des personnes.

Le nouveau label reconnaît les investissements dont la majorité des actifs sont alignés pour favoriser un travail décent, améliorer les conditions de vie et soutenir les communautés inclusives et durables, tout en évitant ou en limitant les impacts négatifs ; les actifs sont sélectionnés en fonction de leur contribution à des thèmes-clés d'impact social, soutenus par des méthodologies et des indicateurs garantissant un impact positif ; sa mesure et son reporting respectent des cadres et des normes reconnus mondialement, assurant une communication claire avec les parties prenantes ; ses garanties sociales complètes et ses critères d'exclusion veillent à ce que les investissements répondent aux normes éthiques les plus élevées.

www.luxflag.org

KPMG LUXEMBOURG DE TRÈS BONS RÉSULTATS EN 2024



De g. à dr. : **Valeria Merkel** (Head of Audit), **Antoine Badot** (Head of Tax), **Annick Breton** (Head of Consulting) et **David Capocci** (Managing Partner), KPMG Luxembourg.

KPMG Luxembourg a annoncé avoir enregistré sa plus forte croissance en 2024. La firme luxembourgeoise a réalisé un chiffre d'affaires brut de 343 millions EUR et une croissance de 50 % de son chiffre d'affaires au cours des 4 dernières années.

Les chiffres d'affaires enregistrés pour les différents services sont les suivants : 176 millions EUR (Audit), 83,5 millions EUR (Advisory) et 83,2 millions EUR (Tax).

Ces bons chiffres soulignent l'engagement inébranlable de KPMG Luxembourg envers ses principaux piliers stratégiques : les personnes, les clients et la technologie. En investissant massivement dans ces domaines, la firme a favorisé une croissance durable, fournissant une base solide pour son succès futur. L'engagement du cabinet en faveur d'une approche multidisciplinaire a amélioré les synergies, stimulé la croissance et renforcé la collaboration internationale au sein du réseau.

KPMG Luxembourg emploie actuellement 1.890 personnes.

www.kpmg.lu

MICROLUX AUGMENTATION DE SES MICROCRÉDITS À 50.000 EUR

microlux fait évoluer ses conditions de financement afin de mieux répondre aux besoins des entrepreneurs. Désormais, le montant maximal des prêts accordés passe **de 25.000 à 50.000 EUR**, permettant ainsi un soutien renforcé aux porteurs de projets. Les personnes qui souhaitent obtenir des microcrédits supérieurs à 25.000 EUR doivent répondre à des conditions supplémentaires : pour les créateurs d'entreprise, un apport **personnel minimum de 20 %** du plan de financement total est requis ; pour les entrepreneurs ayant déjà démarré leur activité, un historique de **minimum 1 an d'activité** est demandé. Ces conditions s'ajoutent à la présence d'une personne garante à hauteur d'un tiers du montant du microcrédit accordé.

Depuis sa création, microlux a soutenu près de 300 entrepreneurs, permettant la création de près de 450 emplois dans divers secteurs comme la restauration, l'hébergement, le transport de personnes et de petits colis, l'alimentation, le nettoyage, les soins et produits de beauté, etc.

www.microlux.lu

GROUPE AUTOSPHERE LUXEMBOURG DISTRIBUTION D'UNE NOUVELLE MARQUE



Groupe Autosphere Luxembourg, déjà distributeur des marques Alpine, Renault et Dacia au Grand-Duché, commercialise dorénavant une autre marque de Renault Group : **Mobilize** et ses modèles Duo et Bento, 2 micro-véhicules électriques pensés pour répondre aux changements d'usage des particuliers comme des professionnels.

Mobilize Duo est une micro citadine 100 % électrique, avec ou sans permis, conçue spécialement pour la ville. Mobilize Bento est un van 100 % électrique, doté d'un caisson arrière de chargement d'un volume utile de 868 litres.

www.renault.lu
www.mobilize.lu

LE GROUPE CAR AVENUE A CHOISI CRÉDIT AGRICOLE POUR ACCOMPAGNER SA CROISSANCE EN EUROPE



Photo-Car Avenue

Le **Groupe CAR Avenue**, distributeur de 34 marques automobiles, a dorénavant pour partenaire **Crédit Agricole** et ses entités (Crédit Agricole Auto Bank, Crédit Agricole de Lorraine, LCL) pour accompagner sa croissance en Europe, et plus particulièrement **Crédit Agricole**

Auto Bank qui devient son partenaire financier et distribue ses solutions de financement sous la marque **CAR Avenue Financial Services** au Luxembourg, en Belgique, en France, en Suisse et en Allemagne.

Ce partenariat permet aux 150 concessions et services du Groupe CAR Avenue de distribuer une large gamme de solutions de financement sous la marque blanche CAR Avenue Financial Services : crédit classique, LOA ou LLD. Ils pourront également distribuer le catalogue de services Crédit Agricole MobilityServices qui sera progressivement enrichi : livraison, extension de garantie et de maintenance, etc.

www.caravenue.com

GARAGE INTINI | MASERATI UN CONCEPT STORE À BERTRANGE



Garage Intini | Maserati a dorénavant un **nouveau concept store à Bertrange**. Le nouveau showroom, situé sur le site historique de la concession, a été entièrement remodelé en fonction de la nouvelle identité globale de Maserati.

Outre la vente de Maserati neuves et d'occasion certifiées, le Garage Intini | Maserati est également le site exclusif de Maserati au Luxembourg pour les services après-vente pour les clients de la région, y compris l'entretien et les réparations. Le garage dispose également d'un café lounge informel, d'une installation de marchandises et d'un espace Fuoriserie où les clients peuvent exprimer leur personnalité et leur créativité grâce au programme de personnalisation de Maserati sur un grand écran de configurateur numérique en 3D à la pointe de la technologie.

www.maserati.com

INITIATIVE POUR UN DEVOIR DE VIGILANCE ACCÉLÉRER LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE CSDDD



Photo-IDV

Lors d'une conférence de presse qui s'est déroulée en février dernier, l'**Initiative pour un devoir de vigilance (IDV)**, en présence de Charel Schmit, Ombudsman fir Kanner a Jugendlecher (OKAJU), a lancé un appel urgent au gouvernement luxembourgeois pour accélérer la transposition de la directive sur le devoir de vigilance en matière de durabilité (CSDDD). À cette occasion, l'IDV a présenté son **Guide de transposition**, un document de 23 pages détaillant la feuille de route d'une mise en oeuvre complète et ambitieuse, articulée autour de 5 impératifs : cohérence, précision, ambition, changement de *mindset* et allocation de ressources.

« Toute dilution du texte réduirait la protection des victimes et viderait de son sens le principe même du devoir de vigilance. L'Europe doit tenir bon face à une insécurité globale croissante, et le Luxembourg a l'opportunité de montrer l'exemple. L'initiative Omnibus de Madame von der Leyen risque de por-

ter un coup direct aux engagements de l'UE en matière de droits humains, de climat et de développement durable. Pire encore, sous la pression d'intérêts économiques court-termistes, elle pourrait miner la confiance démocratique en vidant de sa substance une législation déjà adoptée et indispensable pour atteindre les objectifs du Green Deal », a expliqué Pascal Husting, co-coordonateur de l'IDV.

Dans leurs appels à la cohérence, à l'ambition et à la précision, les membres de l'IDV, Nora Back (OGBL) et David Hofmann (ASTM), ainsi que Charel Schmit (OKAJU) ont souligné que se contenter du minimum serait un échec. Pour Jean-Louis Zeien, co-coordonateur de l'IDV, « réussir en droits humains, du climat et de l'environnement n'est pas une option, ni une variable d'ajustement d'un monde où le business prime sur tout. Derrière chaque violation, il y a une femme, un homme, un enfant. Il est temps d'en finir avec l'impunité de ceux qui en sont responsables. »

www.ini/a/ve-devoirdevigilance.org

STRIKE LE NOUVEAU COMPLEXE DE LOISIRS À HOWALD

En janvier dernier, Le **Groupe 1COM a ouvert officiellement** son dernier établissement, **STRIKE**, situé à **Howald**. Depuis le 8 novembre 2024, ce complexe innovant combine bowling, restaurant et sportsbar, et offre une expérience unique pour toute la famille.

STRIKE propose 14 pistes de bowling réparties sur 2 étages, ainsi qu'une variété de jeux ARCADE, tables de billard, *shuffle board* et jeux de fléchettes... Avec ses 18 écrans télévisés et un programme sportif diversifié, STRIKE diffuse toutes les grandes compétitions : rugby, football, basketball, Formule 1... Les visiteurs peuvent réserver les activités en ligne.

Chaque étage dispose d'un bar spacieux et de nombreuses places assises pour savourer des boissons dans une ambiance conviviale. Le restaurant, inspiré de la cuisine américaine, propose une carte variée avec des plats pour tous les goûts. Ouvert en continu entre les services du midi et du soir, il s'adapte à toutes les envies.

Strike Howald
105, rue des Bruyères
L-1274 Howald

www.strike.lu

LA VILLA PÉTRUSSE OUVERTURE LE 1^{ER} AVRIL 2025

Après 5 années d'une ambitieuse restauration, la Villa Baldauff, édifice emblématique de Luxembourg-Ville (1, avenue Marie-Thérèse), renaît en un hôtel d'exception : **La Villa Pétrusse**. Intimiste avec 22 chambres dont 2 suites et un penthouse privé, hédoniste avec une table gastronomique, privilégiée avec son parc enchanteur en pleine ville, cette nouvelle adresse vibre au rythme de la capitale avec des espaces d'événements et de réception à l'atmosphère unique...



Luxorr (Luxembourg Organisation for Reproduction Rights a.s.b.l.)
accueillera au Luxembourg le congrès semi-annuel de l'**IFRRO**

du 19 au 21 mai 2025

La défense des droits d'auteurs face aux défis politiques et économiques nous tient à cœur
Kultur ennerstëtzen – Copyright respektéieren

www.luxorr.lu

www.ifrro.org

Signé du designer architecte d'intérieur **Tristan Auer**, le décor s'inspire pleinement de l'esprit du lieu avec la restauration fidèle de certains éléments historiques, comme les précieux papiers peints à la main, reproductions des oeuvres de Sosthène Weis, avec des éléments de mobilier dessinés sur mesure... La Villa Pétrusse a gardé d'ailleurs l'atmosphère d'une luxueuse demeure privée.

Le restaurant gastronomique **Le Lys** a été confié au chef **Kim de Dood**, luxembourgeois d'origine, qui proposera une cuisine de tradition luxembourgeoise sous influences Asiatiques.

www.villapetrusse.lu

LUXEMBOURG CENTER FOR TRANSLATIONAL RESEARCH (LCTR) – FUERSCHUNGSKLINIK LËTZEBUERG

CHRISTOF VON KALLE, DIRECTEUR



Prof. Dr Christof von Kalle, directeur, LCTR.

Prof. Dr Christof von Kalle est le directeur du **Luxembourg Center for Translational Research (LCTR) – Fuerschungsklinik Lëtzebuerg (LCTR)**.

Ancien directeur fondateur du Centre d'études cliniques de la Charité et de l'Institut de santé de Berlin (Berlin Institute of Health), le Prof. Dr von Kalle possède une vaste expérience dans la promotion de collaborations entre les milieux universitaires, les soins de santé et l'industrie. Son leadership va jouer un rôle-clé dans la réalisation de la mission du LCTR : établir un lien solide entre la recherche scientifique et les soins cliniques, avec un focus particulier sur des maladies chroniques comme le cancer, les troubles neurodégénératifs et les maladies auto-immunes.

Fruit d'une collaboration entre le Centre Hospitalier de Luxembourg

(CHL) et le LIH (Luxembourg Institute of Health), le LCTR vise à créer un pont entre les médecins et les chercheurs du pays. Il joue un rôle stratégique en tant que plateforme nationale réunissant cliniciens, chercheurs et patients pour promouvoir des études cliniques d'avant-garde et des solutions de soins de santé transformatrices. Grâce à son approche unique combinant santé numérique et médecine translationnelle, le LCTR est idéalement positionné pour faire progresser la médecine de précision et améliorer les résultats pour les patients, au Luxembourg et au-delà.

www.lih.lu

JLL LUXEMBOURG

EXTENSION DES RESPONSABILITÉS DE CHRISTOPHE GOLENVAUX



Christophe Golenvaux, Head of Office Agency Bruxelles, Wallonie et Luxembourg, JLL.

Depuis le début de l'année, les responsabilités de **Christophe Golenvaux**, **Head of Office Agency pour Bruxelles et la Wallonie** chez JLL, ont été **élargies au marché luxembourgeois**. Cette évolution stratégique vise à renforcer la synergie entre les équipes belges et luxembourgeoises de JLL et à améliorer les services répondant aux besoins complexes et variés de ses clients BeLux.

Dans ses nouvelles fonctions, Christophe Golenvaux a pour mission de coordonner les activités de location de bureaux sur ces 3 marchés-clés, en mettant l'accent sur l'alignement des stratégies, l'optimisation des services et le développement de synergies transfrontalières.

En combinant les connaissances approfondies des marchés belge et luxembourgeois, JLL est en mesure d'offrir une pers-

pective plus large et des solutions plus complètes.

Christophe Golenvaux travaille aux côtés de l'équipe luxembourgeoise existante, menée par Jonathan Morand et composée d'Alexandre Grojean et Stéphanie Philippot.

<https://www.jll.lu>

ORCHESTRE PHILHARMONIQUE DU LUXEMBOURG

MARTIN RAJNA, PROCHAIN DIRECTEUR MUSICAL



Martin Rajna, directeur musical à partir de septembre 2026, Orchestre Philharmonique du Luxembourg.

Photo-Eric Engel/Philharmonie Luxembourg

Martin Rajna sera le prochain directeur musical de l'**Orchestre Philharmonique du Luxembourg** à partir de **septembre 2026 et pour 4 saisons**.

À seulement 29 ans, Martin Rajna s'impose déjà comme un chef d'orchestre reconnu et un artiste accompli dans son pays natal, la Hongrie, où il est directeur musical du Győr Philharmonic Orchestra depuis 2021 et chef principal de l'Opéra d'État hongrois de Budapest depuis 2023.

Né en 1995 à Dunaújváros, Martin Rajna s'est rapidement imposé sur la scène musicale internationale. Diplômé de l'Académie Franz Liszt de Budapest et de la Hochschule für Musik « Franz Liszt » de Weimar, il a été unanimement salué pour ses interprétations exceptionnelles de répertoires tant classiques que contemporains. Au cours de la saison actuelle, il a fait ses débuts auprès d'orchestres prestigieux tels que le London Philharmonic Orchestra, l'Orchestre du Teatro La Fenice et l'Orchestre Philharmonique du Luxembourg.

www.philharmonie.lu

NIS 2:

de nouvelles mesures pour renforcer la cybersécurité des entreprises

La directive européenne NIS 2, relative à la cybersécurité des entreprises, vise désormais un plus grand nombre de firmes et de secteurs d'activités et rend leur direction responsable de la cybersécurité. Le point sur les nouveautés et les démarches à effectuer.



Face à une cybermenace toujours plus importante et une digitalisation des services en constante augmentation, la directive européenne NIS 2 (Network and Information Security) entend harmoniser et renforcer les exigences en matière de cybersécurité, afin de mieux protéger les entreprises et donc les citoyens touchés à travers elles. « NIS 2 est sortie en 2022, mais sera mise en application cette année, après sa transposition en loi nationale. Elle fait suite à la directive NIS 1 de 2016 en élargissant son périmètre d'action et ses objectifs pour apporter encore davantage de protection », assure Sheila Becker, Head of Network and Information Systems' Security (NISS) au sein de l'Institut luxembourgeois de régulation (ILR).

Élargissement des secteurs d'activités concernés

Plus précise, plus ambitieuse, cette nouvelle directive apporte un lot de nouveautés. Première d'entre elles ? Bien plus d'entreprises sont désormais concernées par la directive. Toutes ces entités sont classées par défaut en fonction de deux nouvelles désignations : les entités essentielles, principalement pour les entreprises actives dans un des secteurs hautement critiques, employant au moins 250 personnes ou dont le chiffre d'affaires annuel dépasse les 50 millions d'euros ou le bilan annuel excède les 43 millions d'euros, puis les entités importantes, employant au moins 50 personnes ou ayant un chiffre d'affaires ou



INSTITUT LUXEMBOURGEOIS
DE RÉGULATION

La liste complète peut être consultée sur notre site Internet ilr.lu,
où se trouve également une FAQ détaillée.
Les entreprises peuvent également nous adresser
leurs questions sur notre adresse mail dédiée nis2@ilr.lu

un bilan d'au moins 10 millions d'euros. Une nouvelle classification qui va de pair avec un élargissement considérable des secteurs concernés : « Le secteur spatial, le manufacturing, les plateformes de marché en ligne ou encore la production de denrées alimentaires, entre autres, sont désormais visés. La liste complète peut être consultée sur notre site Internet ilr.lu, où se trouve également une FAQ détaillée. Les entreprises peuvent également nous adresser leurs questions sur notre adresse mail dédiée nis2@ilr.lu », précise Sheila Becker.

Inscription et signalement des incidents auprès de l'ILR

Toutes les entreprises concernées doivent faire elles-mêmes les démarches pour s'enregistrer auprès de leur autorité compétente, à savoir l'Institut luxembourgeois de régulation (ILR) — ou la Commission de surveillance du secteur financier (CSSF) pour les secteurs financiers. Une fois enregistrées, elles sont tenues de signaler tout incident qui peut avoir un impact important sur la cybersécurité endéans 24 heures : « Cela peut être une attaque, une mauvaise manipulation, une erreur humaine, un acte

malveillant, une petite explosion dans la salle des serveurs ou un camion qui heurte un répartiteur de communications électroniques... Autrement dit tout ce qui peut mettre à mal les systèmes informatiques et les données traitées par les entreprises », poursuit la Head of Network and Information Systems' Security.

Responsabilité des organes de direction

Autre nouveauté importante relative à NIS 2 : la responsabilité des membres des organes de direction, qui signifie que la cybersécurité n'est désormais plus seulement du ressort du département IT. Les directeurs doivent dès à présent s'informer, se former et former leur personnel à cette thématique, afin de comprendre les enjeux de la cybersécurité et de mettre une politique d'analyse des risques et de sécurisation des systèmes informatiques en place.

À noter qu'en cas de non-respect de la directive, les entreprises sont sanctionnées au mieux par un avertissement, au pire par une amende pouvant aller jusqu'à 10 millions d'euros ou 2 % du chiffre d'affaires mondial total.

LUTHER LUXEMBOURG LE DÉPARTEMENT FONDS D'INVESTISSEMENT SE RENFORCE



M^e **Claudia Hoffmann** (associée) et **Sascha Wiemann** (collaborateur senior), Luther Luxembourg.

Le cabinet d'avocats international **Luther Luxembourg** a accueilli récemment M^e **Claudia Hoffmann** en qualité d'**associée** et **Sascha Wiemann** au sein de son **département Fonds d'investissement**.

Après avoir passé une dizaine d'années dans un cabinet d'avocats luxembourgeois de premier plan, M^e Claudia Hoffmann a rejoint un réseau international d'avocats en 2022 en tant qu'associée au sein du département services financiers. Elle est une avocate diplômée en Allemagne et au Luxembourg, et titulaire d'un master obtenu au sein de l'Université de Bordeaux.

Sascha Wiemann, collaborateur senior, a fait ses armes dans divers cabinets d'avocats. Avec M^e Hoffmann, ils contribuent à renforcer la position de Luther Luxembourg sur le marché ainsi que sa réputation en tant que cabinet d'avocats luxembourgeois de premier plan.

www.luther-lawfirm.com

BDO LUXEMBOURG 3 NOUVEAUX PARTNERS



De g. à dr. : **Damien Appasamy** (Partner, Audit & Assurance), **Sylvie Leick** (Partner, Personal Tax) et **George Bagkalas** (Funds Services), BDO Luxembourg.

Photo-BDO Luxembourg

Afin de renforcer encore sa position dans des domaines de marché clés, **BDO**

Luxembourg a annoncé la **promotion d'un Partner et la nomination directe de 2 nouveaux Partners**.

Damien Appasamy (Audit & Assurance) possède une expérience de 20 ans axée sur l'audit externe d'entreprises commerciales et industrielles, mais également de groupes internationaux et de structures immobilières.

George Bagkalas (Funds Services) a plus de 18 ans d'expérience dans les investissements alternatifs en Europe et aux États-Unis. Il possède une vaste expertise dans les opérations d'administration de fonds, les véhicules d'investissement et la gestion d'entreprises, avec un accent sur le capital-investissement, le capital-risque et les infrastructures.

Sylvie Leick a pris la tête du département **Personal Tax**. Elle a plus de 20 ans d'expérience dans l'accompagnement des organisations sur les nombreux aspects liés à la mobilité des salariés, notamment l'impôt sur le revenu des personnes physiques, la paie, la sécurité sociale, l'immigration, le statut des travailleurs frontaliers...

www.bdo.lu

EY LUXEMBOURG NOMINATIONS STRATÉGIQUES AU SEIN DE SA DIRECTION



De g. à dr. : **Christian Schlessner** (Tax Leader), **Alban Aubrée** (Chief Operating Officer), **Julie Honoré** (Country Risk Management Leader), **Olivier Coekelbergs** (Country Managing Partner), **Adriana Boixados Prio** (Deputy Country Managing Partner), **René Ensich** (Country People Leader) et **Bart Van Droogenbroek** (Technology, Media, and Telecommunications (TMT) Leader, et nouveau président du CA), EY Luxembourg.

Photo-EY Luxembourg

EY Luxembourg a fait part d'une série de **nominations importantes au sein de sa direction**. **Adriana Boixados** a été nommée **Deputy Country Managing Partner**. Son rôle sera essentiel à la solidification du leadership d'EY Luxembourg et pour naviguer vers sa prochaine phase de croissance. Elle travaille en

étroite collaboration avec le Country Managing Partner, **Olivier Coekelbergs**, ainsi qu'avec le reste de l'équipe de direction afin de définir et piloter les priorités stratégiques.

Parmi les responsables fonctionnels, **René Ensich** a été nommé **Country People Leader**, succédant ainsi à **Adriana Boixados**. Il a été le Country Risk Management Leader du cabinet au cours de ces 4 dernières années. **Julie Honoré** a pris le rôle de **Country Risk Management Leader**. **Alban Aubrée** a été nommé **Chief Operating Officer**. En ce qui concerne les Service Lines, **Christian Schlessner** a été nommé **Tax Leader** et **Bart Van Droogenbroek** (Technology, Media, and Telecommunications) ainsi que **nouveau président du conseil d'administration**.

Au cours des 4 dernières années, EY Luxembourg a connu une croissance de plus de 60 %.

www.ey.com/en_lu

UI EFA 2 NOUVEAUX BUSINESS DEVELOPMENT DIRECTORS



De g. à dr. : **Emma Causevic** et **Pamela Valasuo**, Business Development Directors, UI efa.

Emma Causevic et Pamela Valasuo ont rejoint UI efa au sein de l'équipe Business Development en tant que Directors. Elles ont pour mission de renforcer l'expertise de la société en matière d'investissements alternatifs, en apportant leurs années d'expérience et une compréhension approfondie des besoins complexes et des aspects réglementaires de ce segment de marché en croissance.

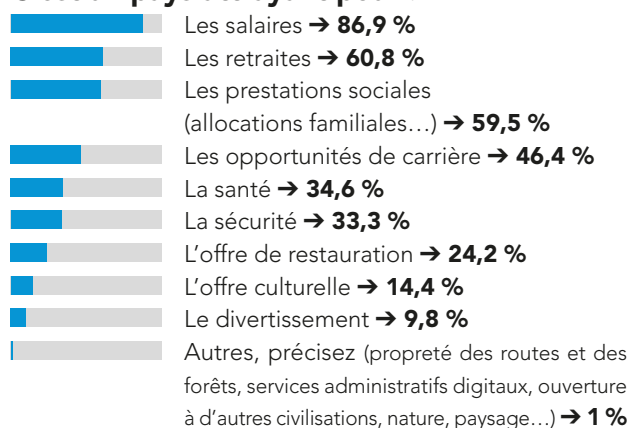
Emma Causevic possède plus d'une décennie d'expérience dans le secteur des services financiers, plus particulièrement dans les actifs alternatifs et les marchés de capitaux. Pamela Valasuo compte 20 ans d'expérience dans le secteur des services financiers. De formation juridique, elle a occupé plusieurs postes de senior management auprès de prestataires de service bien établis au Luxembourg.

www.efa.eu

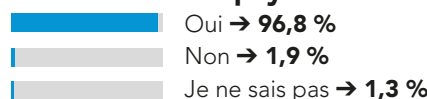
Quelle image avez-vous du Luxembourg ?

