

Entreprises magazine



Numéro 136 – Mars-Avril 2026 – 5 EUR

Immobilier
Dossier pages 20-47

LA NOUVELLE BMW iX3.

JUSQU'À 805 KM D'AUTONOMIE.



Le plaisir de conduire

◆ DONNONS PRIORITÉ À LA SÉCURITÉ.

15,1-17,1 KWH/100 KM • 0 G/KM CO₂ (WLTP)

Informations environnementales: bmw.lu



Photo-Zhuravlev Andrey/Shutterstock

News

- 4 Brèves
- 14 Entre loyer, courses, loisirs et épargne, comment gérez-vous votre budget au quotidien ? Résultats du sondage réalisé en janvier-février 2026 sur le site lesfrontaliers.lu

Carte blanche

- 15 Banken, Europa an déi lokal Ekonomie – mat engem Been an der Groussregioun

Formation tout au long de la vie

- 16 Le cofinancement de la formation : un soutien pour les entreprises

Entreprendre au féminin

- 18 Vasiliki Moschou et Alexandra Nastase : « Notre rôle, c'est de former et d'accompagner les futurs acteurs du changement »

Dossier Immobilier

- 22 Les professionnels du marché renouent avec un optimisme raisonné
- 25 Comment s'est comporté le marché immobilier résidentiel ?
- 27 Immobilier de bureau : les signaux d'un nouveau cycle
- 30 Des chiffres du logement
- 31 Analyse de la pression sur le marché locatif et de son impact sur les ménages
- 34 Le sort du bail en cas de procédure d'insolvabilité du locataire
- 36 Le financement, véritable clé de la reprise
- 37 Logement social, logement abordable : deux facettes d'une crise
- 39 L'Union européenne s'attaque à la crise du logement
- 40 La crise du logement scrutée de près
- 42 Le *coliving*, réponse encore sous-exploitée aux défis d'attractivité du Luxembourg ?
- 44 Le prix des maisons s'envole de 17% en Luxembourg belge
- 46 Habitat : nouveaux imaginaires, nouvelles façons de voir le monde

Bon à savoir

- 48 Le DPO, un acteur clé de la conformité : entre exigences légales et enjeux stratégiques
- 50 La retenue du salaire doit-elle toujours respecter le seuil des 10% ?

À nos frontières

- 51 Suppression des provinces wallonnes : cette fois c'est la bonne ?

De la Hollande à l'Italie

- 52 Variations sur *Les Métamorphoses* d'Ovide au Rijksmuseum d'Amsterdam

Auto

- 54 Renault 4 E-Tech electric : quand l'icône s'inscrit dans l'ère électrique

Étapes gourmandes

- 57 Chez Madame Jeanette, du soleil tout au long de l'année

58 Beauty case

60 Livres

62 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

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

lesfrontaliers.lu, Marc Hostert, INFPC, Michel-Édouard Ruben, Kristell Leduc, Nathalie Lorentz, Eugenio Peluso, Antoine Paccoud, M^e Aurélien Latouche, Valérie Flaus, Martine Borderies, CNPD, M^e Céline Lelièvre et Danièle Henky

Mise en page / Sylvie Marcotte, Magali Roesler / Imprimerie Schlimé

Impression / Imprimerie Schlimé

Parution bimestrielle

Abonnements

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

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

 LUXORR

© 2026 – 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.

ARTISANAT : 2026, UNE ANNÉE CHARNIÈRE

À l'occasion du traditionnel Pot des Présidents, organisé le 8 janvier dernier, la **Chambre des Métiers** et la **Fédération des Artisans** ont adressé un message clair : l'artisanat et les PME entrent dans une année charnière, qui appelle des choix cohérents, compréhensibles et responsables.

S'exprimant dans une perspective assumée de chef d'entreprise, Tom Oberweis, président de la Chambre des Métiers, a dressé un constat lucide des réalités vécues par les PME artisanales : « *Dans un contexte caractérisé par une volatilité économique, la pression réglementaire et la hausse des coûts, la capacité des entreprises à investir, à former leur personnel et à se projeter à moyen terme est de plus en plus mise à l'épreuve.* »

Reconnaissant les avancées réalisées depuis le début de la législature, notamment en matière de formation, le président a également mis en avant certaines mesures de soutien à l'investissement des PME. Ces avancées sont à considérer comme des signaux positifs, néanmoins elles ne sauraient masquer les défis persistants en matière de compétitivité et de simplification administrative.

La problématique du logement est aujourd'hui un enjeu économique et social majeur, car, lorsqu'un nombre significatif de jeunes, de salariés et d'apprentis sont dans l'incapacité de trouver un logement à des conditions soutenables, l'attractivité économique du pays est directement compromise. Dans ce contexte, il est impératif de mettre en oeuvre des réponses structurelles et durables. À cet effet, il ne convient pas de détourner le salaire social minimum de sa finalité pour compenser des défaillances structurelles des politiques du logement.

Les entreprises artisanales et les PME demandent une réduction de la bureaucratie, des règles plus simples, plus accessibles et proportionnées, leur permettant de planifier, d'investir et d'embaucher sur le long terme. Face aux évolutions profondes de l'économie et du monde du travail, l'organisation économique et sociale du pays doit être adaptée.

Malgré un contexte exigeant, l'artisanat continue d'assumer pleinement son rôle économique et social. Représentant près de 20 % de l'emploi et des entreprises au Luxembourg, le secteur constitue un socle essentiel de l'économie nationale et de la cohésion territoriale.

Dans les ateliers et sur les chantiers, les entreprises artisanales poursuivent leurs efforts pour former les jeunes, investir et maintenir l'emploi local.

Le président de la Chambre des Métiers a rappelé que cette capacité de résistance, d'adaptation et d'engagement appelle en retour un cadre fondé sur la confiance, la stabilité et une coopération constructive entre partenaires économiques et pouvoirs publics.

www.cdm.lu

1.187 FAILLITES ET 149 LIQUIDATIONS EN 2025

Au cours de l'année 2025, **1.187 faillites** ont été prononcées, soit une **hausse de 2,4 %** par rapport à 2024 (1.159 faillites). Le nombre de faillites des entreprises comportant au moins un emploi salarié est demeuré stable par rapport à l'année précédente (563 faillites), alors que celui des entreprises ayant employé plus de 10 salariés est en baisse de 20 %.

En ce qui concerne les différentes branches d'activités (hors sociétés de type holding et fonds de placement), on peut relever des évolutions contrastées. Alors que le nombre de faillites est en baisse dans le secteur de la construction (- 32 jugements, - 16 %), il est en hausse dans le commerce (+ 25 jugements, + 15 %), dans les activités spécialisées, scientifiques et techniques (+ 12 jugements, + 12 %) ou encore dans le secteur de l'Horeca (+ 9 jugements, + 8 %).

Les pertes potentielles de postes d'emploi salariés⁽¹⁾ engendrées par les faillites en 2025 sont en baisse de 3,5 % par rapport à 2024. Il s'agit certes de données encore provisoires, mais elles indiquent que la situation semble se stabiliser en 2025. Les branches les plus touchées par la disparition de postes d'emplois salariés en 2025 sont la construction (973 pertes, - 22 %), les activités de services administratifs et de soutien (547 pertes, + 140 %), le secteur de l'Horeca (501 pertes, - 8 %) et le commerce (397 pertes, - 13 %).

Les tribunaux luxembourgeois ont prononcé la **liquidation de 149 sociétés** en 2025, soit une hausse de 45 % par rapport à 2024 (103). La baisse sensible des liquidations à partir de 2023 est de nature structurelle, avec l'entrée en vigueur de la loi du 28 octobre 2022 portant création de la procédure de dissolution administrative sans liquidation, ayant pour objectif la simplification procédurale pour les socié-

tés sans avoirs et sans salariés (« coquilles vides »). Comme par le passé, le plus grand nombre de sociétés liquidées en 2025 sont des sociétés de type holding et fonds de placement (38 %).

Selon le dernier décompte du ministère de la Justice/STATEC, 369 entreprises ont été déclarées en faillite et 20 ont été liquidées au cours du 4^e trimestre 2025.

Les statistiques sur les faillites se basent sur le relevé des décisions judiciaires, issu du Registre de commerce et datant du 12 janvier 2026 pour les données les plus récentes. Le nombre de faillites se calcule comme la somme des « ouvertures » et « réouvertures », déduction faite des faillites rapportées de la procédure judiciaire « jugements et arrêts déclaratifs de faillite ». Les chiffres sont provisoires.