Le Luxembourg est le plus petit membre fondateur de l'Union européenne, mais avec un PIB de plus de 90.000 EUR par habitant, ce qui en fait le pays le plus riche de la zone euro, où la moyenne est de 39.200 EUR. Un pays atypique avec seulement 672.000 habitants dont plus de 47 % d'étrangers. Il est aussi convoité par la main-d'oeuvre des pays voisins qui représente plus de 230.000 frontaliers, soit environ 48 % des salariés du pays. Certains sont attirés par les prestations sociales généreuses comme les allocations familiales, le congé de maternité, le congé parental, les bourses d'études, d'autres par les niveaux de salaires ou les pensions... Et vous, qu'en pensez-vous ? Résultats du sondage réalisé en partenariat avec *Entreprises magazine* et diffusé en novembre-décembre sur le site lesfrontaliers.lu.

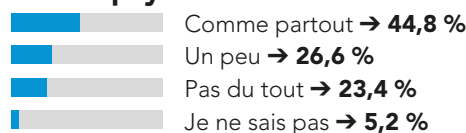
C'est un pays attrayant pour :



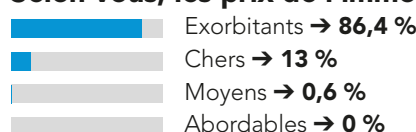
Les frontaliers sont-ils indispensables à l'économie du pays ?



Pensez-vous que le Luxembourg soit un pays raciste ?



Selon vous, les prix de l'immobilier sont :



Quelle image avez-vous du Luxembourg ? C'est un pays :

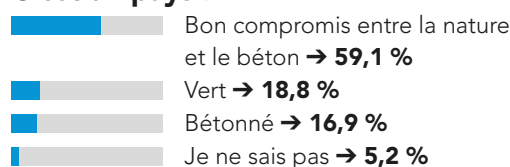
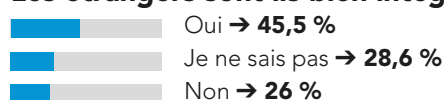


Photo-esfera/Shutterstock

Les étrangers sont-ils bien intégrés ?





Zoom sur le cofinancement de la formation en entreprise

Dans un contexte où les besoins en compétences évoluent et s'intensifient, la formation professionnelle continue constitue un levier stratégique essentiel pour les entreprises visant à renforcer leur compétitivité et à s'adapter aux enjeux de la transformation digitale, notamment l'essor de l'intelligence artificielle et de la transition verte.

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

À cet effet, le portail national de la formation tout au long de la vie, lifelong-learning.lu, représente une ressource clé proposant aux entreprises un accès facilité à toutes les informations utiles pour optimiser la gestion de la formation.

Aide à la formation : quel dispositif pour les entreprises ?

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 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.

Pour les entreprises sollicitant le cofinancement des formations effectuées en 2024, 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 2025.

Quels coûts peuvent être pris en charge ?

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 ;
- 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.

Quels sont les éléments à inclure dans la demande de cofinancement ?

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 ;
- le mode d'organisation de la formation : auprès d'un organisme de formation, en interne, au poste de travail, à distance... ;
- 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 2024, 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 2025.

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

Comment s'informer sur le cofinancement ?

➤ Séances d'information dédiées

En partenariat avec le ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeu-



Photo-FS-STOCK

Les entreprises désireuses de structurer un plan de formation adapté aux besoins de leurs collaborateurs peuvent bénéficier d'un service gratuit de publication d'appels d'offres de formation sur mesure, disponible sur lifelong-learning.lu.

nesse et les chambres professionnelles, l'INFPC organise des séances d'information d'une heure sur le cofinancement de la formation en entreprise. La participation est gratuite, l'inscription est obligatoire.

► Formation Cofinancement de la formation en entreprise

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 séances d'information et sessions de la formation en français ou en luxembourgeois sur www.lifelong-learning.lu/cofinancement.

Comment trouver des formations adaptées ?

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

géré par l'INFPC, simplifie l'accès à l'offre de formation en regroupant plus de 12.300 formations proposées par près de 320 organismes agréés.

Couvrant tous les domaines de formation répondant aux besoins des entreprises de tous secteurs d'activité, l'offre proposée permet de développer aussi bien des savoir-faire techniques spécifiques à un métier, des compétences digitales, des compétences vertes que des aptitudes transversales, telles que les *soft skills*, devenues essentielles en entreprise.

Le moteur de recherche du portail permet de filtrer les formations selon plusieurs critères : domaine d'apprentissage, localisation, durée, niveau visé, langue d'enseignement, etc.

Les entreprises désireuses de structurer un plan de formation adapté aux besoins de leurs collaborateurs peuvent également bénéficier d'un service gratuit de publica-

tion d'appels d'offres de formation sur mesure. Disponible sur lifelong-learning.lu, cet outil constitue un moyen efficace pour explorer le marché de la formation et obtenir des propositions de formation en adéquation avec les attentes.



Sophie Ensel : « Je me laisse guider par mon instinct »

Sophie Ensel s'est établie en tant que graphiste indépendante au Luxembourg il y a plus de 10 ans, avant de fonder sa propre agence à Belval. Elle propose aujourd'hui des campagnes multicanales et du conseil en stratégie marketing. Au fil des ans, de graphiste, Sophie Ensel est passée cheffe d'entreprise. Elle nous raconte son parcours.

Que faisiez-vous dans la vie avant de fonder votre agence ?

Avant de me mettre à mon compte, j'étais salariée et je cumulais deux mi-temps : l'un chez Compass Group et l'autre chez *Léon Magazine*. Lorsque *Léon Magazine* a cessé son activité fin 2013, j'ai pris la décision de me lancer dans l'aventure entrepreneuriale. Je me suis donc établie en tant que graphiste freelance avec pour premier client l'ONG SOS Sahel International Luxembourg. Ce n'est que plus tard, en 2016, que j'ai créé l'agence So Graphiste. Quand je me suis lancée, j'avais des petits clients. Au fur et à mesure, je suis allée à la rencontre d'institutions de plus grande envergure, pour leur proposer de réaliser des tâches modestes. La première grande entreprise à m'avoir fait confiance a été la BIL, rejointe ensuite par BGL BNP Paribas, la Chambre de Commerce Luxembourg et bien d'autres.

Depuis, l'agence a bien évolué et nous avons eu l'honneur de recevoir le Marketer Award Best Agency of the Year en 2021. Aujourd'hui, So Graphiste se compose d'une équipe de 3 personnes, deux designers graphiques, dont je fais partie, et un spécialiste en stratégie marketing et plans médias.

Pourquoi le graphisme ?

Déjà toute petite, j'avais la passion de la mise en page. Dès que je voyais un livre, un magazine ou une brochure, je les feuilletais avec énormément d'attention et d'admiration. J'ai toujours adoré lire et écrire, et le jour où j'ai eu un ordinateur dans les mains, je me suis amusée à faire de la mise en page. J'y



Sophie Ensel, fondatrice et directrice, So Graphiste.

« J'ai en moi, ce besoin d'évoluer et d'apprendre. Je me laisse guider par mon instinct. C'est ce qui me permet de proposer à mes clients la réalisation de nouvelles choses pour eux. »

passais tout mon temps. Soutenue par ma maman qui, au détour d'un article de presse, m'a fait découvrir le métier d'infographiste, à l'âge de 13 ans, et j'ai réalisé que je pouvais faire de ma passion un métier.

Vous faites toujours de la création graphique ou est-ce que votre rôle de directrice a pris le dessus ?

Une partie de mon travail reste de la production pure, ce qui n'est pas pour me

déplaie, puisque mon métier est avant tout une passion. Je contrôle et valide également tout ce qui sort de l'agence. Et puis, il y a le volet administratif, les ressources humaines, la comptabilité, le management, la communication... Bref, le multi-casquettes classique de tout entrepreneur.

Votre agence était d'abord une agence de solutions graphiques. Depuis peu, vous proposez des services de stratégie marketing. Comment s'est opérée cette évolution ?

Cela s'est fait de manière assez naturelle. J'ai en moi, ce besoin d'évoluer et d'apprendre. Je me laisse guider par mon instinct. C'est ce qui me permet de proposer à mes clients la réalisation de nouvelles choses pour eux. Cela a été le cas pour la réalisation de campagnes publicitaires : un premier client m'a fait confiance, puis cela s'est enchaîné et j'ai pu commencer à m'occuper de certains aspects stratégiques, travailler sur des plans médias... C'est comme cela que So graphiste est passé de studio graphique à une agence de communication multicanale.

Où allez-vous chercher l'inspiration quand vous en avez besoin ?

Partout ! J'ai un imaginaire assez productif qui ne se met jamais en veille. Je trouve donc mon inspiration dans le quotidien, dans les choses qui m'entourent, à l'écoute d'une chanson, au détour d'une balade dans la nature... Dans notre métier, il est essentiel d'entretenir sa culture visuelle de manière régulière. Par exemple, en 2021, alors que je promenais mon chien, par une belle journée froide et ensoleillée, je réfléchissais à une manière d'aborder les vœux de BGL BNP Paribas. La nature gelée et illuminée ce jour-là m'a inspirée pour créer l'univers poétique de la carte de vœux de BGL, qui a été une belle réussite.



En 2021, So Graphiste a reçu le Marketer Award Best Agency of the Year.

Quels sont les projets qui vous ont le plus marquée ?

Lorsque la pandémie est arrivée, pendant quelques semaines, le travail était moins abondant. Animée par l'envie d'amener une touche de positivisme dans notre quotidien, j'ai puisé dans mes souvenirs d'enfance et j'ai lancé une activité d'écri-

« Déjà toute petite, j'avais la passion de la mise en page. Dès que je voyais un livre, un magazine ou une brochure, je les feuilletais avec énormément d'attention et d'admiration. J'ai toujours adoré lire et écrire, et le jour où j'ai eu un ordinateur dans les mains, je me suis amusée à faire de la mise en page. »

ture. Nous avons alors écrit, illustré et publié sur nos réseaux la première scène d'une histoire pour enfants, invitant les gens à écrire la scène suivante. Après un tirage au sort, la scène sélectionnée était à son tour illustrée, puis publiée et ainsi de suite. L'activité a si bien fonctionné qu'elle a formé une histoire complète, que nous avons imprimée sous forme de livre illustré pour enfants en versions française et luxembourgeoise : *Léon, le petit caméléon* était né. Nous avons reversé les bénéfices de la vente à l'association natur&ëmwelt. Ce projet a créé beaucoup d'enthousiasme et a donné un nouveau sens à mon travail. Un autre projet important dans l'histoire de l'agence a été la campagne que nous avons réalisée pour LuxTrust à l'occasion de l'arrêt du Token fin 2024. Nous avons géré le concept créatif et stratégique ainsi que le plan médias établi sur 6 mois. Cette campagne témoigne d'une nouvelle maturité créative de l'agence et de sa capacité à prendre en charge des projets de grande envergure.

Propos recueillis par Marie François

Une situation toujours préoccupante pour l'artisanat en 2025

Même si certains signes d'amélioration se profilent à l'horizon 2025-2026, le secteur de la construction continue de faire face à des défis significatifs, notamment à une faible demande et à une baisse de l'emploi, avec de fortes disparités persistantes entre les différents secteurs d'activité. Le relâchement progressif des conditions monétaires et une inflation moins importante que prévu offrent un contexte plus favorable, mais les effets positifs sur le marché du travail se font encore attendre.

Le nombre de radiations dans l'artisanat (faillites et arrêts volontaires d'activités) a atteint un niveau record en 2024, démontrant une fragilisation grandissante du secteur.

La Chambre des Métiers appelle à un renforcement de l'approche contracyclique au niveau des appels d'offres publics et à une adaptation des conditions bancaires suite au relâchement progressif des politiques monétaires de la BCE, ceci afin de stabiliser le secteur et d'atténuer les impacts négatifs sur l'emploi et l'économie.

Bien que le marché immobilier montre des signes de reprise, portés par l'augmentation des crédits hypothécaires et la baisse progressive des taux d'intérêt, cette reprise des ventes immobilières porte principalement sur les appartements existants et non sur les nouvelles constructions (VEFA). Le secteur de la

construction, pilier majeur de l'artisanat, reste dès lors profondément affecté.

Les mesures gouvernementales prises à bon escient pour stimuler la reprise des ventes de VEFA commencent tout juste à porter leurs fruits. Or, c'est encore souvent le financement qui fait défaut. Dans ce contexte, il appartient aux organismes bancaires de jouer leur part dans la relance des activités du secteur de la construction, en reflétant plus justement la baisse des taux suite au relâchement progressif des politiques monétaires ainsi qu'en acceptant plus de dossiers. Par ailleurs, la Chambre des Métiers encourage les promoteurs immobiliers d'avoir recours au SPV Prolog Luxembourg SA suite à l'abaissement du seuil de prévente requis de 50 % à 30 %.

Des investissements publics plus que jamais nécessaires

Depuis le pic de 51.872 salariés atteint au dernier trimestre 2022, le nombre d'emplois salariés dans le secteur n'a cessé de chuter, avec une nouvelle baisse annuelle de 5,3 % enregistrée pour l'année 2024. Cette perte continue de salariés risque de freiner la reprise du rythme de production de logements à moyen terme, lorsque les conditions de financement et d'accès au crédit se seront améliorées et que la demande de logements marquera son retour. En cas de reprise, cette perte de vitesse est susceptible de

provoquer une nouvelle contraction de l'offre, renforçant davantage le problème structurel auquel se retrouve confronté le pays depuis plusieurs années dans le secteur du logement.

La pénurie actuelle de la demande privée n'est pas accompagnée par un niveau approprié de soumissions publiques dans certains métiers de la construction, menant à une situation concurrentielle malsaine au niveau des marchés publics. Dans ce contexte, la Chambre des Métiers recommande d'augmenter significativement l'enveloppe budgétaire dédiée à la crise du logement, que ce soit à travers l'acquisition de VEFA supplémentaires sur le marché privé, le lancement de nouvelles constructions de logements par le biais de promoteurs publics ou encore le recours à des modèles innovants de construction de logements abordables en partenariats public-privé. Une externalisation de la préparation des dossiers de soumissions devrait permettre d'engager plus rapidement les investissements publics prévus, ce qui permettrait de stimuler la demande et de soutenir ainsi la reprise du secteur de la construction dans une logique anticyclique.

Source : Chambre des Métiers, Communiqué de presse *Une situation toujours préoccupante pour l'Artisanat en 2025*, 26 février 2025.

www.cdm.lu

Tech-Way, spécialisée dans le facility management

« La naissance de Tech-Way est partie d'un constat simple : le Luxembourg manque d'acteurs en facility management pour gérer la complexité technique croissante des immeubles, aussi bien de rapport que de bureaux. Le faible nombre d'entreprises actives dans ce domaine offrait une véritable opportunité de concevoir des solutions techniques fiables et innovantes », explique Paolo Madureira, consultant stratégique de Tech-Way.

Tech-Way repose sur une équipe composée de 22 techniciens hautement qualifiés et de 4 membres administratifs. Ces professionnels couvrent une large gamme de métiers : électricité, menuiserie, para-

chèvement, peinture, serrurerie, entretien des espaces verts, maçonnerie, etc. *« Nous gérons des immeubles de deux à 300 unités qu'ils soient résidentiels ou mixtes (avec des commerces). Nous nous occupons également d'immeubles comportant des équipements de grande ampleur de type industriel. Notre rôle est d'assurer la préservation et la maintenance des immeubles, aussi bien les interventions techniques de premier niveau que le contrôle »,* souligne Didier Hermes, Facility Manager de Tech-Way.

Grâce à une étude de marché approfondie, Tech-Way s'est fixé comme objectif de devenir l'un des leaders de ce secteur. La société a été officiellement fondée le

19 novembre 2024 et a démarré ses activités avec une solide base : un partenariat stratégique avec Agigest, le syndicat numéro un au Luxembourg, qui représente 1.450 immeubles.

Cette année, Tech-Way prévoit d'abord de concentrer ses efforts sur les immeubles gérés par Agigest. En 2026, l'entreprise de maintenance technique envisage de s'ouvrir à d'autres clients tels que les gestionnaires de patrimoine et les copropriétés.

Source : Tech-Way, Communiqué de presse *Tech-Way se lance dans le facility management au Luxembourg*, 26 février 2025.

<https://tech-way.lu>

Téléchargez gratuitement nos applications mobiles



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

lesfrontaliers.lu diegrenzgaenger.lu



Immobilier : le retour de jours meilleurs ?

Alors que les prix semblent se stabiliser sur le marché de l'immobilier résidentiel et que l'on constate une reprise, les acteurs du secteur regardent 2025 avec optimisme. Les défis, cependant, sont encore nombreux.

Le marché de l'immobilier vient de traverser des mois difficiles. La principale cause est connue : une hausse significative des taux d'intérêt, qui rend l'accès aux financements (en l'occurrence les crédits hypothécaires) particulièrement difficile, pour ne pas dire impossible. Les prix des biens, après avoir légèrement reculé en 2023, semblent se stabiliser. Si l'on peut parler de reprise, elle concerne surtout les biens existants. Au niveau du neuf, les conditions de marché demeurent difficiles.

Reprise lente du marché

L'activité sur les marchés immobiliers pour des biens existants poursuit sa progression au 3^e trimestre 2024, selon l'Observatoire de l'immobilier, qui confirme une reprise après une année 2023 très difficile, marquée par un nombre de transactions limité. Plus précisément, pour le 4^e trimestre 2023, le STATEC faisait état d'un total de 749 d'appartements vendus. Il s'agissait du nombre de transactions le plus faible relevé sur un trimestre depuis la création du fichier de la Publicité foncière en 2007.

La reprise de l'activité est notable sur le marché des appartements existants (avec un nombre de transactions en hausse de 44,2 % sur ce segment par rapport au 3^e trimestre 2023) et sur celui des maisons existantes (+ 64,0 % sur la même période).

Le neuf continue de souffrir

Si l'on va dans le détail, c'est surtout sur le segment des appartements en construction (VEFA) que le nombre de transactions a très fortement baissé tout au long de l'année 2023, pour atteindre seulement 106 ventes au 4^e trimestre (- 72,8 % par rapport au 4^e trimestre 2022). Or, c'est aussi sur ce segment



Photo-Andrew Angelov/shutterstock

Le marché de l'immobilier vient de traverser des mois difficiles. La principale cause est connue : une hausse significative des taux d'intérêt, qui rend l'accès aux financements (en l'occurrence les crédits hypothécaires) particulièrement difficile, pour ne pas dire impossible. Les prix des biens, après avoir légèrement reculé en 2023, semblent se stabiliser. Si l'on peut parler de reprise, elle concerne surtout les biens existants. Au niveau du neuf, les conditions de marché demeurent difficiles

que l'activité semble avoir le plus de mal à reprendre. Au 3^e trimestre 2023, les ventes d'appartements en construction restent faibles, bien que légèrement en hausse de 21 %.

Comment expliquer cela ? Principalement par la différence de prix entre le neuf et l'existant. Selon les données de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (AED), au 3^e tri-

mestre 2024, le prix de vente moyen d'un appartement en construction a atteint 869.200 EUR, alors que le prix moyen pour les appartements existants était de 589.500 EUR, soit une différence de 47 %. Il est aussi important de noter que, dans un marché en difficulté, les acquéreurs nourrissent des craintes vis-à-vis du neuf, en raison d'incertitudes sur les délais de livraison ou sur la capacité des acteurs

du marché à tenir jusqu'à la finalisation du projet.

Sur le segment de la vente de maisons (constitué pour l'essentiel de maisons existantes), l'activité a très nettement progressé au 3^e trimestre 2024 : le nombre de transactions est ainsi en hausse de + 16,5 % par rapport au trimestre précédent et de + 64,0 % par rapport au 3^e trimestre 2023. Le nombre de ventes de maisons reste nettement inférieur à ceux des années précédentes (664 ventes de maisons existantes ce trimestre, contre en moyenne 918 ventes au 3^e trimestre sur les années 2017 à 2022).

Des prix qui se stabilisent

Alors que le marché continue de tourner au ralenti, comment les prix évoluent-ils ? L'année 2023 avait été marquée par une baisse notable des prix. Selon l'Observatoire de l'habitat, les prix des appartements existants ont baissé de 15,4 % entre le 3^e trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2023. Ceux des appartements en construction ont diminué dans une moindre mesure de 10,1 %. La baisse des prix constatée a surtout permis de compenser en partie la perte de pouvoir d'achat due à la forte hausse des taux d'intérêt.

En 2024, les prix semblent se stabiliser. Au 3^e trimestre, le STATEC confirme le ralentissement dans la baisse des prix. Sur 12 mois, pour l'ensemble du marché, la baisse était d'1,7 %. Entre le 2^e et le 3^e trimestre, on constate une hausse de 0,2 %.

La stabilisation des prix des logements sur les 12 derniers mois s'observe sur l'ensemble des segments. Les évolutions des prix restent toutefois hétérogènes : - 2,6 % pour les appartements en construction (VEFA, Ventes en Etat Futur d'Achèvement) ; - 3,6 % pour les appartements existants ; et + 0,3 % pour les maisons existantes.

De meilleures perspectives

La reprise du marché tient à la combinaison de plusieurs facteurs. D'une part, il faut évoquer les prolongations des mesures adoptées par le gouvernement en vue de soutenir le marché. Pour le gouvernement, il était en effet important de réagir à la situation aiguë que traverse le marché immobilier en raison de la hausse des taux d'intérêt. La volonté était à la fois de soutenir le secteur, de relancer l'activité en vue de maintenir l'activité des entreprises, des ingénieurs, des archi-

Sur le marché de bureau, les entreprises se posent encore beaucoup de questions en lien avec l'évolution de l'organisation du travail et elles ont du mal à se positionner. Les entreprises étudient activement les moyens d'offrir des environnements attrayants, facilement accessibles. Les processus de décision sont longs. Les observateurs, cependant, sont confiants.

tectes et des constructeurs. Cela s'est traduit par la mise en place d'incitants fiscaux, limités dans le temps, favorables à l'investissement dans le logement. Parmi ces mesures, citons le renforcement du crédit d'impôt pour l'acquisition d'une résidence principale, de 40.000 EUR par personne physique.

D'autre part, la Banque centrale européenne a initié un mouvement de baisse des taux d'intérêt qui, si l'inflation demeure maîtrisée, devrait se poursuivre tout au long de l'année 2025. Ces éléments font que, aujourd'hui, les acteurs de l'immobilier sont optimistes pour les mois à venir.

La hausse des loyers stoppée ?

S'il devient plus difficile d'accéder à la propriété, pour se loger, les ménages se tournent naturellement vers la location. La hausse de la demande, dès lors, a conduit à une augmentation sensible des loyers. Sur 12 mois, les loyers annoncés des appartements ont augmenté de 3,6 %. Entre le 2^e et le 3^e trimestre 2024, on constate toutefois une baisse de 1,6 %. Depuis 2023, la hausse des loyers est toutefois significative, passant de 24,93 EUR/m² en janvier 2023 à 28,10 EUR/m² en août 2024, soit une hausse de près de 13 %.

Répondre à la pénurie

La crise qu'a traversée l'immobilier, conduisant à un ralentissement de l'activité, n'a fait que renforcer la pénurie de logements que connaît le Luxembourg depuis plusieurs années.

Le gouvernement entend répondre à ce manque de logements, à travers la mise en œuvre d'un ensemble de mesures. On sait aujourd'hui que le logement est un levier d'attractivité pour le Luxembourg, notamment vis-à-vis des talents qui viennent de l'étranger.

Suite à la consultation des acteurs du secteur, a été adopté un paquet de 40

mesures pour faciliter le développement de projets en veillant à maintenir la qualité de la construction. Il faut construire tout aussi bien, mais plus rapidement.

Il faut aussi veiller à construire aux bons endroits. Le développement de logements et l'accueil de nouveaux résidents induisent de nouveaux besoins ainsi que des impacts sur la mobilité, par exemple. Il faut dès lors veiller à un développement cohérent, intelligent pour ne pas générer de nouveaux problèmes. Il s'agit notamment de rapprocher le logement des activités économiques, commerciales, de loisirs, etc.

Qu'en est-il du marché de bureau ?

Et du côté de l'immobilier de bureau, comment le marché s'est-il porté tout au long de l'année 2024 ? Selon les observateurs, c'est un constat morose qui est dressé. Les prises en occupation se sont élevées à 133.321 m² (chiffres JLL Luxembourg), le niveau le plus bas depuis 2011, en baisse de 24 % par rapport à l'année 2023. Le taux de vacance, à l'échelle du pays reste très faible.

Sur le marché de bureau, les entreprises se posent encore beaucoup de questions en lien avec l'évolution de l'organisation du travail. L'avenir du travail à distance, entre les grands acteurs qui souhaitent que les employés reviennent au bureau et les options élargies de travail à distance pour les travailleurs transfrontaliers, fait qu'il est difficile de se positionner. Les entreprises étudient activement les moyens d'offrir des environnements attrayants, facilement accessibles. Les processus de décision sont longs. Les observateurs, cependant, sont confiants. Les nouveaux besoins exprimés par les collaborateurs devraient soutenir la dynamique de marché.

Sébastien Lambotte

Les défis de la reprise

Pour soutenir la reprise de l'activité, il faut avant tout restaurer la confiance entre les acteurs du secteur immobilier. L'enjeu est de permettre à chacun d'aller au-devant de nouvelles opportunités. Alors que la pénurie de logements s'intensifie, il faut aussi construire plus, plus rapidement.

Dire que le marché de l'immobilier a tourné au ralenti ces deux dernières années est un euphémisme. On ne peut pas parler d'un électrocardiogramme plat. Les signaux vitaux, cependant, sont demeurés très faibles. La hausse des taux d'intérêt a considérablement freiné l'acquisition de logements. Les difficultés d'accéder au financement ont mis en pause de nombreux projets de développement, mettant à mal de nombreux acteurs du secteur, en premier lieu dans le domaine de la construction. En 2024, 197 entreprises du secteur ont été déclarées en faillite, contre 155 en 2023.

Beaucoup souhaitent désormais oublier au plus vite ces années noires. Il y a lieu de se concentrer sur l'avenir. La perspective d'une baisse des taux d'intérêt alliée à des mesures gouvernementales pour soutenir l'activité sur le marché font que beaucoup regardent 2025 avec optimisme. La reprise s'opère. Les acteurs renouent avec la confiance. Cependant, il faudra du temps pour retrouver un rythme d'avant-crise.

Apporter des garanties de confiance

C'est sur le segment des logements neufs que la dynamique doit être relancée. Il est nécessaire de trouver des solutions de financement pour soutenir les projets. Les établissements de crédit, confrontés à une pression réglementaire accrue, doivent jouer pleinement leur rôle. Il s'agit de combler le fossé entre les acheteurs et les promoteurs en proposant des solutions de financement flexibles et en favorisant la confiance dans le processus.

Le défi, désormais, est de soutenir la concrétisation de nouveaux projets.

Pour cela, les banques ont notamment besoin de garanties de la part des promoteurs, pouvoir s'assurer de leur solidité et du respect de leurs engagements.

Des initiatives, comme la Charte qualité de la Chambre Immobilière – Section Développeurs doivent y contribuer. Les signataires de cette dernière s'engagent à respecter des standards élevés en matière de transparence, qualité et protection des acquéreurs pour les ventes de biens immobiliers, qu'il s'agisse de Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou de biens achevés. Ce cadre garantit aux clients des pratiques professionnelles éthiques, renforçant ainsi la confiance et l'intégrité du marché immobilier.

Investir de manière durable

Si le marché a connu des difficultés, ses fondamentaux restent sains. Il faut donc convaincre les investisseurs de l'opportunité d'investir dans l'immobilier. La pénurie de logements sur l'ensemble du territoire est une réalité. La croissance de la population crée des besoins importants en matière de logement. Cela signifie que, dans un marché qui se normalise après une baisse des prix, les opportunités abondent, ce qui en fait le bon moment pour investir.

Les exigences de durabilité pour les nouveaux bâtiments, qu'ils soient résidentiels ou de bureaux, offrent de solides garanties de maintien de la valeur des actifs, contrairement aux bâtiments plus anciens qui finiront par nécessiter des investissements pour améliorer leur performance énergétique. C'est donc davantage vers le neuf qu'il faut se tourner.

Faciliter le développement

Le ralentissement des activités n'a fait que renforcer la pénurie de logements. Le défi, désormais, est de soutenir la concrétisation de nouveaux projets. Pour le gouvernement, l'objectif principal est de répondre au besoin urgent de construire davantage de logements, de manière efficace et dans des lieux appropriés, en orientant le développement vers des zones adéquates, en équilibrant les divers intérêts des parties prenantes et en relevant les défis du marché.

Comment ? Tout d'abord, il est essentiel de rationaliser les processus administratifs et de simplifier les procédures pour accélérer et faciliter l'obtention de permis. Un autre enjeu est de libérer le potentiel des terrains identifiés dans les PAG (Plans d'Aménagement Généraux), qui pourraient accueillir jusqu'à 160.000 unités de logement. Cependant, l'activation de ces terrains est un défi complexe qui nécessite une action collective. La collaboration avec toutes les parties prenantes est essentielle à l'élaboration de solutions pratiques et efficaces.

Sébastien Lambotte

Pour un retour de la Commission du bâtiment

Durant le « Grand Confinement » de la période COVID, les comptes nationaux ont fait preuve d'une très grande ingéniosité afin de suivre – et renseigner – le niveau « quasi instantané » d'activités économiques. Cette approche, en relative rupture avec ce qui se faisait en « temps normal », se justifiait par la gravité de la crise sanitaire qui a rendu nécessaire de resserrer la fréquence des analyses et d'embrasser le *nowcasting*, c'est-à-dire la prévision des conditions économiques immédiates.

Aussi, les conjoncturistes ont développé, dans le contexte de forte inflation consécutive à la guerre entre la Russie et l'Ukraine, la mesure de l'« inflation instantanée » afin de faciliter l'analyse de l'évolution des prix, conscients que les mesures traditionnelles (inflation mensuelle, inflation en glissement annuel ou trimestriel) perdaient, quelque peu, de leur pouvoir explicatif et/ou n'étaient plus assez en phase avec la réalité courante – et très heurtée – d'évolution du niveau général des prix.

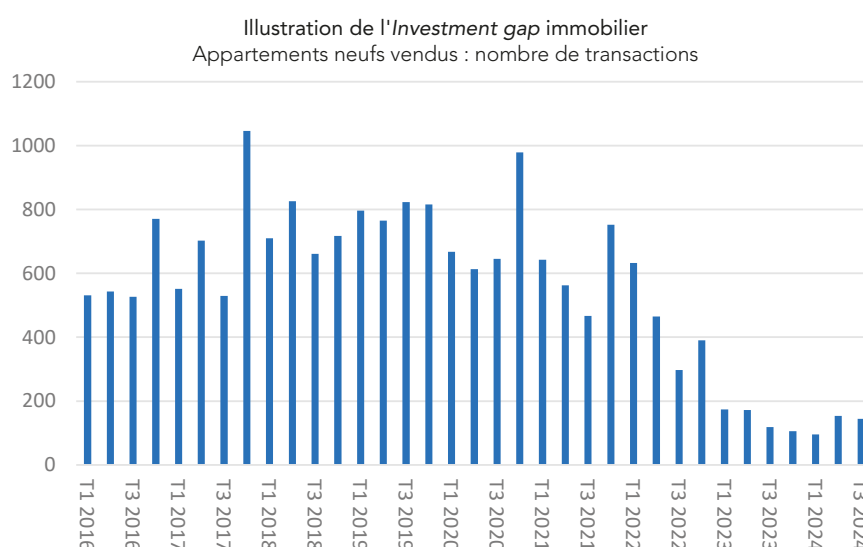
Le STATEC a rendu compte du bien-fondé du *nowcasting* et de l'« inflation instantanée » dans deux remarquables publications : *Nowcasting GDP Growth in a Small Open Economy* (mai 2021) ; *Le concept d'inflation instantanée, un outil supplémentaire pour déterminer les tendances récentes des prix à la consommation* (décembre 2023).

Le problème du décalage des données

Alors que l'investissement résidentiel (i.e. la construction de nouveaux logements) connaît depuis plusieurs trimestres une crise aiguë, il serait assurément très utile d'avoir un suivi « officiel/scientifique » en temps quasi réel du niveau d'activités sur ce segment du marché immobilier qui est vital, à plus d'un titre (emploi, augmentation du stock de logement, recettes fiscales, attractivité, niveau et potentiel de croissance, etc.), pour le développement économique du Grand-Duché.

Hélas, les données concernant les VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) et les logements achevés sont publiées avec un certain décalage.

Dans sa récente note sur le *Marché immobilier résidentiel au 3^e trimestre*



Source : STATEC

2024 publiée en décembre 2024, l'observatoire de l'habitat signalait que les données publiées « se rapportent à des actes notariés enregistrés au 3^e trimestre 2024, donc à des compromis de vente signés en grande majorité avant la fin juillet 2024 » ; par ailleurs, les dernières statistiques concernant le nombre de logements construits durant l'année au Luxembourg portent sur l'année 2020.

Dans le contexte actuel d'inflation de communications (commerciale, lobbyiste, anecdotique, à l'aveuglette, etc.) autour des chiffres du logement et alors que le bas niveau des autorisations de bâtir fait craindre un risque d'*investment gap* persistant, un tel *nowcasting* du nombre de VEFA et/ou du nombre de logements en construction/achevés permettra(it), entre autres, de piloter au mieux la politique (budgétaire) du logement.

Dès lors, le gouvernement devrait – peut-être – remettre sur pied, comme en 2004⁽¹⁾, la Commission du bâtiment⁽²⁾

et lui donner pour mission d'éclairer la situation en termes de nouveaux logements (VEFA, achevés non vendus, etc.) et – éventuellement – d'avancer des propositions pour améliorer la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire !



Michel-Édouard Ruben
Économiste senior

IDEA



idea

- (1) Voir à ce sujet : *Land* (2004), *Commission du Bâtiment réactivée*.
- (2) Voir à ce sujet : Règlement du conseil de gouvernement du 23 octobre 1992 portant composition de la commission du bâtiment.

Logement des jeunes adultes : un enjeu-clé pour l'attractivité du Luxembourg

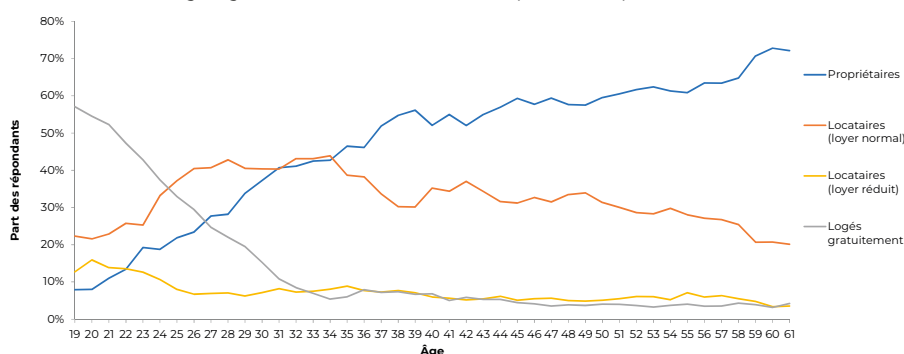
Les conditions d'accès au logement jouent un rôle fondamental dans le passage à la vie adulte. Il est cependant de plus en plus difficile pour les jeunes adultes de faire leur entrée sur le marché du logement dans des contextes « tendus » où ils peinent à accéder à la propriété privée ou à louer un logement financièrement accessible. Ces difficultés les poussent à rester plus longtemps chez leurs parents ou à louer (en colocation) un logement sur le marché privé.

Ces observations sont aussi vraies au Luxembourg, où nous avons analysé la situation des jeunes adultes (19-35 ans) sur le marché du logement, à partir des données de l'enquête *Logement abordable* réalisée par l'Observatoire de l'habitat en 2023⁽¹⁾. Face à cette situation et au besoin des employeurs des secteurs de l'économie créative et de la connaissance d'attirer de « jeunes talents », de nouveaux types de logements locatifs plus flexibles ont fait leur apparition sur le marché du logement⁽²⁾. Cet article esquisse les principales difficultés des jeunes sur le marché du logement avant de discuter du potentiel de ces nouvelles formes de logement comme « réponses » à ces difficultés.

Les jeunes adultes habitant à Luxembourg-Ville restent locataires plus longtemps que dans le reste du pays

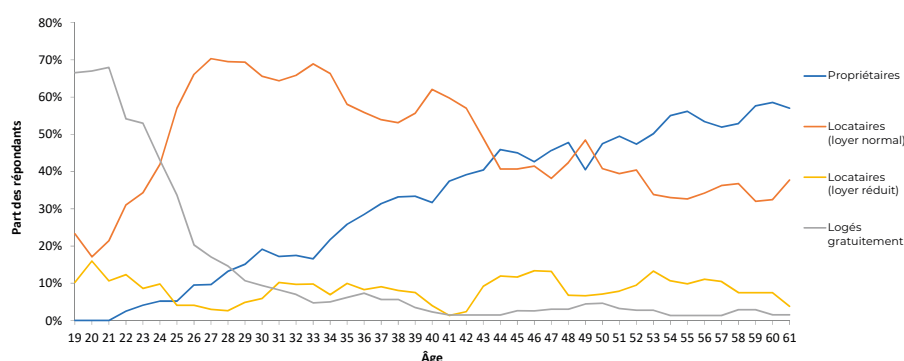
Si le Luxembourg est un petit pays, le parcours de logement de ses résidents varie néanmoins selon le milieu où ils habitent. C'est ce que révèle notre étude, qui s'est penchée sur l'évolution du statut d'occupation (locataire, propriétaire, logé gratuitement) en fonction de l'âge. Sur l'ensemble du pays (Graphique 1), les répondants sont principalement logés gratuitement (la plupart du temps chez leurs parents) jusqu'à l'âge de 25 ans, puis les locataires du marché privé (loyer dit « normal ») deviennent majoritaires entre 25 et 34 ans, et au-delà de ce seuil, la proportion de propriétaires prend le dessus. Cette évolution est bien différente à Luxembourg-Ville (Graphique 2), où l'âge auquel les propriétaires deviennent majoritaires est particulièrement avancé (entre 44 et 50 ans). Ce résultat témoigne des

difficultés croissantes des jeunes, en particulier dans les milieux urbains, à trouver un logement abordable et devenir propriétaires, voire louer de manière autonome (40 % des 19-27 ans logés gratuitement déclarent occuper un emploi).



Graphique 1 : Statut d'occupation par tranche d'âge (part des répondants). Note méthodologique : les courbes correspondent à la moyenne glissante du taux de répondants occupant un statut donné sur cinq ans.

Source : Górczyńska-Angiulli & Uyttebrouck (2024), p. 5.



Graphique 2 : Statut d'occupation par tranche d'âge (part des répondants qui habitent Luxembourg-Ville – niveau d'urbanisation 1). Note méthodologique : les courbes correspondent à la moyenne glissante du taux de répondants occupant un statut donné sur cinq ans.

Source : Górczyńska-Angiulli & Uyttebrouck (2024), p. 7.

60 % des jeunes locataires insatisfaits de leur statut d'occupation

Un autre résultat de notre étude concerne le niveau de satisfaction relatif au statut d'occupation. Parmi les 19-35 ans, les locataires du marché privé sont plus souvent insatisfaits de leur statut d'occupation (60 % des répondants), alors que la très

grande majorité des jeunes propriétaires sont eux satisfaits. Cette divergence entre les deux groupes peut s'expliquer par un manque de perspectives résidentielles au sein du premier groupe. En effet, 12 % des jeunes répondants ont déclaré ne pas être en mesure de déménager, principalement pour des raisons financières (impossibilité de prendre en charge les frais liés à



Photo-Panchenko Vladimir/Shutterstock

Le *coliving* et la location court terme présentent des loyers par mètre carré qui sont globalement bien plus élevés que sur le marché locatif privé classique (loyer moyen annoncé de 35 EUR/m² pour un appartement en 2024⁽³⁾). Pourtant, les sociétés qui les développent les présentent comme une alternative abordable (compte tenu des services offerts) pour un public cible précis, principalement les jeunes talents venant de l'étranger.

un nouveau contrat de bail, manque de ressources pour acheter un logement). Plus généralement, les jeunes locataires consacrent une part significative de leurs revenus à leur logement (plus de 40 % des revenus pour plus d'un tiers des jeunes). De telles contraintes financières orientent les choix résidentiels, tels que celui de la colocation (59 % des répondants vivant en colocation sont des jeunes).

Les transferts de richesse et les origines sont sources d'inégalité d'accès à la propriété privée

Enfin, tous les jeunes n'ont pas les mêmes chances de devenir propriétaires un jour au Luxembourg. Les jeunes qui ne bénéficient pas d'un soutien familial – 6 % des jeunes propriétaires ont reçu leur bien en héritage et un tiers des jeunes reçoit un soutien financier familial au moment de l'achat d'un bien – ou qui sont issus de l'immigration ont en effet moins de chances d'accéder à la propriété privée. Par exemple, la proportion de propriétaires parmi les jeunes de nationalité luxembourgeoise ayant au moins un parent né au Luxembourg est de 45 %, contre seulement 7 % pour ceux ayant une nationalité hors Union européenne et des parents nés à l'étranger.

Coliving et location court terme : une réponse attractive pour qui ?

Dans un contexte de crise du logement qui affecte particulièrement les jeunes adultes et où la prospérité du pays dépend de sa capacité à recruter des « talents », souvent à l'étranger, le mar-

ché immobilier luxembourgeois a récemment vu se développer de nouveaux types de logements locatifs flexibles. Ces segments comprennent le *coliving*, à savoir des chambres meublées avec espaces partagés et services gérées par des sociétés professionnelles spécialisées, et la Location Court Terme (LCT), faisant référence à des logements indépendants meublés et loués pour quelques nuits par des sociétés professionnelles via des plateformes en ligne.

L'offre de *coliving* et de LCT « corporate » se concentre actuellement dans et autour de Luxembourg-Ville, bien qu'un pôle secondaire existe également autour du site de Belval, au sud du pays. Les sociétés professionnelles qui se spécialisent dans ces segments collaborent souvent de manière rapprochée avec les grands employeurs présents au Luxembourg (notamment les *Big Four*) ainsi que les sociétés de relocalisation. Leur stratégie de *branding* vis-à-vis de ces partenaires est explicite quant au positionnement comme réponses à la crise d'attractivité des talents, non seulement de par leur caractère flexible, mais aussi grâce aux services proposés qui sont présentés comme favorisant la productivité des travailleurs mobiles.

On peut néanmoins s'interroger sur l'adéquation de cette offre aux besoins en logement des jeunes adultes au Luxembourg. Le *coliving* et la LCT présentent des loyers par mètre carré qui sont globalement bien plus élevés que sur le marché locatif privé classique (loyer moyen annoncé de 35 EUR/m² pour un appartement en 2024⁽³⁾). Pourtant, les sociétés qui les développent les présentent comme

une alternative abordable (compte tenu des services offerts) pour un public cible précis, principalement les jeunes talents venant de l'étranger.

Partant de ce paradoxe, il nous semble important d'explorer leur impact à long terme sur l'accessibilité financière au logement. Par ailleurs, ces segments du marché locatif privé proposent une offre principalement transitoire impliquant une mobilité résidentielle élevée, qui pourrait affecter les perspectives à long terme des locataires – contraints à une mobilité résidentielle et professionnelle toujours plus élevée – et l'ancrage des talents et de leurs familles sur la durée au Luxembourg.

Constance Uyttebrouck
Magdalena Górczyńska-Angiulli

Département UDM (Urban Development and Mobility), LISER

- (1) M. Górczyńska-Angiulli et C. Uyttebrouck (2024, Sept 26). *Situation des jeunes adultes sur le marché du logement luxembourgeois*. Ministère du Logement - Observatoire de l'habitat. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-38.html>
- (2) C. Uyttebrouck, K. Zieba-Kulawik et A. Paccoud (2024, Dec 13). *Typologie de logements locatifs partagés, de courte durée et digitalisés*. Ministère du Logement - Observatoire de l'habitat. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-41.html>
- (3) Ministère du Logement - Observatoire de l'habitat. (2024). *Offres et prix annoncés pour la location d'appartements entre le 1^{er} juillet 2023 et le 30 juin 2024*. In <https://data.public.lu/fr/datasets/loyers-annonces-des-logements-par-commune/>

Soutenir la création de logements abordables

Soucieux de permettre à chacun de se loger décemment, le gouvernement multiplie les initiatives en faveur du développement de logements abordables. La volonté est de garantir la cohésion sociale tout en renforçant l'attractivité du pays.

Au Luxembourg, se loger n'est pas forcément chose aisée. Bien avant la hausse significative des taux d'intérêt, qui a entraîné un ralentissement de l'activité immobilière, les dirigeants n'hésitaient plus à évoquer une « crise du logement ».

Depuis plusieurs années, la pénurie de biens disponibles sur le marché a conduit à une forte hausse des prix d'acquisition. Ces deux dernières années, alors que les prix d'achat ont légèrement reculé, ce sont les loyers qui ont fortement augmenté. La question du « logement abordable », elle, est toujours d'actualité, plus pressante que jamais. Comment, dans un souci de cohésion sociale, peut-on garantir que toutes les personnes participant à la dynamique du pays puissent se loger décemment sans se ruiner ? De quelle manière peut-on faciliter l'installation durable, au Luxembourg, de toutes celles et ceux qui contribuent au quotidien à son économie ?

Dans tous les nouveaux quartiers

Conscient de ces enjeux, le gouvernement a multiplié les initiatives pour soutenir le développement de logements abordables. Lors de la législature précédente, les autorités s'étaient déjà engagées de manière volontariste sur ce thème.

L'une des mesures fortes réside dans l'adoption de l'article 29 bis du *Pacte Logement 2.0*. Celui-ci prévoit la création d'un nombre plus élevé de logements abordables dans chaque Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « nouveau quartier ».

Pour chaque nouveau quartier, un certain pourcentage de la surface construite

brute destinée au logement est réservé au logement abordable. Les terrains sur lesquels seront réalisés ces logements sont cédés à la commune ou à l'État. En contrepartie, le potentiel constructible réservé au logement de la parcelle est augmenté de 10 % par rapport au Plan d'Aménagement Général (PAG). Il s'agit de cette manière d'assurer le maintien d'une bonne mixité sociale dans les nouveaux quartiers d'habitation.

L'État, premier acteur de ce développement

L'État agit directement en tant que promoteur de logements abordables ou à coûts modérés, en faisant l'acquisition directe de logements en construction, ou en finançant des développements via le Fonds du Logement ou la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM). Il les vend ou loue par la suite aux ménages éligibles.

Les logements en location ou en vente abordables sont les biens qui ont pu bénéficier d'une participation financière du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, aussi appelée Aides à la pierre. Sur son site Internet, le ministère du Logement précise que « 80 % des ménages du Luxembourg sont potentiellement éligibles pour l'achat de logements abordables ou à coût modéré ». Les prix de ces biens peuvent être jusqu'à 40 % moins chers que sur le marché privé. Ces logements sont vendus avec un bail emphytéotique de 99 ans. Pendant toute la durée de celui-ci, le promoteur public dispose d'un droit de rachat sur les logements.