⁽¹⁾ On parle de pertes potentielles de postes d'emploi salariés, car on ne dispose pas d'informations permettant de dire si l'emploi d'une société en faillite a été repris en total ou en partie par une autre société. En outre, le nombre inclut les postes d'emploi à temps partiel.

Source : STATEC, Statnews n° 4, 1.187 faillites et 149 liquidations en 2025, Pierre Bley, 15 janvier 2026.

<https://statistiques.public.lu>

WORK IN LUXEMBOURG ET TALENT DESK 2 OUTILS POUR RENFORCER L'ATTRACTION DE TALENTS

Le 28 janvier dernier, **Lex Delles**, ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme, et **Marc Spautz**, ministre du Travail, ont présenté le nouveau portail national www.workinluxembourg.com ainsi que le **Talent Desk**, 2 outils-clés pour renforcer l'attractivité du Luxembourg face à la concurrence internationale des talents.

Développées en collaboration avec la Chambre de Commerce, la Chambre des Métiers, l'Agence pour le développement de l'emploi (ADEM) et Luxinnovation, ces 2 initiatives s'inscrivent dans la stratégie gouvernementale visant à attirer, retenir et développer les compétences essentielles à la compétitivité et à l'innovation de l'économie luxembourgeoise.

Afin de promouvoir le Luxembourg comme lieu de travail attractif à l'échelle internationale, les membres du Haut Comité pour l'attraction, la rétention et le développement de talents ont décidé de fédé-

rer leurs actions sous une marque commune : **Work in Luxembourg** qui, sous l'égide « *Your future starts here* » (« *Votre avenir commence ici* »), vise à positionner le Luxembourg comme une référence internationale pour les talents souhaitant s'y installer, y travailler et y construire un projet de vie durable. Elle met en avant les atouts du pays et garantit une communication cohérente et coordonnée, tant envers les talents que les entreprises.

Développé par Luxinnovation à la demande du ministère de l'Économie, le portail www.workinluxembourg.com est structuré autour de 3 grandes rubriques : **Work here** (consacrée aux conditions de travail, aux carrières et aux secteurs-clés de l'économie) ; **Live here** (dédiée à la vie au Luxembourg, à la famille, à l'éducation, à la santé et aux loisirs) ; et **Get started** (informations pratiques sur l'immigration, la recherche d'emploi et l'installation). Un *relocation guide* est également mis à disposition des talents internationaux tandis que les entreprises luxembourgeoises peuvent y trouver un *Employer Toolkit*, rassemblant de nombreuses informations pratiques pour les accompagner dans leurs démarches de recrutement à l'international.

Le portail est directement relié à la plateforme de recrutement international de l'ADEM, qui met en avant les offres d'emploi dans les métiers très en pénurie.

Conçu comme un outil évolutif, le portail, actuellement en anglais, sera traduit, dans une deuxième phase, dans d'autres langues et son contenu sera régulièrement développé sur base des retours des utilisateurs et des besoins identifiés sur le terrain.

Complémentaire au portail, le **Talent Desk physique, implanté à la House of Entrepreneurship**, a pour objectif d'informer, d'orienter et d'accompagner les talents dans leurs démarches d'installation et d'intégration au Luxembourg, en les dirigeant, le cas échéant, vers les institutions compétentes. Il vise également à soutenir les entreprises en leur permettant de se concentrer sur leurs activités de recrutement à l'international, tout en s'appuyant sur des outils et services communs pour promouvoir le Luxembourg comme destination professionnelle. Parmi ses premiers projets figure notamment la mise en place, en collaboration avec le ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, et la House of Training, d'un *Spouse Programme* pour faciliter l'intégration professionnelle et sociale des conjoints de talents internationaux.

Source : Communiqué de presse *Lex Delles* et *Marc Spautz* ont présenté le nouveau portail

Work in Luxembourg et le *Talent Desk* pour l'attraction de talents, ministère de l'Économie, ministère du Travail et l'Agence pour le développement de l'emploi (ADEM), 28 janvier 2026.

FORMATION PROFESSIONNELLE REVALORISATION DES INDEMNITÉS D'APPRENTISSAGE ET PRIME POUR LES FORMATEURS

Dans le cadre de la promotion de la formation professionnelle, les **indemnités d'apprentissage des apprentis sont revalorisées** et une **nouvelle prime** est introduite afin de valoriser l'engagement des salariés chargés de l'encadrement des apprentis au sein de l'**entreprise formatrice**.