Des centaines de logements créés

La 4^e édition du rapport du Fonds spécial pour le logement abordable rend compte de la politique d'investissements publics conséquente menée par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire en la matière. On y découvre que, en 2023, les dépenses du Fonds spécial pour le logement abordable ont progressé de 7 %. Au 31 décembre 2023, l'inventaire du Fonds spécial comprenait un total de 270 projets représentant 3.786 logements, dont 728 de logements supplémentaires qui ont été conventionnés au courant de l'année 2023. Près de 70 % de ces projets ont été réalisés par les promoteurs publics SNHBM et le Fonds du logement.

Le rapport indique des engagements financiers à hauteur de 541 millions EUR au 31 décembre 2023, en hausse par rapport aux 310 millions EUR de 2022. Plus de 183 millions EUR ont été versés pour la création et l'acquisition de logements, dont 60 % sont destinés à la location abordable et 40 % pour la vente abordable. Au cours de l'année 2023, le ministère a signé des conventions accordant des participations financières pour 408,2 millions EUR.

Une politique d'acquisition soutenue

L'État continue d'agrandir sa réserve foncière. Sa stratégie d'acquisition vise à assurer une offre continue de logements abordables sur le long terme. Le Fonds spécial a permis à l'État luxembourgeois l'acquisition de plus de 2.000 ares de terrains en 2023, avec un potentiel de créa-



Photo-Andrii Yalanskyi/Shutterstock

La question du « logement abordable », elle, est toujours d'actualité, plus pressante que jamais. Comment, dans un souci de cohésion sociale, peut-on garantir que toutes les personnes participant à la dynamique du pays puissent se loger décemment sans se ruiner ? De quelle manière peut-on faciliter l'installation durable, au Luxembourg, de toutes celles et ceux qui contribuent au quotidien à son économie ?

tion estimé à 550 logements abordables.

Il a aussi mis en place un programme d'achat de projets en construction, afin de contribuer à la production de logements abordables tout en soutenant le secteur de la construction.

En 2023, l'État s'est engagé pour 95 millions EUR pour l'acquisition de projets. En 2024, ce sont 270 logements en construction que l'État a directement achetés. Et, selon de récents propos du ministre du Logement, l'objectif est d'en acquérir autant en 2025.

Faciliter l'installation des jeunes

Une autre initiative vise la création de logements abordables dédiés aux jeunes. « Avec un revenu modeste et peu d'économies, les jeunes sont souvent désavan-

tagés dans un marché immobilier tendu, a commenté Claude Meisch, ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, et ministre de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse, lors de la présentation d'un appel à projets pour la création de logements abordables destinés aux jeunes. *Nous ne pouvons pas accepter cette situation si nous souhaitons que notre pays reste attractif pour les jeunes et qu'ils y aient une chance de devenir autonomes.* »

La décision a donc été prise de combiner les forces des ministères du Logement et de l'Éducation nationale pour inviter les promoteurs et bailleurs sociaux à investir davantage dans la construction, dans l'acquisition ou la transformation de logements spécifiquement dédiés aux jeunes. L'appel est destiné aux com-

munes, offices sociaux, ASBL et fondations, au secteur associatif, tout comme au Fonds du logement et à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM).

Permettre aux employeurs de créer du logement

L'État réfléchit aussi aux possibilités de mieux associer les acteurs privés, entreprises et professionnels de l'immobilier, dans la création de logements abordables. L'idée est notamment de soutenir les entreprises qui contribuent à la création de logements abordables, financés en grande partie par l'État, afin de faciliter l'accueil de la main-d'œuvre étrangère.

Sébastien Lambotte

Est-ce le bon moment pour investir dans l'immobilier ?

Divers observateurs du marché soutiennent que ce 1^{er} semestre 2025 constitue une période propice pour acquérir des biens immobiliers. Alors que les taux repartent à la baisse, il est possible de bénéficier des mesures d'aides temporaires, en vigueur jusqu'au 30 juin. Au-delà d'une phase de stabilisation, la valeur de certains biens pourrait repartir à la hausse.

Pendant des années, l'immobilier luxembourgeois a fait le bonheur des investisseurs. Plusieurs exercices d'affilée, la valeur des biens a connu une croissance soutenue, à deux chiffres. En 2019, les prix des appartements et des maisons ont connu une hausse de 10,1 %. Ceux-ci ont grimpé à 14,5 % en 2020, 13,9 % en 2021 et encore 9,6 % en 2022. Le ralentissement du marché, suite à la hausse des taux d'intérêt, a conduit à une solide correction. Entre le début de l'année 2023 et la fin du 1^{er} semestre 2024, les prix de vente des appartements existants ont reculé de 16 % et ceux des maisons de 21 %. Mais, depuis lors, la baisse s'est arrêtée. Les ménages hésitent moins à concrétiser leurs ambitions d'investissement. Les observateurs du marché croient en une reprise durable. Elle se confirme sur les biens existants. Elle devrait suivre sur les biens en construction.

Et si c'était le bon moment pour revenir sur le marché ? Quelques éléments permettent d'y croire.

Des perspectives favorables

Si le marché reprend, c'est en raison de la baisse des taux d'intérêt amorcée en Europe depuis plusieurs mois. Fin janvier, la Banque Centrale Européenne (BCE) a baissé ses taux d'intérêt pour la 4^e fois d'affilée et a ouvert la porte à d'autres gestes face à la faiblesse de la croissance en zone euro. Cette dynamique confère un pouvoir d'achat accru aux ménages et aux investisseurs.

En ce moment, les ménages luxembourgeois peuvent encore profiter des mesures fiscales prises par le gouvernement pour soutenir l'accès au logement et maintenir l'activité immobilière au

L'offre de logements pour 1.000 habitants est passée de 406 en 2011 à 387 en 2022.

Avec en moyenne 12.000 nouveaux résidents par an, le Luxembourg a besoin de mettre sur le marché 6.000 habitations chaque année. Entre 2010 et 2020, seulement 3.241 logements ont été achevés en moyenne par an dans le pays. La demande est toujours forte, l'offre insuffisante.

Luxembourg. Le *Bëllegen Akt* « dopé », le *Bëllegen Akt* pour les investisseurs locatifs, l'amortissement accéléré à 6 % ou encore la réduction de l'imposition sur la plus-value, des mesures qui devaient être levées à la fin de l'année 2024, ont été prolongées jusqu'au 1^{er} juillet 2025. Le gouvernement constatant que ces mesures commençaient à porter leurs fruits ne voulait pas casser la dynamique. Il ne reste toutefois plus beaucoup de temps pour en profiter.

Des fondements sains

Le besoin en logements au Luxembourg est toujours important. La crise qu'a traversée le secteur immobilier n'a fait que renforcer la pénurie.

Entre 2011 et 2022, le nombre de personnes habitant au Luxembourg est passé de 512.000 à 645.397. Sur la

même période, le stock de logements a évolué de 208.000 à 255.000 environ. L'offre de logements pour 1.000 habitants est passée de 406 en 2011 à 387 en 2022. Avec en moyenne 12.000 nouveaux résidents par an, le Luxembourg a besoin de mettre sur le marché 6.000 habitations chaque année. Entre 2010 et 2020, seulement 3.241 logements ont été achevés en moyenne par an dans le pays. La demande est toujours forte, l'offre insuffisante.

Faire les bons choix

Si la période pourrait être source d'opportunités d'investissement, il y a toujours lieu de faire preuve de prudence. Les valorisations peuvent varier en fonction des localisations, mais aussi de l'état des biens. Dans le nord du pays, par exemple, on constate que les prix des appartements anciens ont progressé de 4,5 %, tandis que dans le sud, ils ont enregistré une baisse modérée de 3,7 %. Pour les maisons anciennes, les prix ont diminué de 6,4 % dans l'ouest, alors que le centre a connu une légère hausse de 1,2 %. La valeur des biens est aujourd'hui fortement influencée par le cadre de vie. La Ville de Luxembourg reste très attractive. Belval, avec ses infrastructures modernes et la dynamique de développement de la zone, suscite un grand intérêt.

D'autre part, les exigences de durabilité au niveau des bâtiments neufs constituent des garanties solides quant au maintien de la valeur des actifs, contrairement à l'ancien qui exigera à terme des investissements liés à la performance énergétique.

Sébastien Lambotte

Les stratégies d'investissement s'affinent

En identifiant mieux les besoins de la société, les investisseurs adaptent leurs stratégies d'investissement. En développant des actifs émergents, comme des halls logistiques ou des centres de données, en augmentant les capacités d'accueil pour les personnes âgées, ils visent des rendements sûrs dans le temps.

La société et notre économie changent. Le secteur immobilier, évidemment, évolue lui aussi. Nos besoins en espaces sont aujourd'hui bien différents qu'il y a quelques années. Nos modes de consommation se sont radicalement transformés. Mais quelles sont les tendances en la matière ? Comment l'immobilier répond-il aux nouveaux besoins de la société ? Comment les stratégies d'investissement s'adaptent-elles ?

Un besoin d'affiner les approches

D'importants bouleversements qui ont affecté le monde du travail ces dernières années nécessitent de repenser les approches d'investissement dans l'immobilier de bureau. Le télétravail est entré dans le quotidien de nombreux travailleurs. L'utilisation des espaces de bureau a profondément changé. Beaucoup vous diront que l'on n'a pas forcément besoin de moins d'espace, mais qu'il faut parvenir à l'utiliser autrement. Le bureau n'est plus uniquement un lieu où l'on se rend pour exécuter ses tâches, mais un espace qui contribue à la cohésion d'équipe, à la collaboration, au renforcement de la culture d'entreprise.

Les investisseurs, lorsqu'il s'agit de considérer les immeubles de bureau, sont plus attentifs à ces aspects, à la flexibilité qu'offrent les espaces, aux services associés et, surtout, à la durabilité des bâtiments. Ces caractéristiques contribuent aujourd'hui directement à la valorisation des mètres carrés.

Hall logistique, data center : des actifs émergents

Parce que le monde bouge, les investisseurs affinent aussi leurs stratégies. Par le passé, ces dernières s'articulaient autour de grandes catégories d'actifs

Parce que le monde bouge, les investisseurs affinent aussi leurs stratégies. Par le passé, ces dernières s'articulaient autour de grandes catégories d'actifs (bureau, résidentiel, commerce...) et de localisation.

Désormais, dans une démarche de diversification, on constate que les politiques d'investissement s'affinent, en considérant notamment les actifs émergents.

(bureau, résidentiel, commerce...) et de localisation. Désormais, dans une démarche de diversification, on constate que les politiques d'investissement s'affinent, en considérant notamment les actifs émergents.

Parmi ces derniers, on peut par exemple citer un intérêt croissant pour les infrastructures logistiques, comme les halls de stockage et les plateformes relais. Alors que l'e-commerce continue de progresser, l'importance de ces bâtiments ne cesse de se renforcer. Et Luxembourg constitue d'ailleurs un emplacement stratégique, au cœur de l'Europe, pour accueillir ces *hubs*. Récemment, le géant britannique des télécommunications Vodafone a annoncé vouloir placer le Luxembourg au cœur de sa chaîne d'approvisionnement en Europe. C'est à Bettembourg que le groupe s'apprête à construire afin de rationaliser ses opérations en Europe. Pour les investisseurs, ces infrastructures offrent des perspectives de rende-

ment stables. Le seul bémol, c'est que ces développements sont gourmands en terrains et que le Luxembourg en manque.

Autre actif émergent, lié à un monde de plus en plus numérique : le data center. Nos besoins en ressources informatiques ne cessent de croître, renforçant la nécessité de créer des infrastructures qui permettent de stocker, d'échanger et de traiter de l'information de manière efficace et durable. Si le Luxembourg, pour la taille de son territoire, est déjà bien doté en data centers, il y a lieu de s'interroger sur les besoins à venir et la manière d'y répondre.

Le coliving et le care, des domaines porteurs

On sait que les besoins en logements au Luxembourg sont criants. Aujourd'hui, les investisseurs adoptent des approches plus fines, afin de répondre plus précisément aux attentes des résidents. L'investissement dans le *coliving* se présente actuellement comme porteur dans la mesure où il vient répondre aux difficultés des grands employeurs à accompagner l'installation de leurs recrues venues de l'étranger.

D'autre part, alors que la population est vieillissante, les communes font part d'un manque de capacité d'accueil pour les personnes âgées. On voit donc aujourd'hui des investisseurs intéressés par des biens dédiés au *care*, autrement dit aux soins de publics bien précis. En prenant conscience de ces besoins particuliers, les investisseurs peuvent mieux répondre aux attentes, proposer des biens qui correspondent à des publics cibles bien identifiés, et s'assurer des rendements sûrs dans le temps.

Vous avez un bien immobilier et l'idée de le vendre vous traverse l'esprit ?

Avant de célébrer cette future transaction, avez-vous pensé aux implications fiscales ? Car, entre plus-value et statut du propriétaire, mieux vaut éviter les mauvaises surprises.

Voici quelques questions-clés à se poser avant de signer : votre vente va-t-elle générer un joli gain... et donc une taxation sur la plus-value ? À quel nom était inscrit le bien ? Une société ou une personne physique ? Un petit tour d'horizon s'impose pour vendre en toute sérénité.

Si la vente est réalisée par une société de capitaux

Détermination de la plus-value

La première étape est de déterminer le résultat de la vente du bien immobilier. C'est ce que l'on appelle la plus-value immobilière. C'est la différence entre le prix de vente et la valeur résiduelle au moment de la vente.

Prenons l'exemple de la SA Tout va bien qui détient depuis plusieurs années un appartement, acquis au prix de 600.000 EUR. Elle décide de le vendre et trouve un acheteur au prix de 700.000 EUR. Au fur et à mesure des années, l'appartement a fait l'objet d'un amortissement pour usure. Au moment de la vente, l'appartement est amorti pour 150.000 EUR. La plus-value réalisée par Tout va bien sera de 250.000 EUR, soit 700.000 EUR - (600.000 EUR - 150.000 EUR).

Détermination de l'impôt

Ensuite l'impôt à charge de la société est déterminé. Les sociétés de capitaux, telles que notamment la société anonyme (SA) ou la société à responsabilité limitée (Sàrl), réalisent un bénéfice commercial. Le résultat réalisé à la suite de la vente du bien immobilier sera inclus au bénéfice courant de la société et soumis aux mêmes impôts que les autres bénéfices réalisés par la société.

Depuis ce 1^{er} janvier, le taux d'impôt pour les sociétés a été revu à la baisse.



Photo-AASDF_MEDIA/Shutterstock

Tout comme pour les sociétés de capitaux, il est possible pour les personnes physiques, sous certaines conditions, de reporter l'imposition en réinvestissant, totalement ou partiellement, le montant de la vente dans l'acquisition d'un nouveau bien immobilier. Dans ce cas, le prix d'achat à considérer sera réduit du montant de la plus-value remployée. Parmi les conditions pour y avoir droit, le nouveau bien acquis doit être utilisé à des fins de gestion locative sociale ou avoir une performance énergétique A+.

Pour une société établie à Luxembourg-Ville, son taux global est de l'ordre 23,87 % si elle réalise un bénéfice soumis à impôt supérieur à 200.000 EUR.

Retournons à la situation de la SA Tout va bien. Elle réalise un bénéfice courant de 50.000 EUR hors vente de son appartement. La plus-value de 250.000 EUR est intégrée au bénéfice courant pour le porter à 300.000 EUR. Elle devra s'attendre à payer des impôts à raison de 71.610 EUR.

Report de l'imposition

Il est possible de reporter à plus tard l'imposition. Pour cela, la société doit réinvestir, totalement ou partiellement, le montant de la vente dans l'acquisition d'un nouveau bien immobilier ou de participations.

La SA Tout va bien décide de remployer une partie de la vente dans l'achat d'un terrain au prix de 350.000 EUR. Le prix d'acquisition du terrain étant inférieur au

prix de vente de l'appartement (700.000 EUR), seulement une partie de la plus-value pourra être transférée et exonérée.

Si la vente est réalisée par une personne physique

Si vous vendez en votre nom propre, quelques éléments viennent pimenter l'équation fiscale :

- à quoi servait le bien ? Était-ce votre nid douillet, une résidence secondaire pour les week-ends au vert, un investissement locatif ou bien le siège de votre activité professionnelle ?
- depuis combien de temps détenez-vous ce bien ? Une vente express ou une longue histoire d'amour avec votre patrimoine peut faire toute la différence sur la fiscalité

Doit-on déclarer ? Si oui, de quel type de revenu s'agit-il ?

La première étape est de déterminer si la vente engendre un impôt. Si le bien vendu est l'habitation principale du contribuable, la plus-value réalisée n'est pas soumise à impôt.

Dans le cas contraire, la plus-value sera soumise à impôt.

Quel type de revenu est engendré : bénéfice de spéculation ou bénéfice de cession ? Pour cela, on regarde la durée de détention du bien immobilier. Si le bien immobilier est détenu depuis plus de 5 ans, le contribuable réalise un bénéfice de cession. Dans le cas contraire, c'est un bénéfice de spéculation.

À titre d'information, il existe un projet de loi ayant pour but de prolonger certaines mesures applicables en 2024 jusqu'au 30 juin 2025. En 2024, pour être considéré comme bénéfice de cession, le bien immobilier vendu devait être détenu pendant plus de 2 ans. Ce projet de loi n'est pas encore voté à l'heure où est écrit cet article.

Dans le cas d'un bénéfice de spéculation immobilier

La plus-value immobilière est déterminée comme étant la différence entre le prix de vente du bien et le prix d'acquisition augmenté des frais d'obtention (frais liés à la vente, comme les honoraires de l'agence immobilière). L'impôt est calculé ensuite.

Le bénéfice de spéculation est ajouté aux autres revenus du contribuable et est soumis au taux global d'impôt. Il ne fait l'objet d'aucun abattement.

Les sociétés de capitaux, telles que notamment la société anonyme (SA) ou la société à responsabilité limitée (Sàrl), réalisent un bénéfice commercial. Le résultat réalisé à la suite de la vente du bien immobilier sera inclus au bénéfice courant de la société et soumis aux mêmes impôts que les autres bénéfices réalisés par la société.

Dans le cas d'un bénéfice de cession (immobilier)

La fiscalité est, dès lors plus avantageuse. La plus-value immobilière est déterminée comme étant la différence entre le prix de vente du bien et le prix d'acquisition réévalué augmenté des frais d'obtention (frais liés à la vente, comme les honoraires de l'agence immobilière) et éventuellement des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement (attention aux conditions particulières).

La plus-value déterminée dans le calcul d'un bénéfice de cession est plus faible qu'en cas de bénéfice de spéculation. Le prix d'acquisition est ici réévalué, c'est-à-dire qu'il va être majoré par l'application d'un coefficient qui dépend de la date d'acquisition du bien immobilier.

Plus le bien est détenu depuis longtemps et plus le coefficient appliqué est grand. Cela permet de légèrement compenser la diminution de la valeur de l'argent au fur et à mesure du temps. Ensuite, le bénéfice de cession est réduit par l'application d'un abattement. Le montant de l'abattement est de 50.000 EUR, il est doublé lorsque le contribuable est imposé avec son époux/épouse ou partenaire. Cet abattement est diminué si vous en avez déjà bénéficié au cours des 10 dernières années. Mais attention, il ne peut pas créer une perte fiscale. Bonne nouvelle : il est augmenté si le bien vendu a été hérité en ligne directe et servait de résidence principale aux parents du vendeur.

Détermination de l'impôt

L'impôt est calculé ensuite. Le taux d'impôt appliqué au bénéfice de cession réduit correspond à la moitié du taux global d'imposition. Le bénéfice de cession est imposé distinctement des autres revenus (salaires, revenus locatifs...). Contrairement au bénéfice de spéculation, il ne vient pas impacter à la hausse le taux d'impôt appliqué aux autres revenus.

À titre d'information, il existe un projet de loi ayant pour but de prolonger certaines mesures applicables en 2024. Cette même année, le taux d'impôt appliqué sur le bénéfice de cession était le quart du taux global. Le projet de loi prévoit de prolonger l'application du quart du taux global pour toute vente immobilière réalisée avant le 30 juin 2025 et assimilée à un bénéfice de cession. Ce projet de loi n'est pas encore voté à l'heure où est écrit cet article.

Report de l'imposition

Tout comme pour les sociétés de capitaux, il est possible pour les personnes physiques, sous certaines conditions, de reporter l'imposition en réinvestissant, totalement ou partiellement, le montant de la vente dans l'acquisition d'un nouveau bien immobilier. Dans ce cas, le prix d'achat à considérer sera réduit du montant de la plus-value remployée. Parmi les conditions pour y avoir droit, le nouveau bien acquis doit être utilisé à des fins de gestion locative sociale ou avoir une performance énergétique A+.

En conclusion

Si vous envisagez un nouvel investissement immobilier, mieux vaut anticiper ces points dès le départ.

Vous êtes non-résident ? La vente de votre bien peut aussi avoir des conséquences fiscales dans votre pays de résidence.

Vous vendez un bien situé à l'étranger ? Attention, la fiscalité locale entre aussi en jeu !

Un bon réflexe : se renseigner auprès de l'équipe Kolmio avant de signer pour éviter les mauvaises surprises.

”

Nicolas Tomasetig

Kolmio S.A.
www.kolmio.lu



Cession d'entreprise

Rappel du régime d'imposition luxembourgeois de la plus-value réalisée lors de la cession d'une participation importante

Cet article se limite à faire un rappel synthétique de l'imposition de la plus-value réalisée par un entrepreneur personne physique, qui est un contribuable fiscalement résident au Luxembourg, et qui vend une participation importante détenue depuis plus de 6 mois dans une société à responsabilité limitée (Sàrl), société à responsabilité limitée simplifiée (Sàrl-S), société anonyme (SA), société par actions simplifiée (SAS), société en commandite par actions (SCA) résidente au Luxembourg.

Il convient de souligner que le régime d'imposition exposé ci-dessous est aussi applicable en cas de cession d'une participation importante détenue depuis plus de 6 mois dans une société de droit étrangère qui est assimilable d'un point de vue fiscal à une Sàrl, Sàrl-S, SA, SAS ou SCA luxembourgeoise.

Une participation est importante lorsque l'entrepreneur, seul ou avec son conjoint ou son partenaire et ses enfants mineurs, a participé de façon directe ou indirecte (c'est-à-dire à travers une autre société dont l'entrepreneur cédant possède la majorité des droits de vote), à un moment quelconque au cours des 5 années qui précèdent la cession de sa participation, pour plus de 10 % au capital de la société.

En cas de cession d'une participation, le délai de détention de 6 mois doit être vérifié individuellement pour chaque part sociale ou action composant la participation. Dès lors, une participation n'est détenue depuis plus de 6 mois que si toutes les parts sociales ou actions la composant sont détenues depuis plus de 6 mois.

Comment est imposée une plus-value ?

La plus-value imposable réalisée par l'entrepreneur lors de la cession est imposée à l'impôt sur le revenu au demi-taux global, soit au maximum 21 %. Le demi-taux global correspond à la moitié du taux d'impôt moyen qui s'obtient en divisant

(i) l'impôt sur le revenu calculé d'après les taux du barème de l'impôt sur le revenu par (ii) le revenu imposable ajusté. En cas de cession d'une participation importante, le demi-taux global est calculé en tenant compte de la plus-value de cession imposable.

L'impôt sur le revenu est majoré de la contribution au Fonds pour l'emploi, ce qui augmente le taux d'imposition maximal d'une plus-value de cession à 22,89 %.

La plus-value imposable réalisée par un entrepreneur personne physique résident du Luxembourg, est aussi soumise à la contribution à l'assurance dépendance au taux de 1,4 %.

Par conséquent, l'imposition totale à supporter par un entrepreneur personne physique résident du Luxembourg sur une plus-value réalisée lors de la cession d'une participation importante détenue depuis plus de 6 mois peut aller jusqu'à 24,29 %.

La plus-value imposable correspond à la différence entre, d'une part, le prix de vente des parts sociales ou actions composant la participation, diminué d'éventuels frais connectés à la vente et, d'autre part, le prix d'acquisition réévalué par

L'imposition totale à supporter par un entrepreneur personne physique résident du Luxembourg sur une plus-value réalisée lors de la cession d'une participation importante détenue depuis plus de 6 mois peut aller jusqu'à 24,29 %.



Photo-Dilok Klaisataporn/Shutterstock

La plus-value imposable correspond à la différence entre, d'une part, le prix de vente des parts sociales ou actions composant la participation, diminué d'éventuels frais connectés à la vente et, d'autre part, le prix d'acquisition réévalué.

application du coefficient de réévaluation prévu par l'article 102, al. (6) de la loi concernant l'impôt sur le revenu pour la ou les dates d'acquisition des parts sociales ou actions constituant la participation vendue.

Le prix d'acquisition correspond, en principe, à l'ensemble des dépenses assumées par l'entrepreneur pour acquérir les parts sociales ou actions composant sa participation. Au cas où l'entrepreneur a acquis les parts sociales ou actions à titre gratuit (par exemple à travers une donation), le prix d'acquisition à considérer pour le calcul de la plus-value est celui payé par le ou les détenteur(s) antérieur(s) qui ont acquis les parts sociales ou actions en dernier lieu à titre onéreux. Si l'entrepreneur a acquis la participation importante avant de devenir résident au Luxembourg, le prix d'acquisition à considérer correspondra à la valeur de marché des parts sociales ou actions composant la participation à la date à laquelle il est devenu résident fiscal au Luxembourg.

De quelle date faut-il tenir compte ?

La date d'acquisition des parts sociales ou actions cédées correspond à la date à laquelle les parts sociales ou actions ont été acquises à titre onéreux. Cette date correspond soit à la date à laquelle l'entrepreneur a obtenu les parts sociales ou actions en échange d'un apport au capital de la société cédée, soit à la date à laquelle l'entrepreneur cédant a acheté les parts sociales ou actions qu'il a cédées. Au cas où l'entrepreneur a acquis la participation à titre gratuit (par exemple à travers une donation), la date d'acquisition correspond à la date à laquelle le ou les détenteur(s) antérieur(s) ont acquis les parts sociales ou actions en dernier lieu à titre onéreux.

Suivant que l'entrepreneur cédant est marié ou non, la plus-value imposable pourra, le cas échéant, être réduite d'un abattement de 100.000 EUR, respectivement de 50.000 EUR. Il convient de souligner que cet abattement pour plus-value de cession est réduit à concurrence

de l'abattement pour plus-value de cession qui a été utilisé au cours des 10 années précédant la cession de la participation pour réduire des plus-values de cession imposables réalisées soit à la suite de l'aliénation d'une autre participation importante détenue depuis plus de 6 mois, ou bien lors de la cession d'un immeuble.

Finalement, la plus-value réalisée par l'entrepreneur sera imposée au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la propriété des parts sociales ou actions est transférée à l'acheteur, et ceci indépendamment de la date à laquelle le prix de vente sera payé.



Paul Leyder

Partner, Direct Tax
Advisory Services

BDO Luxembourg
www.bdo.lu



Comprendre la protection des données dans le secteur immobilier avec la CNPD

Comme déjà indiqué dans la précédente édition d'*Entreprises magazine*, en tant qu'autorité de contrôle nationale en matière de protection des données personnelles, la Commission nationale pour la protection des données (CNPD) a un rôle hautement pertinent à jouer dans la société fortement numérisée comme nous la connaissons aujourd'hui.

En matière de sensibilisation et de guidance, la CNPD publie des avis sur des textes légaux, des recommandations et des guides pratiques pour clarifier les obligations légales et promouvoir une culture de protection des données au sein de la société. Elle répond également à des questions provenant des professionnels comme des particuliers. Parmi ces questions, une proportion relativement importante touche à la problématique du traitement des données dans le cadre de la gestion d'une copropriété (par exemple, en cas d'installation d'un système de vidéosurveillance dans les parties communes d'un immeuble en copropriété) ou de celle du traitement des données par des agences immobilières dans le cadre de la location ou vente d'un bien immobilier.

Pour permettre aux acteurs concernés de trouver facilement réponse à ces questions récurrentes, la CNPD a publié sur son site Internet des lignes directrices thématiques relatives à la vidéosurveillance dans une copropriété. Celles-ci devraient être complétées, dans le courant de l'année 2025, par une foire aux questions (*Frequently Asked Questions*) sur la protection des données en matière immobilière.

La vidéosurveillance dans une copropriété

Dans ses lignes directrices thématiques sur la vidéosurveillance dans une copropriété (disponibles sur son site Internet sous l'onglet *Dossiers thématiques*, sec-



Photo-Titikul_B/Shutterstock

La CNPD rappelle qu'un système de vidéosurveillance ne devra être installé dans les parties communes de la copropriété que si des moyens raisonnables moins attentatoires pour la vie privée des résidents et de leurs visiteurs n'existent pas.

tion *Surveillance*), la CNPD rappelle que la décision d'installer des caméras de vidéosurveillance dans les parties communes de l'immeuble doit être décidée lors de l'assemblée générale à la majo-

rité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les trois quarts des voix.

Par ailleurs, il est permis d'installer des caméras de vidéosurveillance à des

fins de sécurisation des lieux (protection des personnes et des biens de la copropriété), mais les images ne pourront cependant pas ensuite être utilisées à d'autres fins par le syndicat des copropriétaires, comme par exemple pour vérifier quel est le résident qui rentre tard le soir en faisant du bruit dans les locaux communs.

En outre, la CNPD rappelle qu'un système de vidéosurveillance ne devra être installé dans les parties communes de la copropriété que si des moyens raisonnables moins attentatoires pour la vie privée des résidents et de leurs visiteurs n'existent pas. Ainsi, il peut être proportionné de mettre en place des mesures de vidéosurveillance visant des lieux d'accès à la copropriété, tels que l'entrée de la résidence, d'un local à vélo ou d'un parking, par exemple dans une finalité de prévention d'un danger potentiel pour l'intégrité physique des résidents et des usagers ainsi que des atteintes aux biens. Néanmoins, la CNPD estime que les caméras destinées à surveiller les lieux d'accès (entrée et sortie, seuil, perron, porte, auvent, hall, etc.) doivent toujours avoir un champ de vision limité à la surface strictement nécessaire pour visualiser

les personnes s'apprêtant à y accéder ; si celles-ci filment des accès extérieurs, elles ne doivent pas non plus baliser toute la largeur du trottoir longeant, le cas échéant, le bâtiment ou les voies publiques adjacentes.

Enfin, les caméras installées par le syndicat des copropriétaires ne peuvent filmer que les parties communes, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas filmer des entrées privatives de logements, ni des places de parking privatives.

FAQ sur la protection des données en matière immobilière

La CNPD travaille actuellement sur la rédaction d'une foire aux questions (*Frequently Asked Questions*) sur la protection des données en matière immobilière. Ces FAQ s'adresseront aux professionnels de l'immobilier, tels que les agences immobilières, agents immobiliers ou promoteurs immobiliers, aux (futurs) acquéreurs et locataires, aux syndicats de copropriété et aux personnes résidant dans une copropriété (copropriétaires ou locataires).

Elles aborderont des questions liées aux copropriétés (avec des questions telles que : Le syndic peut-il communiquer

des informations au sujet d'un copropriétaire aux autres copropriétaires ? ou Qui peut avoir accès aux images issues des caméras de surveillance placées dans une copropriété ?), aux registres tenus par les organismes publics (par exemple : Dans quels cas peut-on demander un extrait de cadastre à l'Administration du cadastre et de la topographie ?) et la location et la vente de biens immobiliers (notamment : Quelles données un professionnel de l'immobilier peut-il collecter sur les locataires (ou candidats locataires) et à quel stade ? ou Quelles sont les règles applicables aux professionnels de l'immobilier en matière de prospection commerciale par voie électronique ?).

La CNPD a l'intention de consulter prochainement les acteurs concernés par ces problématiques avant de publier ces FAQ sur son site Internet, afin de prendre en compte les retours concrets du terrain.

Visitez le site de la CNPD pour plus d'informations



Découvrez les initiatives de sensibilisation et de support à la conformité de la CNPD

WWW.CNPD.LU



La promotion de l'immobilier résidentiel mise en carte

L'autorité publique luxembourgeoise de contrôle de la concurrence, chargée de vérifier la bonne application de la législation nationale et européenne en matière de concurrence, a publié en 2023 son rapport sur le secteur de la promotion de l'immobilier résidentiel qu'elle soupçonne d'ententes et d'abus de position dominante. L'étude qu'elle a consacrée à ce secteur est tout sauf inutile.

Afin de cerner au plus près le problème, l'Autorité de la concurrence luxembourgeoise s'est intéressée en premier lieu au métier de promoteur immobilier au cœur d'un processus de création de logement, à ses interconnexions avec d'autres intervenants, à son accaparement du foncier pour se créer un stock de terrains disponibles, à la spéculation sans états d'âme d'un secteur économique qui, en dépit de la crise de la construction qui sévit depuis 2002, s'est enrichi de manière exponentielle. Il s'est ensuivi une longue enquête qui a duré une dizaine d'années, soit de 2010 à 2020. Les conclusions du rapport rendu public en 2023 sont à la hauteur des attentes.

En premier lieu, ce secteur privé est composé de quelque 1.105 entreprises qui dégagent tout de même 2,4 milliards EUR de chiffre d'affaires alors même que le secteur public peine à mobiliser des terrains pour développer des logements.

L'enquête révèle entre autres que le chiffre d'affaires du secteur a été multiplié par 2,7 et l'excédent brut d'exploitation par presque 8 tandis que le nombre d'entreprises est 1,6 plus élevé qu'il y a dix ans.

Le rapporteur observe que dans le même temps le développement des logements construits a été très faible durant cette période.

D'année en année, l'activité des promoteurs immobiliers résidentiels est devenue de plus en plus rentable malgré l'arrivée de nombreuses entreprises dans le secteur. Les revenus se sont envolés.

Une nébuleuse bien orchestrée

En décortiquant l'organisation de ce secteur économique, les enquêteurs observent que la grande majorité des promoteurs, soit 87 % d'entre eux, appartiennent à un même groupe ; notent aussi que le nombre de sociétés contrôlées par chaque groupe peut aller de 3 à 110 avec une moyenne s'établissant à 30 sociétés contrôlées. Même constat pour les sociétés dans lesquelles les promoteurs ont des participations minoritaires à hauteur de 56 % et des sociétés qui sont actives à différents niveaux de la chaîne de valeur telles les entreprises de la construction, les agences immobilières, etc.

Le rapporteur prend en outre le soin de pointer que 16 sociétés possèdent ou exercent une influence sur plus de 400 sociétés de promotion immobilière, au Luxembourg ou à l'étranger ; et de souligner qu'il est courant de voir les promoteurs s'associer momentanément au développement de projets. De telles formes d'associations entre promoteurs peuvent donner lieu à des échanges d'informations menant à des effets restrictifs sur le jeu de la concurrence, ce qui amène le rapporteur à interpellier les parties prenantes s'agissant du respect des règles de la concurrence.

Enfin, le rapporteur précise que, bien que légal, le monopole des banques à l'égard de l'émission des garanties d'achèvement n'est pas conforme à la Constitution, entravant l'activité des entreprises d'assurances. Il recommande de l'abolir.

Le foncier confisqué par des entreprises privées ?

L'enquête a révélé aussi que les sociétés privées détenaient 817 hectares en 2022 de foncier constructible pour l'habitat, soit 19 % de la surface totale. Afin d'apprécier le degré de concentration de la détention de terrains constructibles pour l'habitat, l'Observatoire de l'habitat a été associé, ce qui a permis une identification plus précise de sociétés appartenant à un même groupe et regroupant les entités partageant un même actionariat.

Un regroupement qui a permis d'affiner l'analyse en passant au crible 1.723 personnes morales privées, 1.360 groupes de sociétés, dont 1.140 détiennent du foncier résidentiel. En 2022, le top 10 des groupes de sociétés aux possessions foncières les plus étendues détiennent ainsi plus de 390 hectares, soit près de la moitié du total détenu par les sociétés privées. Le foncier constructible pour l'habitat détenu par des sociétés privées s'élève au total à une valeur d'environ 7 milliards EUR selon la méthode de valorisation retenue par l'Observatoire de l'habitat luxembourgeois.

Clairement, cette spéculation foncière profite aux promoteurs eux-mêmes, comme le montre l'évolution de leur rentabilité ; elle contribue significativement à la flambée des prix du foncier et du logement en restreignant l'offre de logements, qui se trouve à la base de tant de problèmes sociaux ou non du reste, au Luxembourg.

Les développeurs privés ne semblent pas être acquis au principe de l'intérêt général. C'est le moins que l'on puisse dire !



Photo-Summit Art Creations/Shutterstock

Le problème de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction

La main-d'œuvre est un problème récurrent au Luxembourg. Il n'est pas interdit de penser que cette pénurie s'explique par le manque d'attractivité des conditions de travail du secteur ; l'Autorité de la concurrence, quant à elle, précise qu'« il n'est pas exclu qu'elle résulte d'une concertation entre employeurs pour maintenir de bas salaires et rendre l'embauche moins attractive ». Une telle concertation serait « susceptible de diminuer les capacités de construction de ces acteurs et de réduire par voie de conséquence le nombre de nouveaux logements construits (effet volume négatif) tout en augmentant le prix de vente des logements (effet prix positif) et les marges des employeurs », ajoute le rapporteur.

Les agences immobilières sont surreprésentées au Luxembourg

Le rapport dévoile aussi un nombre stupéfiant d'agences, soit quelque 1.293 au total, représentant 1,99 pour 1.000 habitants. Sachant que le nombre élevé d'agences peut avoir un impact sur les prix, augmentés artificiellement par une course à l'enchère. Et de souligner qu'une régulation publique et une revalorisation du métier sont plus que souhaitables, notamment dans le cadre de la réforme du droit d'établissement.

D'année en année, l'activité des promoteurs de l'immobilier résidentiel, souvent adossée à de grands groupes de la construction, notamment français, est devenue de plus en plus rentable malgré l'arrivée de nombreuses entreprises dans le secteur. La réalité est que ces acteurs privés se livrent à des abus de position dominante, ne respectant pas les règles de concurrence luxembourgeoises et européennes.

Conclusion

À la lecture de ce rapport, nous apprenons ce que nous savions déjà, c'est-à-dire que les acteurs de l'immobilier sont motivés principalement par la défense de leurs fonds de commerce et que leur corporatisme questionne. En n'hésitant pas à faire circuler des informations fantaisistes telles que les prix s'écrouleraient, que les propriétaires seraient obligés de vendre (qu'ils peuvent attendre en mettant en location), que les banquiers étoufferaient le crédit (ce qui reste à démontrer), etc.

Faut-il leur rappeler, avec les chercheurs du LISER, que l'augmentation des prix des logements au Luxembourg est principalement attribuable au foncier, avec une croissance notable des prix des terrains par rapport aux logements en construction ; que les propriétaires de foncier résidentiel sont majoritairement des particuliers (63,9 %) et des sociétés privées (19,1 %), principalement des promoteurs locaux mais également européens.

La réalité économique de ce secteur est que le *business model* de bon nombre d'entre eux est cassé. Ils ont travaillé durant dix ans et plus avec des taux ridicules et en vendant sur plan. Aujourd'hui, les taux sont plus élevés, ils ne vendent pas aussi bien qu'avant, ce qui signifie que les fonds propres mis dans le projet et le bénéfice (pas forcément bien géré) sont bloqués.

Oubliant qu'ils ont fait ce qu'ils ont voulu durant des années, éhontément, interdisant ainsi au secteur public de développer des politiques publiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui font tant défaut dans cette région.

Martine Borderies

Pour aller plus loin :

gouvernement.lu, Communiqué Rapport d'enquête sectorielle dans le secteur de l'immobilier résidentiel, 19 juillet 2023.

https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/communiqués/2023/07-juillet/19-rapport-enquete-secteur-immobilier.html

Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, L'Observatoire de l'habitat, 27 novembre 2023.

<https://mlogat.gouvernement.lu/fr/le-ministere/observatoire-de-habitat.html>

<https://logement.public.lu/fr/observatoire-habitat.html>

Intégrer les enjeux environnementaux et sociétaux dans les pratiques des promoteurs de l'immobilier résidentiel

Les évolutions réglementaires, les technologies émergentes et les nouvelles attentes en matière environnementale redéfinissent l'avenir. L'immobilier résidentiel se présente comme un nouvel enjeu stratégique pour les investisseurs qui y voient des opportunités. Focus sur la filière de l'immobilier résidentiel que l'on souhaiterait en pleine évolution.

Selon le magazine américain *Forbes*, l'immobilier durable est porteur d'une nouvelle économie, tous les secteurs sont concernés. Il leur faut faire preuve de lucidité. S'attaquer à la dégradation constante de nos milieux de vie est une nécessité, et la dégradation des bâtiments, en particulier préoccupante, en fait partie. En optant pour des matériaux durables, biosourcés et non limités aux ménages les plus aisés, la profession s'inscrit dans la démarche de protection de l'environnement ; elle rend aussi service à toute l'économie locale. Une profession qui doit apprendre à penser en termes d'opportunités, se tourner vers l'avenir plutôt que se lamenter. Il est indéniable que les différentes innovations conduisent à une valeur immobilière accrue.

Les nouvelles règles du jeu

La réglementation européenne relative aux critères ESG qui vise à créer des emplois, améliorer la qualité de vie, préserver l'environnement, protéger les droits de l'homme mais aussi mettre en place la gouvernance s'applique à l'ensemble des acteurs de la filière : investisseurs, promoteurs, entreprises, bureaux d'études, intermédiaires, conseils. Autant dire que le secteur de l'immobilier résidentiel n'y coupe pas.



Photo-Andrii Yalanskyi/Shutterstock

Le Comité européen des Régions qui s'est penché sur la question enfonce le clou en faisant état d'un taux de rénovation énergétique qui, s'il dépasse les 2 % par an en calcul pondéré pour les bâtiments résidentiels dans certains États membres, reste globalement de 1,0 %. Le Comité observe en outre que la rénovation en profondeur des bâtiments résidentiels accuse un sérieux retard, avec des taux inférieurs à ceux des bâtiments non résidentiels.

Les exigences européennes s'accroissent et s'avèrent de plus en plus strictes, ce qui a bien évidemment une incidence sur le coût du capital et celui du finan-

cement. Trouver de nouvelles solutions de financement et d'investissement s'imposent donc. Encore faut-il que les marchés financiers aient accès à des infor-

mations environnementales fiables afin d'orienter les capitaux privés vers le financement de la transition écologique dans la filière. Or, la transparence, il faut bien l'admettre, n'est pas le point fort de la profession. À cet égard, le Luxembourg n'est pas un exemple à citer.

Comme le soulignent certains observateurs, il est essentiel pour l'ensemble des acteurs de comprendre non seulement l'impact direct de la réglementation environnementale en vigueur, à venir, mais aussi les implications parfois moins visibles des réglementations ESG (Environnementales, Sociales et de Gouvernance).

Jusqu'où la filière se sent-elle concernée ?

Par son statut de maître d'ouvrage, la promotion immobilière résidentielle possède un pouvoir d'action particulièrement important en matière d'environnement : prélèvement des ressources nécessaires à la construction, pas au-delà, éviter la fragmentation des milieux naturels liée à l'implantation de projets et aux déplacements qu'ils occasionnent, les pollutions émises en phase de chantier et qui sont pointées du doigt par le Comité européen des Régions qui conseille du reste de réduire au maximum les déchets et les matériaux chimiquement toxiques, afin de créer des environnements sains pour les occupants. On peut citer l'exemple édifiant de l'application de la directive européenne relative à la performance énergétique des bâtiments (EPBD) à l'horizon 2030 qui prévoit une classe énergétique minimale. Selon diverses enquêtes, 25 % du parc résidentiel privé européen ne dépasse pas la classe E, la moitié est même en dessous de la classe D.

Le Comité européen des Régions qui s'est penché sur la question enfonce le clou en faisant état d'un taux de rénovation énergétique qui, s'il dépasse les 2 % par an en calcul pondéré pour les bâtiments résidentiels dans certains États membres, reste globalement de 1,0 %. Le Comité observe en outre que la rénovation en profondeur des bâtiments résidentiels accuse un sérieux retard, avec des taux inférieurs à ceux des bâtiments non résidentiels. C'est la raison pour laquelle l'organisme invite les États membres à développer des incitations et un soutien financier en faveur de la rénovation en profondeur des bâtiments résidentiels

dans l'Union : accessibilité, conservation, efficacité énergétique et salubrité, désamiantage..., en les assortissant d'une fiscalité favorable, en évitant de taxer les montants reçus d'une administration sous forme de subventions ou d'aides.

L'étiquetage qui renseigne sur la consommation d'énergie d'un logement n'est pas suffisamment harmonisé entre les pays européens

En France, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) renseigne sur la consommation d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre d'un logement ou d'un bâtiment. Le DPE utilise une étiquette, de A (peu énergivore) à G (passoire énergétique). Valable 10 ans, il est obligatoire à l'occasion de la vente d'un logement ou lors de la signature d'un contrat de location ainsi que pour les bâtiments neufs. Mais, aux Pays-Bas, le diagnostic varie par exemple entre A+++ et G. Plus encore, le A néerlandais équivaut à un C en France et à un B en Wallonie (Belgique), en raison de modes de calcul différents.

La planification en question

L'inadéquation de la planification en termes de réhabilitation écologique et durable des bâtiments ainsi que l'insuffisance des financements dans bon nombre d'États membres est un fait signalé dans son rapport par le Comité européen des Régions.

Sous la pression des événements climatiques, certains gouvernements se mobilisent. Le Royaume-Uni, par exemple, où le chauffage et l'alimentation électrique des bâtiments d'habitation représentent 30 % de la consommation totale d'énergie du pays, vient de voter le *Future Homes Standard* (introduit en ce début 2025) et qui est d'application obligatoire sur les vieux bâtiments comme ceux à construire. Nouveaux matériaux, nouvelles techniques, triple vitrage, ventilation font partie des nouveaux standards. En France, depuis janvier 2025, les biens locatifs doivent être respectueux de normes strictes lors du diagnostic de performance énergétique.

Une réglementation de plus en plus incitative voit le jour comme l'introduction d'un seuil de densité dans les documents d'urbanisme, l'introduction de nouveaux complexes commerciaux sur des sols naturels ou agricoles...

Cibler les bâtiments les moins efficaces et les bâtiments dotés d'un fort potentiel d'économies d'énergie

En France, depuis 2022, le Centre scientifique et technique du bâtiment met à disposition sa base de données nationale des bâtiments, une cartographie du parc de bâtiments résidentiels et tertiaires existants.

Le Luxembourg doit, quant à lui, se doter d'une base de données relative à son patrimoine immobilier en matière d'ESG afin d'être en mesure d'établir une classification des immeubles et de prendre les mesures qui s'imposent.

La directive EPBD (Performance énergétique des bâtiments), révisée en 2021, n'est pas encore d'application au Luxembourg. Dommage, car elle contribue à augmenter, en particulier, le taux de rénovation des bâtiments les moins performants.

Mener une réflexion autour de la mise en place d'une autorité organisatrice des bâtisses et de leur évolution, indépendante, est de toute évidence une partie de la solution.

Les investisseurs contribuent à la stabilité du marché immobilier privé et public

Les investisseurs, institutionnels, gestionnaires d'investissement, promoteurs de projets, sociétés immobilières, fonds de pension tels que Deka, Amundi Real Estate, Sofidy France, Aroundtown, au Luxembourg, ainsi que BNP Paribas Real Estate voient le marché résidentiel, logements sociaux et étudiants, *build-to-rent* pour une location à long terme, maisons de retraite comme regorgeant d'opportunités tout en reconnaissant les défis majeurs auxquels les acteurs du secteur sont confrontés. Toutefois, avant de prendre des décisions d'investissement, ceux-ci examinent les trois critères ESG qui leur permettent d'évaluer plus précisément l'impact global d'un bien ou d'un portefeuille immobilier.