À l'avenir, l'indemnité minimale de base sera calculée sur la base d'un pourcentage du salaire social minimum. Ainsi, pour un apprentissage menant au **Certificat de Capacité Professionnelle (CCP) ou une formation transfrontalière d'une durée régulière de 2 ans**, l'indemnité minimale sera, pour la 1^{ère} année de formation au moins 45 % du salaire social minimum non qualifié ; et pour la 2^e année de formation au moins 60 % du salaire social minimum non qualifié.

Pour un apprentissage menant au Certificat de Capacité Professionnelle (CCP) ou pour une formation organisée en apprentissage transfrontalier d'une durée régulière de 3 ans, l'indemnité minimale sera, pour la 1^{ère} année de formation au moins 45 % du salaire social minimum non qualifié ; pour la 2^e année de formation au moins 50 % du salaire social minimum non qualifié ; et pour la 3^e année de formation au moins 60 % du salaire social minimum non qualifié.

Pour un apprentissage menant au **Diplôme d'Aptitude Professionnelle (DAP) ou au Diplôme de Technicien (DT)**, l'indemnité ne progressera pas par année, mais en fonction de la réussite du projet intégré intermédiaire, qui se situe en principe à mi-parcours de la formation. Avant la réussite du projet intégré intermédiaire, l'indemnité s'élèvera à au moins 45 % du salaire social minimum non qualifié. À partir du mois suivant la réussite du projet intégré intermédiaire, elle s'élèvera à au moins 60 % du salaire social minimum non qualifié.

De manière concrète, cela signifie que, par exemple, un apprenti en 1^{ère} année d'une formation menant au CCP assistant fleuriste percevra 45 % du salaire social minimum pour salariés non qualifiés, soit 1.216,68 EUR par mois au lieu de 672,40 EUR. Un apprenti en formation de DAP peintre-décorateur passera de

1.237,25 EUR (après réussite du projet intégré intermédiaire) à 1.622,24 EUR.

Les formations dont les indemnités dépassent actuellement déjà les seuils nouvellement introduits, ne connaîtront pas d'adaptation. Il s'agit, par exemple, de la formation menant au DAP instructeur de conduite automobile, qui présente des conditions d'accès spécifiques.

Afin d'éviter toute charge supplémentaire pour les employeurs, l'État prendra en charge la différence entre les montants révisés dans le cadre de la réforme et les indemnités actuellement applicables.

Une prime annuelle de 750 EUR par contrat d'apprentissage est introduite pour les personnes assurant l'encadrement des apprentis au sein de l'entreprise ou de l'administration formatrice. L'organisme de formation désignera le ou les membres du personnel bénéficiaires de cette prime, qui pourra être fractionnée en fonction de la répartition des tâches d'encadrement.

Cette mesure s'inscrit dans la 2^e phase de la campagne *Shape Your Future*, qui se concentre plus particulièrement sur les entreprises. Après avoir incité les jeunes à suivre une formation professionnelle lors du lancement de la campagne, l'objectif est désormais de sensibiliser davantage d'entreprises à devenir des entreprises formatrices ou d'offrir plus de places de formation.

Source : Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse, communiqué de presse *Formation professionnelle : hausse des indemnités d'apprentissage et une prime pour les formateurs*, 9 février 2026.

<https://menej.gouvernement.lu>

WORKMONITOR DE RANDSTAD LES EMPLOYEURS PRÉVOIENT UNE CROISSANCE, MAIS LES TALENTS SONT SCEPTIQUES

La dernière étude **Workmonitor** de **Randstad** révèle un fossé de confiance flagrant sur le marché du travail mondial : alors que 95 % des employeurs prévoient une croissance de leur activité cette année, seuls 51 % des talents partagent cet optimisme, signalant une main-d'œuvre sous une pression immense dans un contexte de volatilité mondiale. Le **Luxembourg** se distingue par une plus grande sérénité : 65 % des talents luxembourgeois sont optimistes quant aux perspectives de leur organisation.

Tandis que les employeurs se préparent à un déploiement massif de l'IA, un travailleur sur cinq (21 %) estime que

ses tâches ne sont pas concernées par les gains d'efficacité de l'IA, et près de la moitié (47 %) craint que l'IA ne profite davantage à l'entreprise qu'à eux-mêmes. Ce sentiment est légèrement plus marqué au Luxembourg (52 %). Ces points de vue contrastent fortement avec les plans des employeurs : en 2025, les offres d'emploi exigeant des compétences d'**agent IA** ont explosé de **1.587 %** et la demande de formateurs IA a bondi de **247 %**, confirmant un avenir où l'humain enseigne à la machine. Le *prompt engineering* devient universel : la demande pour cette compétence-clé a grimpé de 403 % dans toutes les fonctions. 65 % des talents reconnaissent la nécessité de monter en compétence et 52 % cherchent activement à se former de manière autonome.

Concernant leur carrière, les talents s'adaptent et diversifient leurs risques en façonnant des « carrières portfolios » ou en renonçant à la progression hiérarchique. Face au coût de la vie, **44 % des talents au Luxembourg ont pris ou cherchent un second emploi**, dépassant la moyenne mondiale de 40 %. Seuls 41 % des talents souhaitent encore suivre un parcours traditionnel. Les employeurs partagent cet avis : 72 % estiment que l'évolution de carrière linéaire est dépassée. Les travailleurs adaptent également leur volume de travail : 40 % ont pris un second emploi et 36 % prévoient d'augmenter leurs heures actuelles face au coût de la vie. 38 % souhaitent exercer différents types de métiers au cours de leur carrière.

Les priorités évoluent : si le salaire reste le 1^{er} facteur d'attraction (81 %), l'équilibre vie professionnelle-vie privée est ce qui retient les talents (46 % le citent comme facteur de rétention clé, contre 23 % pour le salaire). Au **Luxembourg, l'équilibre vie professionnelle-vie privée reste le pilier de la rétention** ; c'est le facteur-clé pour rester en poste (47 %), devant le salaire (24 %) et la sécurité de l'emploi (22 %). Les talents luxembourgeois sont également **intraitables sur la flexibilité** puisque 61 % refuseraient un emploi sans flexibilité de lieu et 57 % sans flexibilité d'horaires (contre 43 % mondialement).

La confiance envers la direction a chuté de 77 % à 72 % (tombant à 67 % chez la Gen Z). Les talents se tournent vers leurs interlocuteurs de proximité : 60 % comptent sur leur manager pour être rassurés face à l'incertitude. Les relations manager-employé se sont renforcées : 72 % affirment avoir une relation solide avec leur supérieur, contre 64 % en 2024. **Au Luxembourg**, le lien social en entreprise est nettement plus robuste qu'ail-

leurs. **83 % des talents affirment avoir une relation solide avec leur manager** et 83 % estiment que leur manager a leurs intérêts à cœur (71 % au niveau mondial). De même, la **confiance entre collègues atteint 88 %** au Luxembourg, contre 76 % globalement. La collaboration intergénérationnelle est également un atout majeur : 78 % des talents disent apprendre des compétences relationnelles (*soft skills*) de leurs collègues plus âgés, tandis que 72 % apprennent les compétences technologiques et l'IA auprès de la Gen Z et des Millennials.

www.randstad.lu

GRUPE BANCAIRE LOMBARD ODIER UN NOUVEAU SIÈGE À LA CLOCHE D'OR EN 2027



L'immeuble Terraces se situe à l'angle du boulevard Kockelscheuer et de la rue Mercator dans le quartier de la Cloche d'Or.

Grossfeld, joint-venture entre Promobe et Nextensa, a annoncé l'arrivée du groupe bancaire **Lombard Odier** au sein de l'immeuble **Terraces** – situé à l'angle du boulevard Kockelscheuer et de la rue Mercator – qui sera livré en avril 2027. Le déménagement des entités Clientèle Privée, Asset Management et Technologies & Operations est prévu pour **fin 2027**.

Ce nouvel édifice s'intégrera parfaitement au cœur d'un écosystème urbain d'exception mêlant résidences de standing, commerces, infrastructures médicales et espaces verts. Avec Lombard Odier, la Cloche d'Or confirme son statut de nouvelle place financière incontournable, renforçant ainsi le Central Business District (CBD) de Luxembourg.