Parce qu'ils sont obligés d'anticiper pour éviter la dévalorisation de leurs actifs, cela les conduit à encourager les promoteurs de l'immobilier résidentiel à adopter des technologies bas-carbone.

Seuls quelques leaders, qui se comptent sur les doigts de la main, ont investi dans la Recherche et le Développement afin d'intégrer les nouvelles normes. Pour la

grande majorité, la R&D n'est pas une priorité. Pire, une kyrielle de promoteurs, les plus petits souvent, ne se considèrent absolument pas concernés ; certains, en raison de leur taille, passent sous les radars.

Un domaine récent d'intérêt général

La préservation de l'environnement constitue un domaine récent d'intérêt général que l'on peut définir comme suit : une conception/approche qui bénéficie à l'ensemble de la société, autrement dit le logement durable pour tout le monde. Il est du ressort de l'État de poursuivre des fins d'intérêt général et de les faire prévaloir sur certains intérêts particuliers, notamment celui des promoteurs privés.

Conclusion

La Belgique et le Luxembourg font partie des régimes libéraux-corporatistes, caractérisés par une forte orientation vers le marché, mais le marché ne peut pas tout. L'angle mort ? L'incapacité à développer des logements en nombre suffisant.

L'action publique doit clairement prendre le relais, en apprenant à anticiper, planifier tout en intégrant de nouvelles contraintes, complexes. Pourquoi ne pas lancer comme en France le Baromètre de l'Immobilier Responsable dédié aux promoteurs de l'immobilier résidentiel afin d'étudier les pratiques du secteur, les principaux enjeux pris en compte, les méthodes utilisées, et plus généralement l'état d'avancement de la filière ?

Les exigences européennes s'accroissent et s'avèrent de plus en plus strictes, ce qui a bien évidemment une incidence sur le coût du capital et celui du financement. Trouver de nouvelles solutions de financement et d'investissement s'imposent donc. Encore faut-il que les marchés financiers aient accès à des informations environnementales fiables afin d'orienter les capitaux privés vers le financement de la transition écologique dans la filière.

D'accord pour dire avec IDEA « *qu'évoquer la crise du logement au Luxembourg est un lieu commun. Débloquer la situation est un impératif* ».

Rappelons que l'UE met la main au portefeuille pour soutenir la rénovation thermique des bâtiments avec quelque 750 milliards EUR inscrits dans son plan baptisé *Next Generation UE*.

Martine Borderies

Pour aller plus loin :

Le Comité européen des Régions : <https://european-union.europa.eu>

Directive 2022/2464/UE sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (en anglais *Corporate Sustainability Reporting Directive* ou CSRD) non encore transposée en droit national luxembourgeois, imposant aux grandes entreprises et aux PME, sous réserve de remplir certains critères de taille,

l'obligation notamment de rendre compte selon les normes européennes de publications en matière de durabilité à compter de l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2024 ou après cette date selon le type d'entreprise.

La directive européenne sur la diligence raisonnable des entreprises en matière de durabilité CS3D est un exemple éloquent de l'impact induit que cette réglementation ESG pourrait avoir sur les PME et autres professionnels du secteur immobilier. Cette législation de l'UE sur la diligence raisonnable cherche à garantir que les entreprises respectent les normes minimales en matière de droits humains et environnementaux tout au long de leurs chaînes d'approvisionnement.

Le plan de relance européen (*Next Generation EU*) : « piocher » dans les ressources mobilisées par le plan adopté en juillet 2020 pour un montant total de 750 milliards EUR, alimentant des plans nationaux. Il était prévu qu'un tiers des sommes, dans chaque pays, soient affectées à la « *transition climatique* » avec comme priorité la rénovation thermique des bâtiments.

Le Conseil Economique et Social a pris position en 2022

Le Conseil Economique et Social (CES) luxembourgeois a formulé un ensemble de recommandations (23) en 2022 pour un développement plus cohérent de la métropole transfrontalière du Luxembourg dont les activités économiques se développent en dehors de son territoire.

Il observe qu'il est dans l'intérêt économique du Luxembourg que « le territoire de la métropole transfrontalière » soit organisé de manière plus cohérente et que les régions limitrophes (dans lesquelles vivent par ailleurs de nombreux Luxembourgeois, bénéficient d'une meil-

leure attractivité et qualité de vie (d'avantage de logements moins de mobilité).

Le CES observe aussi que l'injustice sociale en matière de logements augmente de manière criante, notamment par la gentrification des quartiers populaires centraux et péri-centraux. L'ensemble réinterroge aussi les modes de gouvernance urbaine.

Ses recommandations visent à faire émerger un projet pour la métropole (transfrontalière) qui passera par de nouveaux objectifs en matière de coopération transfrontalière et reposant sur 5 piliers : l'aménagement du territoire et la mobi-

lité dont la problématique du développement de logements, le développement économique, les politiques sociales et de santé, en particulier.

Avec cet ensemble de recommandations, le CES souhaite sensibiliser le gouvernement luxembourgeois mais aussi la société civile et l'ensemble des décideurs sur la nécessité de mieux prendre en compte les différents enjeux transfrontaliers qui sont devenus d'une importance de premier plan pour un développement du Grand-Duché soutenable sur le long terme.

L'exemple de Copenhague

Dans les capitales nordiques comme Copenhague mais aussi Stockholm, Oslo, Helsinki, le développement durable se décide au niveau local. Il repose sur la décentralisation des pouvoirs qui permet à leurs gouvernements engagés dans la lutte climatique de leur transférer des champs de compétences étendus. Autonomes, elles perçoivent des impôts souvent très élevés. Sans déboursier des fortunes ni augmenter ses impôts, l'exemple de Copenhague est à cet égard intéressant.

Cet article explore succinctement comment le modèle de Copenhague pourrait inspirer les vieilles capitales européennes confrontées à la question environnementale, celle du logement et des infrastructures, grâce à la mise en œuvre d'une gouvernance innovante entre les gouvernements et ces capitales.

À noter que les bonnes pratiques mises en œuvre dans le domaine de la gestion et de la planification environnementale dans les pays scandinaves ont été plébiscitées par l'UE.

L'ambition de Copenhague est de devenir une ville durable et d'atteindre la neutralité carbone

Dès 2007, la ville s'est fixé pour objectif la neutralité carbone accompagnée d'une volonté politique forte. Le développement des mobilités alternatives comme le vélo, l'extension du métro ont été considérés comme une priorité. Aujourd'hui, on compte ainsi dans la ville plus de bicyclettes (675.000) que d'habitants (602.000). Des actions dont on sait qu'elles contribuent à la diminution de la pollution sonore et atmosphérique. Autre priorité, le réaménagement urbain du vieux quartier de Nordhavn, le quartier de l'ancien port industriel qui a donné lieu à de gigantesques travaux de rénovation, commencés en 2009 et qui s'étaleront jusqu'à 2050. Ce projet urbain est considéré comme l'un des plus importants d'Europe, avec la réalisation de 40.000 logements et autant d'espaces de travail.

Créativité et innovation dans les quartiers de Christianshavn et Nordhavn également où les bâtiments récents ont été voulus carboneutres. Des bâtiments qui sont systématiquement équipés de panneaux solaires afin de récupérer l'énergie solaire ; quant à leur système de climatisation, il fonctionne avec la récupération des eaux de pluie ou de mer. L'incinérateur de déchets de la ville est connu dans le monde entier : l'ouvrage en forme de



Vue sur les tours Portland, deux silos convertis en immeubles de bureaux dans le quartier de Nordhavn à Copenhague.

Photo-Oliver Foerstner/Shutterstock

montagne accueille l'hiver une piste de ski et, le reste de l'année, un mur d'escalade et un petit parc urbain.

Planification, coopération secteur public/secteur privé, programme de financement mixte, coopération avec les villes de la périphérie

Pour créer des transports publics et alternatifs, réaménager l'espace urbain, il faut une vision stratégique de la ville-métropole du futur et beaucoup d'argent pour financer l'extension d'une infrastructure de transport ferroviaire, la création de couloirs de circulation pour orienter la croissance selon des axes souhaités, comme ce fut le cas avec le fameux Finger Plan qui date de 1948 et la rénovation des immeubles.

Copenhague a généré des milliards de dollars pour investir dans les infrastructures publiques. La stratégie a été de transférer des terres à By & Havn, une société publique (à sa tête l'ancien maire de la ville) à gestion privée pour le développement urbain. Le terrain est d'abord « zoné » différemment et à des fins commerciales et résidentielles pour augmenter sa valeur ; ensuite By & Havn contracte d'énormes prêts nécessaires au développement des infrastructures et ainsi augmenter la valeur du site. By & Havn vend ou loue par la suite le terrain à des promoteurs immobiliers et les revenus générés sont utilisés pour le service de leur dette. Ainsi, des milliards de dollars ont été investis dans les infrastructures, et ce sans

augmentation des impôts. Un management public qui a su orienter et guider l'action publique dans un contexte d'incertitude et de changement, et trouver des solutions pour la financer. Les intérêts économiques indirects des entreprises s'articulent autant que faire se peut avec les attentes des politiques des institutions publiques.

La ville en faillite dans les années 80 a su redresser le cap. Son modèle aujourd'hui est source d'inspiration un peu partout, à tel point que New York City a fait appel à de nombreuses firmes nordiques, principalement danoises, à la pointe de l'innovation pour lancer l'aménagement des berges inondables de la presqu'île de Manhattan. NYC se penche aussi sur les expériences de gouvernance urbaines (métropolisation) et les meilleures pratiques mises en œuvre dans le monde, mais ce sont les capitales scandinaves qui ont retenu leur attention, particulièrement Copenhague et Helsinki.

Copenhague a préféré associer les promoteurs immobiliers dans une perspective environnementale et d'aménagement du territoire. Bien que ces dernières années, il faut le reconnaître, le libéralisme économique a conduit trop souvent à rompre le pacte.

Martine Borderies

Pour aller plus loin

OpenEdition Journals, Perspectives, Les villes nordiques, une ingéniosité territoriale par nécessité.
<https://journals.openedition.org/perspective/12698?lang=es>

La transition énergétique passe la deuxième

L'intérêt des résidents luxembourgeois pour la rénovation énergétique de leur habitation est croissant. De plus en plus, ils ont recours à des pompes à chaleur, à des panneaux photovoltaïques, à des batteries. À cela s'ajoute la progression de l'électromobilité. Avec le développement d'une production et d'une consommation décentralisées, le défi est de parvenir à mieux connecter les usages et partager efficacement l'énergie.

L'amélioration des performances énergétiques de son logement est un enjeu-clé pour les ménages luxembourgeois. En témoigne la hausse des sollicitations reçues par Klima-Agence ces derniers mois pour des demandes de conseil en rénovation énergétique. En 2023, la structure publique dont la mission est de soutenir tous les acteurs de la société dans leur engagement pour la protection du climat et la transition énergétique avait enregistré 12.754 interactions de conseil de base. Les chiffres communiqués au début de l'automne laissent présager un dépassement des 15.000 interactions pour l'année 2024.

Si le régime des aides financières à la rénovation énergétique a été modifié ces derniers mois, il reste particulièrement généreux. Ces aides sont un levier essentiel pour atteindre les objectifs de décarbonation que le Luxembourg s'est fixés dans son Plan national intégré en matière d'énergie et de climat. L'ambition est de réduire de 55 % les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2005 d'ici 2030 et atteindre 35 à 37 % d'énergies renouvelables dans la consommation finale. Il s'agit aussi d'améliorer de 44 % l'efficacité énergétique.

Cela passe évidemment par la rénovation des logements, avec l'installation de panneaux photovoltaïques, le remplacement des systèmes de chauffage fonctionnant à l'énergie fossile par des

pompes à chaleur, l'isolation des bâtiments...

Promouvoir de nouvelles approches

Le premier défi est de minimiser les besoins énergétiques des bâtiments, en isolant notamment. Au-delà, il faut promouvoir le recours à des énergies décarbonées, en soutenant l'électrification des usages, et notamment du chauffage et de la mobilité. Enfin, il faut privilégier le développement des énergies renouvelables. Cela se traduit, dès aujourd'hui, par une adoption des technologies de production et de consommation que sont les véhicules électriques, les pompes à chaleur, les panneaux photovoltaïques ou encore les batteries.

Si c'est assurément une bonne chose, il faut accompagner ce changement, en permettant l'adoption de nouvelles habitudes de consommation au service d'une gestion plus intelligente de l'énergie. L'accélération de la transition énergétique, avec une tendance forte à l'électrification, implique cependant de parvenir à mieux gérer et partager l'énergie qui, de plus en plus, est produite de manière décentralisée.

Vers des communautés énergétiques

S'il faut parvenir à mieux utiliser l'énergie au sein d'une habitation, l'étape suivante

sera de permettre le partage à l'échelle d'un immeuble. Le défi est de parvenir à consommer l'électricité au plus proche des lieux de production, au moment où elle est produite.

La gestion de l'énergie constituera un des grands défis des prochaines années. La facture énergétique, à l'avenir, variera fortement en fonction de la manière dont on sollicite le réseau, lorsque l'on injecte de l'électricité produite localement dessus ou que l'on va en chercher pour répondre aux besoins du ménage. Les frais d'utilisation du réseau seront plus importants lors des pics de consommation. Pour minimiser les coûts, il est donc recommandé de favoriser l'autoconsommation, de permettre une production et une consommation locales, au niveau d'un quartier, par exemple.

Le défi, pour l'avenir, sera de faciliter l'émergence de communautés d'énergie, constituées de producteurs et consommateurs partageant des intérêts communs.

Mieux connecter les installations

Pour cela, il est essentiel de connecter les installations de production, les technologies de stockage, en tenant compte des besoins de chaque ménage, pour organiser une redistribution optimale.

Des plateformes intelligentes doivent, par exemple, permettre de stocker l'énergie produite par des panneaux photovoltaïques dans des batteries ou encore



Photo-Andrii Yalanskyi/Shutterstock

Le premier défi est de minimiser les besoins énergétiques des bâtiments, en isolant notamment. Au-delà, il faut promouvoir le recours à des énergies décarbonées, en soutenant l'électrification des usages, et notamment du chauffage et de la mobilité. Enfin, il faut privilégier le développement des énergies renouvelables. Cela se traduit, dès aujourd'hui, par une adoption des technologies de production et de consommation que sont les véhicules électriques, les pompes à chaleur, les panneaux photovoltaïques ou encore les batteries.

dans un véhicule électrique branché en journée. Cette énergie pourra alors être redistribuée pour garantir le confort thermique des habitations en fin de journée et en début de soirée. Ce n'est que lorsque le besoin en chaleur se fera moindre que

le système intelligent activera à nouveau la recharge du véhicule, pour permettre à son utilisateur de pouvoir partir sereinement le matin.

En parvenant à mettre en œuvre des solutions de gestion intelligente, les utili-

sateurs pourront optimiser leur retour sur investissement et profiter pleinement des avantages de la transition énergétique.

Sébastien Lambotte

Nei Hollerich, un nouveau souffle urbain

Le projet immobilier de grande envergure Nei Hollerich, situé entre la gare centrale de Luxembourg et la gare d'Hollerich, est entré dans sa phase de finalisation. Les travaux du nouveau quartier urbain à usage mixte peuvent commencer. Ses premiers habitants sont attendus pour 2028.

Le terrain sur lequel Nei Hollerich va prendre racine est lié à un passé industriel florissant. Les anciens bâtiments et vieilles manufactures encore visibles aujourd'hui sont les témoins de la dynamique entrepreneuriale qui a pendant longtemps contribué à la prospérité du quartier. Un peu avant les années 1900, le fils de Jean-Pierre Heintz et de Joséphine van Landewyck y ont installé une usine de tabac qui a connu un succès important. Si l'usine Heintz-Van Landewyck a quitté le quartier il y a quelques années, le groupe familial, à travers la société Landimmo, y est toujours actif. C'est l'une des principales parties prenantes du projet de redéveloppement de cet espace urbain.

Une position stratégique

Autrefois considéré comme périphérique à la Ville de Luxembourg, Hollerich s'apprête à en faire partie intégrante. Dans les prochaines années, c'est une surface de près de 21 hectares qui va se transformer intégralement, avec 400.000 m² de surface brute au sol sur laquelle seront bâtis 2.200 logements (environ la moitié de la superficie construite), mais aussi des commerces, des bureaux et des restaurants.

Nei Hollerich accueillera aussi des espaces de vie collective, comme le nouveau parc public, le parc Heintz van Landewyck (baptisé en hommage à la famille). L'objectif est d'en faire une véritable petite ville, connectée au centre de la capitale grâce à un tout nouveau réseau de transports incluant le tram. Également proche des axes autoroutiers et situé à proximité de lieux fortement fréquentés comme la Cloche d'Or, la position géographique du nouveau pôle urbain se veut stratégique.



Nei Hollerich s'inscrit comme un projet d'avenir, combinant patrimoine, innovation et dynamisme urbain, prêt à accueillir ses premiers habitants à partir de 2028. On y attend quelque 4.500 résidents et 5.000 travailleurs.

Photo-Landimmo Real Estate

Le projet entre dans sa phase finale

C'est en 2013 que le projet immobilier a vu le jour, avec la création d'un G.I.E (Groupement d'Intérêt Économique) réunissant deux grands propriétaires fonciers : Paul Wurth et Heintz van Landewyck.

Fin 2023, une convention-cadre a été signée par tous les acteurs impliqués : la Ville de Luxembourg, l'État, les promoteurs immobiliers (Paul Wurth Real Estate et Landimmo Real Estate) et Luxtram.

Le projet est donc en bonne voie, la démolition de certains bâtiments a d'ailleurs déjà commencé dont l'ancien bâtiment historique de la CNS, situé route d'Esch. C'est là que prendra place Nei Hollerich Ouest, qui accueillera 2 nouvelles lignes de tram ainsi que la future gare d'Hollerich, prévue aux alentours de 2033. On y trouvera donc un pôle d'échanges, c'est-à-dire une zone d'interconnexions entre les transports. La nouvelle gare devrait accueillir 9 trains par heure, en particulier provenant de Belgique.

4 zones bien définies

Le projet urbain se divise en 4 grands lots qui se partageront entre logements, bureaux, services, commerces et autres.

Le lot 1 est celui situé près du pôle d'échanges. Il proposera de vastes espaces publics, accessibles aux piétons et aux cyclistes, ponctués de restaurants et commerces.

Le lot 2 devrait accueillir une halle, clin d'œil historique mais aux accents contemporains, dans laquelle devrait prendre place une offre diversifiée de restaurants.

Le lot 3 comprendra 2 îlots avec des logements, dont des logements sociaux, et des bureaux destinés aux services administratifs de la Ville, mais aussi des associations et une crèche.

Nei Hollerich s'inscrit donc comme un projet d'avenir, combinant patrimoine, innovation et dynamisme urbain, prêt à accueillir ses premiers habitants à partir de 2028. On y attend quelque 4.500 résidents et 5.000 travailleurs.

Marie François



FINANCEZ VOS PROJETS DURABLES BÉNÉFICIEZ DE L'AIDE TEMPORAIRE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

DOMAINES D'INVESTISSEMENT



**AUGMENTATION
DE L'EFFICACITÉ
ÉNERGÉTIQUE**



**DIMINUTION
DE LA CONSOMMATION
ET DE LA POLLUTION D'EAU**



**PRODUCTION D'ÉNERGIE
À PARTIR DE SOURCES
RENOUVELABLES**



**RECYCLAGE
ET RÉEMPLOI
DE DÉCHETS**

MONTANT DU FINANCEMENT

**MAXIMUM
100.000 €
PAR GROUPE
D'ENTREPRISE**



**POUR TOUTES
TAILLES
D'ENTREPRISES**

TIMING

**CONSTITUEZ
VOTRE DOSSIER
DÈS AUJOURD'HUI**



**SOUMISSION
AVANT LE
30 JUIN 2025**

ACCOMPAGNEMENT POUR DÉPOSER UNE DEMANDE :

L'entreprise doit passer par un conseiller
de la **House of Sustainability**
ou de la **Chambre des Métiers**.

Pour plus
d'informations,
rendez-vous
sur guichet.lu



Contact pour les entreprises de tout secteur (hors artisanat)

House of Sustainability | Chambre de Commerce
+352 42 39 39 450 // sustainability@cc.lu

Contact pour les entreprises artisanales

eHandwierk | Chambre des Métiers
+352 42 67 67 505 // ehandwierk@cdm.lu



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Économie

HOUSE OF
SUSTAINABILITY
powered by the Luxembourg Chamber of Commerce

**CHAMBER
OF COMMERCE
LUXEMBOURG**
POWERING BUSINESS



**CHAMBRE
DES MÉTIERS
LUXEMBOURG**

L'absentéisme chronique

Quelle est la protection du salarié en incapacité sur une longue période ? Quels sont alors les droits et les obligations de l'employeur ? À condition que les obligations d'information à charge du salarié soient respectées, y compris pendant les prolongations de la maladie, l'employeur n'est pas autorisé, même pour motif grave, à notifier au salarié la résiliation de son contrat de travail pendant une période de 26 semaines à partir du jour de la survenance de l'incapacité de travail, le salarié étant protégé, pendant cette période de 26 semaines.

En premier lieu, il importe de relever que la protection contre le licenciement est fixée pour une période de 26 semaines et que toute interruption de ce délai, que ce soit par un retour à l'activité professionnelle ou un congé de récréation, fait courir une nouvelle période de protection de 26 semaines. Pour autant, le dépassement de ce seuil de 26 semaines n'autorise pas de facto l'employeur à mettre un terme à la relation de travail. Dès lors, que faire lorsqu'un salarié est en incapacité sans interruption pendant une période dépassant ce seuil de 26 semaines ?

La Cour d'appel de Luxembourg, dans une décision du 13 février 2025⁽¹⁾, vient de rappeler le cadre applicable aux cas d'absentéisme chronique.

Dans cette affaire, un salarié avait été absent sans interruption pour cause de maladie, pendant 6 mois. Le salarié, toujours en incapacité alors que la période de 26 semaines qui lui conférait une protection légale contre le licenciement était expirée, avait fait l'objet d'un licenciement avec préavis.

Le salarié avait alors contesté le licenciement intervenu au motif que ses absences étaient dues à une « *épuisement psychique professionnel* », qu'il se serait plaint à de nombreuses reprises de l'aggravation de ses conditions de travail et que son supérieur hiérarchique avait connaissance de la situation. En outre, le salarié exposait que les absences répétées et prolongées sur 6 mois avaient été intégralement couvertes par des certificats médicaux, établis en bonne et due forme et délivrés par un psychiatre, en raison d'un burn-out causé par le stress excessif qui lui était imposé par son ancien employeur, de sorte que son incapacité était en lien causal direct avec l'exécution de son contrat de travail. De son côté, l'employeur avait fait valoir que cette absence prolongée avait nui au bon fonctionnement de l'entreprise.

Un motif légitime de licenciement

La Cour a alors rappelé que l'absentéisme chronique était considéré comme un motif légitime de licenciement avec préavis, dès lors que les absences invoquées par l'employeur avaient porté préjudice au bon fonctionnement de l'entreprise et que l'employeur ne disposait pas d'informations fiables lui permettant de présumer qu'il pourra à l'avenir compter sur la présence et la disponibilité de son salarié. La Cour a encore exposé qu'une absence chronique de 6 mois dépassait le seuil des risques normaux que l'employeur devait assumer, avant de préciser qu'en vertu d'une jurisprudence constante il y avait lieu de présumer qu'une absence continue de 6 mois portait atteinte au bon fonctionnement de l'entreprise concernée.

Pour la Cour, cette présomption s'applique quelle que soit la cause des absences, à moins que celles-ci ne soient la conséquence directe d'un accident du travail subi dans l'entreprise ou d'une maladie qu'il aurait contractée auprès de cette dernière en raison de son travail. Il existe donc une limite à cette présomption : l'employeur ne peut licencier un salarié pour absentéisme chronique si c'est l'exécution du contrat de travail qui est la cause de l'incapacité. Mais il appartient alors au salarié, qui conteste son licenciement, d'apporter la preuve que sa maladie chronique, qui a duré plus de 26 semaines, est la conséquence directe d'un accident du travail ou d'une maladie dite professionnelle et de démontrer le lien de causalité entre son incapacité et l'exécution de son contrat de travail.