Le Groupe Lombard Odier, gestionnaire mondial de fortune et d'actifs, est présent au Grand-Duché depuis 2010. À la recherche d'un nouveau bâtiment pour accompagner son développement à long terme, Lombard Odier a fait le choix de s'installer dans le quartier de la Cloche d'Or, dans un bâtiment à taille humaine et où il sera le seul occupant de l'immeuble.

Conçu par l'architecte Moreno, l'immeuble Terraces se distingue par une architecture reposant sur une structure composée d'une série de terrasses paysagées en saillie. Le bâtiment propose des bureaux sur 6 niveaux, complétés par

des locaux techniques en toiture. D'une surface totale de 4.900 m², il est certifié BREEAM Outstanding et WELL Core « Gold ». Il dispose d'un niveau de sous-sol unique comprenant 28 places de stationnement, des espaces de stationnement pour vélos avec vestiaires, des locaux d'archives ainsi que des locaux techniques.

VERONA DEVELOPMENT DÉMARRAGE DU CHANTIER DE BOTANICA À LA CLOCHE D'OR



Photo-Visual by Panoptikon

Verona Development a annoncé le démarrage du chantier de **Botanica** à la **Cloche d'Or** et son entrée dans une nouvelle phase de développement

Le maître d'ouvrage, Verona Development, a confié à **LuxRED** une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée et de coordination commerciale du projet, avec pour objectif d'assurer le pilotage opérationnel du développement, de structurer son exécution et d'orchestrer sa montée en puissance commerciale. LuxRED est une société luxembourgeoise spécialisée dans le développement de projets immobiliers résidentiels, bureau et mixtes sur le territoire du Luxembourg. La société développe et accompagne des projets immobiliers à forte valeur ajoutée pour son propre compte et pour le compte d'investisseurs, promoteurs et utilisateurs.

Botanica a été pensé comme un développement tertiaire de nouvelle génération et se distingue par la qualité de son implantation, l'ampleur de ses espaces paysagers et la diversité de ses usages, articulant bureaux, hôtellerie, services et commerces répartis dans 9 immeubles pour un total de **60.000 m²** autour d'un parc central de 2,1 hectares. La 1^{ère} phase de **Botanica** est pré-louée à concurrence de 20 %.

www.luxred.lu

CERTIFICAT D'ASSURANCE AUTOMOBILE : UNE VERSION ÉLECTRONIQUE EST DÉSORMAIS VALABLE

Depuis le 1^{er} janvier, le **certificat d'assurance automobile** – communément

appelé carte verte ou carte blanche – peut être présenté en version électronique lors des contrôles routiers au Luxembourg.

Jusqu'à présent, seule la version papier délivrée par l'assureur faisait foi lors d'un contrôle. L'introduction d'une base de données nationale gérée par les services de l'État et regroupant les informations relatives à tous les véhicules immatriculés au Luxembourg devant être couverts par une assurance de responsabilité civile automobile a permis de faire évoluer les pratiques. Alimentée par les assureurs, cette base de données indique notamment le statut d'assurance de chaque véhicule et a déjà permis la digitalisation de plusieurs services publics, dont certaines démarches d'immatriculation.

Lors d'un contrôle, les autorités disposent désormais de deux sources d'information complémentaires : la consultation en temps réel de la base de données sur base du numéro de châssis ou de la plaque d'immatriculation, et la présentation par l'automobiliste de sa carte verte.

Par ailleurs, afin de lutter contre la non-assurance, la police réalise régulièrement des vérifications aléatoires sur la base des plaques des véhicules, sans devoir nécessairement procéder à un contrôle physique du conducteur.

La présentation de la carte verte sur un support électronique lisible étant désormais valable, il n'est plus obligatoire de conserver une version papier dans son véhicule. La carte verte papier reste néanmoins valable, et chaque automobiliste peut choisir le format qu'il souhaite utiliser. Cette possibilité est ouverte tant aux automobilistes luxembourgeois qu'aux conducteurs étrangers circulant au Luxembourg, pour autant que leur véhicule soit immatriculé dans un pays membre du système carte verte.

www.aca.lu

CAR AVENUE LEASE UNE OFFRE CONJOINTE DE CAR AVENUE ET LEASYS



De g. à dr. : **Thierry Lonziano** (Chief Operating Officer, CAR Avenue) et **Joel Fernandes** (Managing Director, Leasys Luxembourg).