En l'espèce, la Cour, reprenant l'analyse des premiers juges, a retenu que la simple circonstance que les certificats d'incapacité de travail aient été établis par un médecin spécialiste en psychiatrie n'étaient pas de nature à établir un lien de causalité

entre l'origine de l'incapacité du salarié et son activité professionnelle, une telle affection psychiatrique pouvant avoir de multiples causes personnelles, familiales ou sociales, étrangères aux conditions de travail du salarié licencié.

Il convient de relever que, dans cette affaire, l'employeur avait contesté tout lien entre l'absence prolongée et les conditions de travail du salarié, démontrant que le salarié s'en était « *toujours strictement tenu aux horaires de travail contractuellement prévus* » et n'avait presté que « *très rarement* » des heures supplémentaires.

Alors que le salarié n'a pu établir de lien direct entre la cause de son absentéisme et l'exécution de son contrat de travail, la Cour a retenu que son absence continue était présumée porter atteinte au bon fonctionnement de l'entreprise et que le fait que, pendant cette période prolongée d'absence, l'employeur n'ait pas disposé d'informations fiables qui auraient pu lui permettre de présumer qu'il aurait pu, à un moment ou à un autre, compter dorénavant sur la présence et la disponibilité de son salarié, avait encore appuyé ladite présomption.

Le licenciement prononcé a donc été déclaré valable.



M^e Céline Lelièvre

Avocat à la Cour
inscrite aux barreaux
de Luxembourg
(OMILIA AVOCAT)

et du canton de Vaud/Suisse (Étude MCE
Avocats, Lausanne), médiateur et avocat
formé en droit collaboratif

(1) Arrêt n° 19/25 – III – TRAV – n° de rôle
CAL-2023-00600.

Une nouvelle réalité fiscale pour les frontaliers français au Luxembourg

En ce début d'année 2025, les quelque 110.000 frontaliers français travaillant au Luxembourg se trouvent confrontés à une nouvelle réalité fiscale. L'application de la convention fiscale entre la France et le Grand-Duché, signée en 2018, est désormais pleinement effective et s'applique aux revenus de 2024, bouleversant les habitudes de nombreux travailleurs transfrontaliers.

Entre la France et le Luxembourg, la méthode d'élimination de la double imposition a changé. Les revenus perçus au Luxembourg sont désormais déclarés en France sans déduction préalable de l'impôt luxembourgeois. Cette modification a des répercussions importantes, particulièrement pour les frontaliers ayant des revenus mixtes. L'augmentation du revenu global déclaré entraîne, dans certains cas, une hausse du taux d'imposition applicable aux revenus français.

Pour atténuer le risque de double imposition, la France applique un crédit d'impôt correspondant aux revenus luxembourgeois. Cependant, cette mesure ne garantit pas une neutralité fiscale parfaite pour tous les contribuables concernés. Certains voient leur charge fiscale globale augmenter, tandis que d'autres bénéficient d'une situation plus avantageuse.

Les revenus mixtes directement impactés

Face à ces changements, de nombreux frontaliers doivent adapter leur taux de prélèvement à la source via leur espace personnel sur le site des impôts français. Ceux qui anticipent ces modifications peuvent éviter de mauvaises surprises lors de leur déclaration fiscale. Les experts en fiscalité transfrontalière sont particulièrement sollicités pour aider à évaluer précisément l'impact de ces nouvelles dispositions sur les situations individuelles.

L'impact de ces changements varie considérablement selon les profils. Les frontaliers ne percevant que des revenus luxembourgeois restent non imposables

Pour atténuer le risque de double imposition, la France applique un crédit d'impôt correspondant aux revenus luxembourgeois. Cependant, cette mesure ne garantit pas une neutralité fiscale parfaite pour tous les contribuables concernés. Certains voient leur charge fiscale globale augmenter, tandis que d'autres bénéficient d'une situation plus avantageuse.

en France. En revanche, ceux ayant des revenus mixtes doivent réviser leur stratégie fiscale, parfois de manière significative.

Un difficile équilibre fiscal

Ces évolutions soulèvent également des questions sur l'équilibre fiscal entre la France et le Luxembourg. Bien que les travailleurs frontaliers contribuent significativement à l'économie française par leur consommation et leurs investissements sur le territoire national, la perte de recettes fiscales pour l'État français reste un sujet de préoccupation. Les autorités des deux pays continuent de travailler sur des solutions équitables, conscientes de l'importance du phénomène frontalier pour leurs économies respectives.

S'il a été augmenté, le seuil de tolérance de 34 jours de télétravail par an

apparaît désormais comme un frein au développement du télétravail. Bien qu'il offre une certaine flexibilité, il limite considérablement les possibilités de travail à distance pour les frontaliers. En effet, au-delà de ces 34 jours, les travailleurs frontaliers ne peuvent plus bénéficier d'une imposition à 100 % au Luxembourg, ce qui complique leur situation fiscale et peut avoir des répercussions financières importantes.

Discussions sur l'élargissement du télétravail ?

Face à cette limitation, les deux gouvernements envisagent de porter le seuil de tolérance à 40 %, ce qui permettrait une plus grande flexibilité dans l'organisation du travail transfrontalier.

Les discussions à ce sujet pourront désormais reprendre dans un cadre clarifié, offrant potentiellement de nouvelles perspectives pour l'avenir du télétravail transfrontalier.

L'année 2025 marque donc un tournant dans la réalité fiscale des frontaliers français travaillant au Luxembourg. L'application de la nouvelle convention fiscale sur les revenus de 2024 nécessite des adaptations importantes. Cette expérience souligne l'importance d'une bonne compréhension de sa situation fiscale et d'une anticipation des impacts potentiels pour naviguer sereinement dans ce nouveau paysage fiscal transfrontalier.

Les prochains mois révéleront pleinement l'ampleur des effets de ces changements sur la vie des travailleurs frontaliers et sur les relations fiscales entre la France et le Luxembourg.

Michaël Peiffer

Découvrir Casorati au Palazzo Reale de Milan

Le riche héritage culturel de Milan en fait une destination de choix pour les amateurs d'art, qu'ils s'intéressent aux sculptures de la Renaissance, aux peintures baroques ou au design contemporain. Chaque année des expositions artistiques aussi originales que variées sont proposées par les nombreux musées de la capitale lombarde.

Le Palazzo Reale est sans conteste l'un des pôles culturels les plus importants de la ville. Sa façade néo-classique aussi sobre qu'élégante contraste harmonieusement avec la majesté gothique du Duomo de marbre qui lui fait face. Ancienne résidence des souverains et lieu de pouvoir, ce palais est aujourd'hui un écrin prestigieux pour l'art et la culture. Témoin d'une vie de cour fastueuse, il a été ouvert aux visites en 1920. De nos jours, les programmations d'art les plus diverses, de style classique, moderne et contemporain s'y multiplient dans des espaces adaptés à la présentation de créateurs aussi différents que Monet, Kandinsky ou Botero. Des peintures de maîtres anciens aux installations d'art moderne et contemporain, chaque exposition est conçue pour offrir une expérience immersive.

Depuis le 15 février jusqu'au 29 juin 2025, le Palazzo Reale accueille une



Raja (1924-1925)
Collezione privata, Venezia.
© Felice Casorati by SIAE
Photo-Matteo De Fina.



Le peintre Felice Casorati dans son atelier.
Photo-Studio FC a Torino

rétrospective consacrée à Felice Casorati (1883-1963) en collaboration avec les Archives Casorati, sous la direction de Giorgina Bertolino, Fernando Mazzocca et Francesco Poli. Plus d'une centaine d'œuvres sont exposées pour retracer les différentes étapes de la production créative du peintre, du début du 20^e siècle jusqu'aux années 1950.

Né à Novara dans le Piémont italien en 1883, Felice Casorati est le fils de Carolina Borgarelli et de Francesco Casorati, officier de carrière, dont les fonctions entraînent des déménagements fréquents de la famille dans toute l'Italie. C'est à Padoue qu'après des études secondaires classiques, le jeune homme obtient, en 1906, son diplôme de droit. Excellent pianiste, il y commence parallèlement des études aux Beaux-Arts sous la direction de Giovanni Vianello. Dès 1907, il présente à la Biennale de Venise l'un de

ses premiers tableaux : *Portrait de dame*, représentant sa sœur Elvira de manière figurative. De 1907 à 1911, il accompagne sa famille à Naples puis à Vérone où il fréquente le milieu artistique des Sécessions de Munich et de Vienne. Ses tableaux sont dès lors influencés par le Jugendstil.

Un art en constante évolution

À l'automne 1917, après le suicide de son père, Casorati quitte Vérone pour s'installer à Turin avec sa mère et ses deux sœurs dans la maison-atelier située via Mazzini où il résidera toute sa vie. La Première Guerre mondiale et la mort tragique de son père le marquent à jamais, comme en témoignent les peintures à la détrempe, sombres et tourmentées, des années 1919-1920. Inspiré par la peinture métaphysique de Giorgio de Chirico où la réalité est transfigurée par l'imagination afin de représenter le monde invisible des sensations, il en donne une interpréta-

tion personnelle. Son style dépouillé se signale par des compositions géométriques, des lignes simplifiées et des couleurs généralement claires.

À la même époque, il travaille comme décorateur de théâtre. Musicien passionné, il réalise, entre autres, des scénographies pour des opéras ou des ballets. Ses esquisses ont été conservées par la Scala de Milan. Il étudie aussi l'art pictural de la Renaissance, notamment les œuvres de Piero della Francesca. À la fin des années 1920, il ouvre sa propre école d'art à Turin, toujours à la recherche d'un style qui corresponde à ses aspirations les plus profondes. Il ne cessera plus désormais d'exposer, en Italie comme à l'étranger, des toiles dont la variété interroge et fascine.

L'exposition du Palazzo Reale rend compte de l'évolution constante de son art en suivant chronologiquement la production de Casorati. L'alternance des sources d'inspiration et des styles – du vérisme au symbolisme, du néo-classicisme au réalisme magique, de la phase la plus expressionniste au retour au synthétisme en fin de carrière – est clairement documentée et permet au visiteur de s'immerger dans l'univers poétique, onirique aussi bien que tragique de l'artiste.



Silvana Cenni (1922)
Collezione privata, Torino.
© Felice Casorati by SIAE
Photo-Pino Dell'Aquila



Œufs et citrons (1950), Torino, GAM – Galleria Civica d'Arte Moderna e Contemporanea.
Fondazione Guido e Ettore De Fornaris.
© Felice Casorati by SIAE
Photo-Studio Fotografico Gonella 2023

Un artiste éclectique

Après ses premières œuvres réalistes, on découvre sa période symboliste et sécessionniste avec le cycle des Grandes Tempéras, puis la métamorphose de son langage pictural après le suicide de son père. Les années 1920 sont représentées par *Femme et armure* (1921) et *Silvana Cenni* (1922), icône métaphysique inspirée des retables de Piero della Francesca. Des toiles où paysages intérieurs et extérieurs dialoguent dans un cadre d'une subtile intimité telle *Daphne a Pavarolo* (1934) sont typiques des années 30 et 40. Les dernières années de sa carrière sont illustrées par des natures mortes dans lesquelles les thématiques récurrentes des œufs et du



Éclipses de lune ou parallèles (1949).
Collezione Andrea e Rosalba Scardina, Torino.
© Felice Casorati by SIAE



Tir à la cible (1919)
Collezione privata, Torino.
© Felice Casorati by SIAE
Photo-Pino Dell'Aquila.

casque, *Nature morte au casque* (1947) ou *Œufs et citrons* (1950), voisinent avec de nouvelles inspirations telles qu'*Éclipse de lune ou parallèles* (1949).

Artiste en constante évolution, comme le fut Picasso, Felice Casorati n'a cessé de se réinventer. Simplement intitulée *Casorati*, comme si ce nom contenait à lui seul un univers, l'exposition du Palazzo Reale permet de suivre le voyage intérieur de cet artiste éclectique qui s'inspire du rêve comme de la tradition figurative de la Renaissance italienne et touche à toutes les facettes de l'art pictural. Voyage hors de soi et en soi au cœur d'une réalité augmentée par la magie d'un art parfaitement maîtrisé !

Danièle Henky

Maître de conférences
en Littérature contemporaine

Université de Strasbourg

Palazzo Reale
12, Piazza Duomo
Milan

Horaires d'ouverture :
du mardi au dimanche de 10h à 19h30,
le jeudi jusqu'à 22h30.
Fermé le lundi.

<https://www.palazzorealemilano.it>

MINI Aceman 100 % électrique : le crossover urbain

Dans un segment en pleine expansion, MINI dévoile l'Aceman, un crossover 100 % électrique qui s'intercale entre la Cooper et la Countryman. Entre design affirmé, motorisation dynamique et équipements technologiques, cette nouveauté a de solides arguments. Mais est-elle vraiment sans fausse note ? Essai sur les routes du Luxembourg.

La MINI Aceman occupe aujourd'hui une place-clé dans la stratégie électrique de la marque. Positionnée entre la MINI Cooper SE et le MINI Countryman électrique, elle répond à une demande croissante pour un modèle compact, mais qui dispose tout de même de plus d'espace intérieur que la citadine classique. Cette voiture au look unique se distingue par son format de crossover, une hauteur supérieure qui améliore la visibilité et une habitabilité accrue pour les trajets du quotidien et les escapades occasionnelles.

La MINI Aceman cible clairement une clientèle urbaine à la recherche d'une



La MINI Aceman affiche une allure originale. Avec ses lignes affirmées, ses feux LED anguleux et sa calandre minimaliste, elle réinterprète l'ADN MINI en version crossover urbain. Les passages de roues marqués et les protections en plastique brut renforcent son look baroudeur, bien que certains puristes de la marque puissent regretter l'abandon des rondeurs emblématiques.

alternative électrique pratique et branchée, sans passer à un SUV plus imposant comme le Countryman. Elle permet à MINI de renforcer son offre électrique tout en proposant une solution adaptée aux familles et aux jeunes actifs qui souhaitent concilier style et fonctionnalité, sans chercher à avaler les kilomètres.

Un design audacieux assumé

Dès le premier regard, la MINI Aceman affiche une allure originale. Avec ses lignes affirmées, ses feux LED anguleux et sa calandre minimaliste, elle réinterprète l'ADN MINI en version crossover urbain. Les passages de roues marqués et les protections en plastique brut renforcent son look baroudeur, bien que certains puristes de la marque puissent regretter l'abandon des rondeurs emblématiques.

L'Aceman se distingue par sa hauteur légèrement plus importante, offrant une position de conduite plus haute que la MINI Cooper. Si cela apporte un sentiment de maîtrise et de confort en milieu urbain, l'esthétique du véhicule peut diviser : certains



L'Aceman mise sur un design épuré et technologique avec un écran OLED rond centralisant toutes les commandes. Les matériaux sont soignés, mais l'absence de compteurs classiques peut déranger.

y verront une évolution moderne, d'autres un changement trop radical.

Du plaisir, mais une autonomie perfectible

La MINI Aceman est proposée en 3 versions. L'Aceman E est équipée d'un moteur électrique de 184 ch (135 kW) et d'une batterie de 42,5 kWh, offrant une autonomie WLTP de 310 km. Elle atteint 0 à 100 km/h en 7,9 secondes, avec une vitesse maximale de 160 km/h. Dotée d'un moteur de 218 ch (160 kW) et d'une batterie de 54,2 kWh, l'Aceman SE annonce une autonomie allant jusqu'à 406 km. Le 0 à 100 km/h est réalisé en 7,1 secondes, pour une vitesse de pointe de 170 km/h. Dans sa version John Cooper Works (JCW), l'Aceman se veut encore plus sportive, avec un moteur de 248 ch et un châssis retravaillé pour offrir une expérience de conduite encore plus singulière.

La réactivité du moteur et le comportement dynamique sont fidèles à l'esprit MINI, notamment en mode GoKart. La direction est très précise et la voiture réagit instantanément aux sollicitations du conducteur. Cependant, si la MINI Aceman est plaisante à conduire, elle reste moins fun que la MINI Cooper 100 % électrique, plus légère et plus agile. Cette dernière

offre un comportement plus joueur, tandis que l'Aceman compense avec un format plus pratique, notamment pour les familles.

Toutefois, l'autonomie annoncée reste en deçà de certains concurrents et pourrait s'avérer limitante pour les grands rouleurs. En usage mixte, l'autonomie réelle peut s'avérer inférieure, notamment en hiver ou sur autoroute, où la consommation énergétique augmente significativement.

Un habitacle moderne, mais pas sans compromis

À bord, l'Aceman mise sur un design épuré et technologique avec un écran



OLED rond centralisant toutes les commandes. Les matériaux sont soignés, mais l'absence de compteurs classiques peut déranger. Si l'espace à l'avant est agréable, les passagers arrière risquent de se sentir à l'étroit.

En effet, si l'Aceman gagne en hauteur et en volume par rapport à la MINI Cooper, elle ne se distingue pas franchement par son habitabilité. Pour une famille, le coffre de 300 litres, extensible à 1.005 litres, est suffisant pour un usage quotidien, mais il reste en deçà de certains concurrents du segment SUV compact. Les espaces de rangement intérieurs sont bien pensés,



mais l'espace aux jambes à l'arrière peut être limité pour les adultes.

Sur la route : entre dynamisme et fermeté

Sur les routes vallonnées du Luxembourg, l'Aceman se montre agile et plaisante à conduire. La direction est précise et le châssis bien équilibré. Les sensations sont bonnes, mais sans atteindre le plaisir de conduite pur d'une MINI Cooper plus « joueuse ».

Toutefois, le confort est perfectible : les suspensions fermes peuvent s'avérer fatigantes sur les chaussées dégradées. En ville, elles permettent de garder un excellent maintien du véhicule dans les virages, mais sur routes secondaires, elles filtrent mal les irrégularités, ce qui peut devenir inconfortable sur les longs trajets.

La MINI Aceman 100 % électrique est une proposition intéressante pour ceux qui recherchent un crossover urbain au style affirmé et au comportement dynamique. Cependant, une autonomie perfectible, un espace intérieur limité et un confort parfois ferme pourraient freiner certains acheteurs. Mais bon, on ne peut pas vouloir rouler en MINI et souhaiter un maximum d'espace pour tous les occupants. Question de choix, donc. Ceux qui recherchent un véhicule plus spacieux et confortable pourraient se tourner vers des alternatives plus généreuses en habitabilité, tandis que ceux qui veulent retrouver tout l'esprit MINI, avec un maximum de fun au volant préféreront sans doute la MINI Cooper SE.

Cette MINI Aceman est disponible à partir de 32.000 EUR environ au Luxembourg, sans compter l'aide de l'État à l'achat d'un véhicule électrifié qui vient réduire la facture de 6.000 EUR.

Michaël Peiffer

Photos-MINI



NEWS

DACIA BIGSTER, PLUS GRAND, PLUS FORT



Photo-Dacia

Principale nouveauté chez **Dacia** en 2025, le **Bigster** défriche un marché inédit pour la marque, celui des SUV familiaux.

Le modèle met l'accent sur le confort et la praticité, avec un large choix d'équipements, 4 niveaux de finition et 3 motorisations hybrides : le mild hybrid TCe140, l'Hybrid 155 et le premier mild-hybrid GPL du marché, l'ECO-G 140. Bigster est disponible à partir de 23.196,94 EUR au Luxembourg.

FIAT GRANDE PANDA : RETOUR AUX SOURCES



Photo-Fiat

La **Grande Panda** marque le retour de la marque sur le segment B, où **FIAT** est leader depuis des décennies, avec plus de 23 millions de véhicules vendus en Europe.

La Grande Panda inaugure sa version électrique en 2 finitions – la Grande Panda haut de gamme La Prima et la Grande Panda RED à moins de 25.000 EUR – ainsi que sa version hybride qui est proposée en 3 finitions : Pop, Icon et La Prima à moins de 19.000 EUR.

VOLVO EX30, EN MODE PASSE-PARTOUT



Photo-Volvo

En tant que petit SUV, la **EX30 Cross Country** est parfaite pour la ville comme pour la campagne.

Entièrement électrique, elle affiche une autonomie atteignant les 427 km, sans aucune émission. Elle peut être rechargée de 10 à 80 % en seulement 26 minutes. À son aise partout, cette version est dotée d'une transmission intégrale et est sur-élevée pour circuler facilement sur les terrains accidentés.

MERCEDES-BENZ G 580 : L'ATTRACTION



Photo-Mercedes

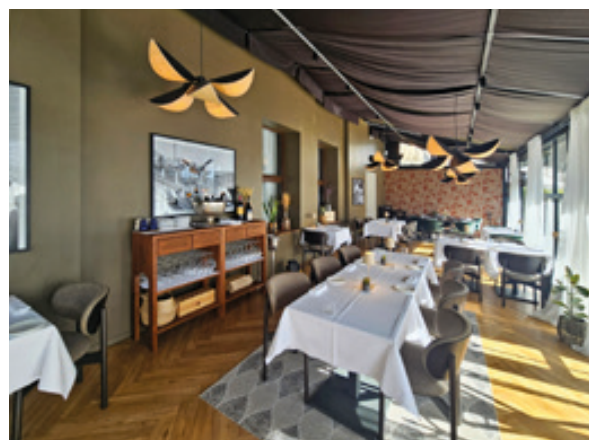
Véritable attraction du dernier Autofestival, la **Mercedes-Benz G 580** dotée de la technologie EQ allie tradition et innovation pour un résultat impressionnant.

Cette Classe G électrique est équipée d'une batterie haute tension lithium-ion de 116 kWh, incorporée au châssis en échelle, ce qui lui assure un centre de gravité surbaissé et une autonomie jusqu'à 468 km (WLTP). Les 4 moteurs électriques à commande individuelle développent une puissance totale de 587 ch pour un couple de 1.164 Nm.

Découvrez Lucilin, une nouvelle adresse gastronomique à Luxembourg

Au cœur de la capitale luxembourgeoise, le restaurant Lucilin, situé rue Notre-Dame, propose une expérience culinaire qui promet de séduire les amateurs de bonne chère. Cet établissement, ouvert depuis un an, se distingue par son concept original et sa cuisine inventive.

Que vous soyez en quête d'un repas gastronomique, d'une pause déjeuner raffinée ou d'un moment de détente autour d'un cocktail, Lucilin se propose de répondre à vos attentes. La partie *lounge* donne sur la rue Notre-Dame, mettant en valeur le long bar existant. Une partie restaurant s'installe au cœur du bâtiment et dans une grande véranda qui se prolonge en extérieur du côté du boulevard F. D. Roosevelt, avec vue imprenable sur la Gëlle Fra. Aux beaux jours, vous êtes sans aucun doute sur l'une des plus belles terrasses de la ville-haute.



Une carte inspirée et évolutive

La carte du restaurant change régulièrement pour mettre à l'honneur des produits frais et de saison. Les plats, inspirés par la cuisine française et italienne, sont travaillés avec finesse. On y trouve une sélection de *Fingerfood* à partager (ou pas). Lors de notre visite, nous avons notamment pu déguster d'excellents *Tacos de morue Montecato* ainsi que les *Croquettes gourmandes de mozzarella Pata-Negra*. Un délice. En entrée, le chef Andrea Cavaliere propose 5 choix qui vont des légumes parfaitement travaillés au carpaccio de bœuf, en passant par les poissons servis en sashimi ou en ceviche.

À la carte, les créations se veulent originales, avec une sélection de pâtes maison et risotto, dont le *Taglioni au homard, parfumé au citron*, et des plats comme le *Thon rouge, fraîcheur de fenouil aux agrumes*. Les amateurs de viande apprécieront particulièrement le *Tomahawk de cochon noir ibérique*, tandis que les végétariens trouveront également plusieurs options savoureuses.

Une expérience accessible

En semaine, Lucilin propose un business lunch, offrant deux ou trois services à des prix attractifs (33,50 EUR/38 EUR). C'est l'occasion idéale pour découvrir la cuisine raffinée de l'établissement. La formule est proposée du mercredi au samedi, de 12 à 14 heures, avec au choix deux entrées, deux plats et un dessert.

Le service, assuré par une équipe expérimentée est à la hauteur de la cuisine. Attentif et discret, le personnel guide les convives à travers leur expérience culinaire avec professionnalisme. La carte des vins, bien fournie, permet des accords mets-vins judicieux, avec les conseils avisés du

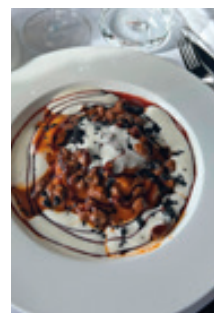
sommelier.

Que ce soit pour un repas d'affaires, un dîner entre amis ou une soirée romantique, Lucilin est une adresse à découvrir sans plus tarder pour tous les épicuriens en quête de nouvelles saveurs. Aux beaux jours, on a hâte de pouvoir revenir sur la vaste terrasse très bien orientée.

Michaël Peiffer

Photos-Talk2u

Lucilin
27-29, rue Notre Dame
L-2240 Luxembourg
<https://lucilin-restaurant.com>



Floraïku



Box décomposée 50 ml + 10 ml.

Un duo ultra-féminin

And Your Lips transforme l'accord de fougères, traditionnellement associé aux parfums masculins, en une version féminine, appréciée pour sa fraîcheur et sa qualité vivifiante.

Travelcase 50 ml + 10 ml.

Disponible chez Beauty by Kroonen ou sur

<https://www.shopbeautybykroonen.com/collections/floraïku-paris/products/floraïku-paris-and-your-lips>



YSL

Lumineux !

Les nouveaux fards à joues **Make Me Blush Bold Blurring** apportent instantanément un teint radieux. Disponibles en 11 nuances et 2 finitions : mate et satin



Plus qu'un gloss !

Grâce à sa texture ultra-fine et non collante, **YSL Loveshine Plumping Lip Oil Gloss** peut offrir une surdose de brillance durant 8 heures, tout en sculptant les lèvres et en les repulpant naturellement.



Collection Sacred Trees Summer.



Collection Côte d'Azur.



Collection Riviera.

Baobab

Senteurs printemps-été

Les inspirations des collections **Baobab** nous emmènent sur les routes enchantées de Menton à Saint-Tropez avec la collection **Côte d'Azur** où bougies parfumées et diffuseurs de parfums sont recouverts d'un dessin sérigraphié d'or 24 carats. Les couleurs pastel sont sublimes avec **Riviera**, une collection en verre soufflé-bouche dont les bougies parfumées et diffuseurs portent les noms des villas historiques de la Riviera : Santo Sospir, Leopolda et Eilenroc. La collection **Sacred Trees Summer** aux verres sublimes d'un décor de baobabs revisité reste créative et philanthropique avec la Fondation Coeur Vert qui permet à la marque de continuer à planter des baobabs dans le nord de la Côte d'Ivoire chaque été.

Dior



Le nude dans toutes ses intensités

Composé à 96 % d'ingrédients naturels et à 55 % d'eau, le fond de teint **Dior Forever Hydra Nude** assure une finition naturelle et longue tenue. Sa formule rafraîchissante hydrate intensément du matin au soir. Disponible en 18 teintes essentielles, déclinées en 3 sous-tons. Et pour rehausser ce teint *nude* et apporter



un peu d'été à votre peau, la poudre bronzante **Dior Forever Nude Bronze** lui donnera un effet hâlé naturel lumineux ou mat.

Glowmania



Pour sa collection Printemps, **Dior** a imaginé un univers pastel inspiré par l'éclat du baume **Dior Addict Lip Glow**. Autour de lui, des produits ludiques aux tonalités tendres et fraîches. Des **highlighters Dior Forever Couture Luminizer** aux palettes **Diorshow 5 Couleurs** en passant par un nouveau duo de vernis et top coat, ou encore la **Crème Abricot**, c'est tout un univers qui invite à célébrer le renouveau de **Dior Addict Lip Glow**.

Kiehl's



Une hydratation intense de la tête aux pieds

Formulée à base d'un complexe d'ingrédients puissants, la crème pour le corps **Ultra Body Mega Moisture Squalane Cream** hydrate durablement la peau. Absorbée en 3 secondes

seulement pour 3 jours d'hydratation intense, cette crème à la texture ultra légère s'applique facilement, pénètre rapidement et comble les espaces entre les cellules afin de prévenir la perte d'hydratation. Convient à tous les types de peaux.

Mocha Mousse, la couleur tendance



La couleur Pantone 2025, **Mocha Mousse**, est chaleureuse, oscillant entre des nuances terreuses et des accents chocolatés. De nombreuses marques l'ont adoptée, notamment **RMS** pour **Eyelights Strobe**, une ombre à paupières crème, ou **Stendhal** pour son fard à paupières **Bronze antique OAP**, ou encore **APRIL** pour son vernis à ongles **Jeanne**.

RMS : www.shopbeautybykroonen.com/products/rms-eyelights-cream-eyeshadow
Stendhal : www.april-beauty.be/fr/stendhal-ombre-a-paupieres-sublimatrice-2068528
April : www.april-beauty.be/fr/april-kiss-the-rings-verniss-a-ongles-3679807

Teintes moka



Le groupe **Estée Lauder** s'empare aussi de la tendance Mocha Mousse avec des produits aux tons riches et crémeux qui insufflent à notre routine beauté chaleur et sophistication.

Giorgio Armani



Effet de soie

De par leur texture innovante liquide et légère, les nouvelles encres à joues (**Luminous Silk Cheek TNT**) offrent 6 belles teintes et une tenue de 12 h. Léger ou plus soutenu, à vous de doser l'effet que vous souhaitez, la matière permet d'estomper facilement. Ces encres peuvent être appliquées également sur les lèvres.

Kérastase



Les bains et huiles emblématiques repensés

La marque propose désormais de nouvelles bouteilles rechargeables et leurs recharges associées pour ses bains et ses huiles pour cheveux, réalisées à base de verre et de plastique recyclés.

Chanel



Photo-Chanel

Toutes les combinaisons sont permises

La collection **Printemps-Été** est pétillante et ludique. Les effets lumineux, poudrés, brillants ou mats s'entrechoquent gaiement ou fusionnent. Les associations colorielles sont interchangeable et modulables à l'infini.



Photo-Chanel

Une peau repulpée

Enrichie en extrait de camélia rouge et en céramide de camélia, la nouvelle crème **N°1 DE CHANEL** renforce l'élasticité et la barrière protectrice de la peau. L'efficacité de sa formule légère et onctueuse peut-être boostée par le **nouvel accessoire de massage**, qui a été doté d'un design et d'une gestuelle spécifiques.

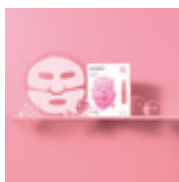
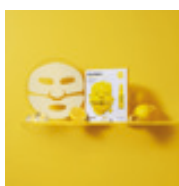
Jo Malone



Escapade estival

Rencontre entre l'arôme du coco de mer (fruit d'un palmier), la pétillance du citron vert et de la menthe, et la douceur de la fève tonka, **Beach Blossom Cologne** est un parfum rafraîchissant qui nous emmène directement sur les plages ensoleillées.

DR.Jart+



Cooling effect

Après les masques **Cryo Rubber™ with Moisturizing Hyaluronic Acid** et **Cryo Rubber™ with Soothing Allantoin**, voici 2 nouvelles innovations : **Cryo Rubber™ with Brightening Vitamin C** et **Cryo Rubber™ with Firming Glycerin**. Ces soins réduisant la température de la peau de 11°C, ils procurent un effet rafraîchissant incroyable. La marque préconise de les utiliser le soir à la place d'un sérum. Une pause de relaxation bienvenue !

Clinique



Pour cibler les rides fines et sèches

Le baume **Smart Clinical Repair™ AM/PM Retinoid Balm** est un traitement ciblé aux rétinoïdes qui minimise et repulpe instantanément l'apparence des ridules fines et sèches. À appliquer directement sur les rides.

Un ouvrage professionnel, du suspense, le portrait d'un savant, une plongée dans les coulisses du cinéma, les mémoires d'un galeriste, celles d'un journaliste sportif très connu, des romans et un destin exceptionnel : telles sont nos propositions.

Michel Nivoix



Choix difficile

Il faut travailler pour vivre et non vivre pour travailler : c'est le fil conducteur de ce livre de Simone Stolzoff, diplômé de l'Université de Stanford, qui a bien compris le concept. Avec une question essentielle : le travail vaut-il qu'on lui sacrifie sa vie ? Bien évidemment, la réponse est négative, mais l'auteur n'a pas la prétention de nous donner des conseils. Il illustre son propos à

l'aide de rencontres allant d'un chef étoilé à un banquier d'affaires en passant par une bibliothécaire et d'autres professionnels.

Simone Stolzoff explique que l'on ne saurait s'épanouir grâce au travail et qu'il ne faut certainement pas tout miser sur celui-ci, au risque de vivre de terribles déconvenues. Mieux vaut préférer un job qui vous convient à un job idéal. Beau sujet de réflexion.

Le job qui me convient

Remettre le travail à sa juste place
de Simone Stolzoff

Pearson (209 pages – 24 EUR)



Terrifiant

À Bologne, l'inspectrice de police Grazia Negro vient de donner naissance à deux bébés. Elle prend conscience qu'elle vient de devenir mère et que son souhait le plus cher vient de se réaliser. Pour elle, fini les enquêtes, les morts et les chasses aux monstres.

Mais une infirmière prend ses bébés et un officier de police sort son lit de la chambre :

son équipe l'exfiltre de la maternité pour la mettre en sécurité car « l'Iguane », un tueur fou, a disparu de l'établissement psychiatrique où il était détenu après avoir commis deux nouveaux meurtres. Or, c'est Grazia qui l'avait arrêté et toutes les personnes impliquées dans l'affaire sont en danger. Un thriller mené de main de maître et terrifiant.

L'iguane

de Carlo Lucarelli

Métailié (211 pages – 20 EUR)



Émotions fortes

À la tête d'une exploitation forestière familiale dans les Landes, Élodie, dont le couple est en butte à des failles engendrées par le grave diabète de son fils, rend fréquemment visite à sa mère, Florence, placée dans une maison de santé et touchée par une forme sévère de la maladie d'Alzheimer. Elle l'admire car, outre son activité de psychiatre, elle était bénévole dans des services spécialisés.

Un jour, Élodie entend de sa mère, particulièrement agitée, des propos bizarres : elle parle d'une faute impardonnable, de mort et de crime. Elle entreprend alors des recherches, mais ce qu'elle découvre va l'entraîner au-delà de ce qu'elle pouvait imaginer et bouleverser sa vie. Très émouvant.

Une vie d'amour et de haine
de Martine Delomme

Presses de la Cité (324 pages – 22 EUR)



Au service de l'art

Magritte, Giacometti, Warhol, Matisse, Césaire sont quelques-uns des plus grands artistes du XX^e siècle qu'a exposés Patrice Trigano, parmi bien d'autres, au cours d'un demi-siècle d'une vie passionnante. Devenu expert internationalement reconnu, Patrice Trigano a ouvert sa galerie alors qu'il n'avait que vingt-six ans.

La carrière de celui qui est aussi un homme de théâtre et un écrivain auteur d'une douzaine d'ouvrages consacrés à la création est une sorte de fulgurance permanente. Patrice Trigano nous fait partager au fil de ces pages ses réussites mais aussi ses échecs et les moments d'exception qu'il a vécus aux côtés d'immenses artistes. Des souvenirs qui nous permettent de mieux connaître le métier de galeriste.

La Promesse de l'art

Mémoires d'un galeriste
de Patrice Trigano

Editions du Canoë (620 pages – 24 EUR)



Hallucinations ou démente ?

Ecrivain à succès de 61 ans, Gerry Andersen, qui a fait une violente chute dans ses escaliers, se retrouve alité chez lui. Après trois mariages ratés, devenu célibataire endurci, il n'a pour seule compagnie que sa mystérieuse infirmière de nuit, Aileen.

Un soir, il reçoit un appel téléphonique d'une personne qui prétend se nommer Aubrey, comme l'héroïne de *Dream girl*, son roman le plus célèbre. D'autres appels suivent, plus fréquents et inquiétants. S'agit-il d'hallucinations dues aux médicaments ou du début d'une démente ? Jusqu'à ce qu'un matin, Gerry découvre un cadavre au pied de son lit. Or, il semble être le meurtrier. Il perd pied alors de plus en plus... pour le plus grand bonheur des amateurs d'intense suspense.

Dream girl

de Laura Lippman

Actes Sud (364 pages – 22,80 EUR)



Conte de fée

Invitée par les employés de son père aux funérailles de Victor Hugo, Maï Le Manac'h, fille d'un meunier de Belle-Isle-en-Terre, découvre la vie parisienne. Elle décide qu'un jour, ce sera la sienne.

À 18 ans, elle s'installe à Montmartre où elle rencontre un marchand de couleurs, le père Tanguy, grâce à qui elle est au contact de peintres comme Van Gogh, Renoir, Monet et plusieurs autres. Elle se découvre alors à leur contact une véritable passion. Maï deviendra ensuite une marchande d'art incontournable à Londres, aura une liaison de plusieurs années avec le prince d'Orléans et épousera Sir Robert Mond, riche industriel britannique. Ce destin étonnant est un véritable conte de fée.

Lady Mond

de Joël Raguénès

Calmann-Lévy (471 pages – 22,50 EUR)



Hommage

Fils d'une famille fortunée, Joseph Vallot était botaniste, géologue, météorologue, physiologiste et glaciologue. En 1875, alors qu'il n'avait que 21 ans, il comprit l'intérêt scientifique et touristique du massif du Mont-Blanc, un sommet qu'il n'atteignit pas moins de 34 fois et à quelques pas duquel il créa un petit observatoire scientifique ouvert à tous les chercheurs de 1890 à 1925. Afin de disposer de

d'avantage d'espace pour ses travaux, il fit ériger à proximité un refuge permettant aux guides de Chamonix de développer les ascensions.

Éliane Patriarca retrace dans ce livre fort bien documenté la saga de ce scientifique touche-à-tout dont l'observatoire a été rénové à l'occasion du 100^e anniversaire de sa mort (1925). Des photos d'époque illustrent ces très belles pages.

Joseph Vallot

L'histoire méconnue d'un savant alpiniste
d'Éliane Patriarca

Glénat (165 pages – 19,95 EUR)



Dernier cadeau

« Aujourd'hui je suis triste mais je n'ai pas peur. » : celui qui écrit cette phrase ne marche plus, ne parle plus, est nourri par sonde abdominale et communique par le système oculaire Tobii Dynavox. Son parcours journalistique l'a conduit à l'Agence France Presse, Canal+, TF1, France Télévisions, l'Equipe TV et beIN Sports.

Avant de nous quitter, Charles Biétry, qui a appris en août 2022 qu'il était atteint de la terrible maladie de Charcot, a voulu évoquer les multiples souvenirs d'une carrière brillante qui l'a conduit à travers toute la planète et a été marquée par des événements fabuleux, dramatiques, importants et des rencontres magnifiques. Merci, Monsieur, de nous faire partager cette belle vie.

La dernière vague

Mémoires

de Charles Biétry

Flammarion (350 pages – 20 EUR)



Couliisses

Le grand public ne peut imaginer ce que représente la réalisation d'un film, d'où l'intérêt de ce livre qui s'intéresse aux cent plus grands films français couvrant la période de 1937 à 2003. Le lecteur apprend que le montage financier, complexe, peut faire capoter un projet à la dernière minute, mais aussi que certains acteurs et actrices ne sont pas des « premiers choix »

et que d'autres compliquent le tournage, émaillé d'accidents, de caprices, de conflits et de surprises pas toujours agréables.

Les relations entre comédiens ou entre comédiens et réalisateurs réservent parfois de « grands » moments. Peuvent surgir aussi des problèmes que le réalisateur n'aurait pu imaginer et qui impactent son travail. Un livre fort intéressant, que l'on soit cinéophile ou non.

Les petits secrets des grands films français
de Philippe Durant

Editions du Rocher (355 pages – 19,90 EUR)



Voyage en chansons

Des mots d'amour aux maux d'amour, il n'y a souvent qu'un pas ou deux demi-pas séparés (c'est le cas de le dire) par l'infidélité, le mensonge, la rupture, les regrets ou, en sens inverse, la réconciliation. L'amour sublimé, l'amour bafoué, l'amour d'un(e) autre du même genre sont des sources inépuisables d'inspiration.

Spécialiste reconnu de la chanson, Frédéric Zeitoun nous invite au fil de ce récit tout à fait captivant à mieux connaître les circonstances qui ont présidé à l'écriture, la composition et l'interprétation de près de quatre-vingt-dix chansons d'amour signées par les plus grands auteurs, compositeurs et interprètes essentiellement français. Un voyage agréable et très instructif.

Le dictionnaire jubilatoire de la chanson d'amour
de Frédéric Zeitoun

Harper Collins (207 pages – 16,90 EUR)



Eaux troubles

Commissaire de police à Paris, Isabelle Bonnet a pu, enfin, prendre des vacances près de Saint-Tropez. Mais dès le lendemain de son arrivée, son supérieur l'appelle de Paris pour lui demander de diriger une enquête sensible : une femme vient d'être assassinée dans une villa dont le propriétaire, un mystérieux Anglais, est introuvable.

Les policiers locaux n'apprécient pas et lui assignent en guise d'assistant un flic qui a l'air stupide mais parle douze langues, possède une mémoire d'éléphant et va se révéler fort précieux. La victime était-elle une call-girl de luxe et dans quelles affaires louches trempait l'Anglais ? Isabelle va faire des découvertes surprenantes et constater que la Côte d'Azur n'est peut-être pas toujours ce que l'on imagine.

Madame la Commissaire et l'affaire de l'Anglais disparu
de Pierre Martin

City (383 pages – 19 EUR)

Nous vous recommandons aussi

L'or de Jérusalem
de Nathalie Cohen

Flammarion (312 pages – 22 EUR)

Le livre oublié
de Nick Bradley

City (413 pages – 20,90 EUR)

Camille, soleil levant
de Françoise Bourdon

Presses de la Cité (473 pages – 23 EUR)

Un Magnificat qui fera date, une expérience originale musique-danse, du jazz israélien actuel et du jazz américain traditionnel des années 50, les musiques d'un film et une sélection d'œuvres jouées sur des instruments du Musée de la musique : un beau programme.

Michel Nivoix



Éblouissant

Un an après l'incendie de Notre-Dame de Paris, qui constitua pour lui un déclic, Yves Castagnet, titulaire de l'orgue de chœur de la cathédrale depuis 1988, a composé un *Magnificat* auquel il songeait depuis quelque temps. Cette œuvre importante a été retenue pour

l'album officiel de la réouverture de Notre-Dame où elle sera donnée en première mondiale cet automne.

Yves Castagnet est ici aux claviers du magnifique orgue Cavaillé-Coll de la basilique Sainte-Clotilde de Paris où a été réalisé l'enregistrement. La Maîtrise Notre-Dame est placée sous la direction d'Henri Chalet qui en est le chef de chœur principal. Trois psaumes d'Yves Castagnet figurent également sur ce disque dont on peut affirmer qu'il est absolument éblouissant.

Yves Castagnet
Magnificat
(Warner Classics)



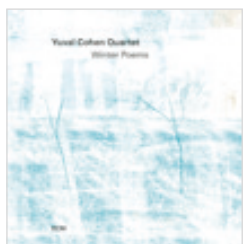
Ravissement

Visitant le Musée de la musique de la Philharmonie de Paris, le corniste et trompettiste Romain Leleu et le pianiste Julien Gernay ont été séduits par les sonorités d'instruments uniques qui y sont conservés. Romain Leleu a eu le rarissime privilège de les essayer

et l'idée est née d'enregistrer avec ceux-ci, qui portent les caractéristiques du corne et de la trompette française, des pièces de compositeurs français et étrangers.

Pour ce disque, ils se sont assuré la collaboration du tromboniste Guillaume Cottet-Dumoulin, du corniste Benoît de Barsony et du trompettiste Adrien Jaminet. Le programme couvre une époque allant de la fin du XIX^e siècle aux années 50. Un authentique ravissement.

Romain Leleu – Julien Gernay
Folies parisiennes
(Harmonia Mundi)



Séduction

Du jazz 100 % israélien : c'est dans un univers atypique et innovant que nous entraîne le Yuval Cohen Quartet. Chef d'orchestre et compositeur, Yuval Cohen est directeur des départements jazz de l'Académie de Musique de Jérusalem et du Conservatoire de Tel Aviv.

Il est entouré du pianiste Tom Oren, qui fut élève du prestigieux Berklee College of Music, du contrebassiste Alon Near, qui a participé à des festivals renommés, et du batteur Alon Benjamini qui est aussi compositeur et ingénieur du son. Le leader, qui joue du saxophone soprano, développe une approche mélodique très personnelle et fort séduisante. Ses complices, qui ont chacun un talent exceptionnel, le suivent avec aisance. Assurément très beau.

Yuval Cohen Quartet
Winter poems
(ECM)



Pépite

Spécialisé dans les rééditions de disques vinyle, Craft Records vient de sortir *Way out west* par Sonny Rollins and the Contemporary Leaders. Il s'agit d'une petite pépite enregistrée en 1959 par le label Contemporary Records. Parmi d'autres très connus, on y retrouve

avec délectation des titres comme *How high the moon* ou *In the chapel in the moonlight*.

Le saxophoniste Sonny Rollins est entouré du gratin des musiciens de Contemporary Records : Hampton Hawes au piano, Barney Kessel à la guitare, Leroy Vinnegar à la contrebasse et Shelly Manne à la batterie. Ce dernier enregistrement studio des années 50, plus précisément daté de 1959, de Sonny Rollins bénéficie, de plus, d'une prise de son assez remarquable.

Sonny Rollins
Way out west
(Craft)



Face-à-face

Lorsque deux talents se rencontrent, ils peuvent réaliser des créations parfois inattendues. C'est ce qui s'est passé avec Anne Teresa de Keersmaecker et Jean-Guihen Queyras. La danseuse et chorégraphe belge, qui est une figure majeure de la danse contemporaine mondialement reconnue, et le violon-

celliste français ont collaboré pour créer un spectacle fondé sur les six suites pour violoncelle de Jean-Sébastien Bach.

Ce coffret comprend un disque blu-ray filmé avec les danseurs évoluant autour du musicien et deux CD où l'on retrouve, en enregistrement studio dix-huit mois plus tard, les mêmes suites interprétées par Jean-Guihen Queyras qui joue un Goffredo-Cappa de 1696. Un très beau face-à-face musical.

Bach – Queyras
Complete cello suites
(Harmonia Mundi)



Grands moments

Les derniers jours de Maria Callas, la légendaire soprano grecque, constituent le fil conducteur de *Maria*, le film sorti en France le mois dernier, écrit par Steven Knight et réalisé par Pablo Larraín qui, pour rendre plus de vraisemblance audiovisuelle, a mêlé la voix d'Angelina Jolie, récompensée par un Academy Award, à celle de la Callas qu'elle incarne.

Ce disque, qui est la bande originale du film, permet d'entendre celle que Leonard Bernstein désignait comme « la Bible de l'opéra » dans des extraits de neuf opéras où l'on apprécie cinq orchestres, en tête desquels celui du Teatro alla Scala de Milan, dirigés par de grands chefs dont Tullio Serafin qui fut un mentor pour la Callas. De grands moments.

Angelina Jolie
Maria
(Warner Classics)

Entreprises magazine



Retrouvez une sélection d'articles sur
www.entreprisesmagazine.lu





Zesumme
Vereinfachen

Simplifions ensemble !

Pour des services publics
qui correspondent
à vos besoins.



zesumme-vereinfachen.lu