CAR Avenue a choisi de s'associer à **Leasys** pour lancer une offre de leasing nouvelle génération destinée aux clients professionnels et particuliers du pays : **CAR Avenue**

LEASE. Celle-ci propose une large gamme de véhicules, des voitures particulières aux utilitaires ; des solutions de financement flexibles, complètes et sur mesure, conçues pour répondre aux besoins des professionnels comme des particuliers allant du leasing opérationnel tous services compris au *renting* financier avec option d'achat pour les professionnels ; et une expérience client de proximité couvrant l'entièreté du territoire luxembourgeois avec les 6 concessions automobiles de CAR Avenue.

CAR Avenue assure la commercialisation, le suivi et la relation client, tandis que Leasys se charge des activités financières et opérationnelles.

www.caravenue.com

www.leasys.lu

ARVAL ET MERCEDES-BENZ GROUP NÉGOCIATIONS EN VUE DE L'ACQUISITION D'ATHLON

En décembre dernier, **Arval**, entreprise du Groupe BNP Paribas, est entrée en **négo-**
ciations exclusives avec **Mercedes-Benz Group** en vue d'**acquérir 100 % d'Athlon**, représentant une flotte multimarque de plus de 400.000 véhicules dont 56.000 en gestion dans 10 pays européens.

Avec une flotte actuelle de 1,9 million de véhicules et une croissance annuelle moyenne de plus de 100.000 unités au cours des 3 dernières années, Arval, associée à Athlon, atteindrait un parc combiné proche de 2,3 millions de véhicules, créant ainsi le coleader européen de la location longue durée de véhicules. Cette acquisition potentielle permettrait à Arval de poursuivre 2 objectifs stratégiques : consolider sa position concurrentielle aux Pays-Bas, en France et en Allemagne, où les portefeuilles des clients d'Arval et d'Athlon sont particulièrement complémentaires ainsi que sur les marchés du Royaume-Uni, de l'Espagne, de l'Italie, du Portugal, de la Belgique, du Luxembourg et de la Pologne qui bénéficieraient également de l'opération ; ainsi que de renforcer le partenariat actuel avec Mercedes-Benz Group afin de dynamiser mutuellement de nouvelles opportunités commerciales.

L'opération envisagée est soumise au processus d'information et de consultation des instances représentatives du personnel des entités concernées. La finalisation de l'acquisition est attendue courant 2026, dès lors que les autorisations des autorités compétentes auront été recueillies.

www.arval.com

<https://group.bnpparibas>

<https://group.mercedes-benz.com>

www.athlon.com

CEGECOM A LANCÉ MICROSOFT TEAMS OPERATOR CONNECT AU LUXEMBOURG



cegecom, l'opérateur télécom du **groupe artelis**, a lancé **Operator Connect pour Microsoft Teams**, devenant ainsi le 1^{er} opérateur local à proposer une solution certifiée par Microsoft avec des numéros de téléphone luxembourgeois.

Operator Connect est le fruit d'une collaboration stratégique entre 3 partenaires : Microsoft, cegecom et AudioCodes. Les principaux avantages de la solution reposent sur une activation rapide, une gestion simplifiée, une qualité d'appel garantie, une sécurité et une conformité de niveau opérateur, un SBC géré par cegecom, un support local multilingue et une capacité qui s'adapte à l'évolution des besoins métiers.

Avec l'adoption croissante de la téléphonie Teams, cegecom construit un écosystème pour les PME – conçu et développé au Luxembourg – afin d'offrir une approche tout-en-un proposant des services adaptés aux besoins des clients et facilitant une intégration fluide avec Microsoft.

<https://cegecom.lu>

<https://artelis.net>

TANGO ET PROXIMUS NXT ACTIVATION DU 692 POUR LES NUMÉROS MOBILES

Depuis son lancement en 1998, Tango utilise exclusivement la plage débutant par 691 pour ses services de téléphonie mobile. Après plus de 25 années d'exploitation, cette plage arrive progressivement à saturation.

Afin d'assurer la continuité de ses services, **Tango** et **Proximus NXT** ont activé une nouvelle plage de numéros mobiles commençant par **692**. Dans une première phase, celle-ci est réservée aux clients professionnels. Ce sont les Hôpitaux Robert Schuman qui ont été les premiers à en bénéficier.

www.proximusnxt.lu

EUROFIBER ACQUISITION DE LUXNETWORK



De g. à dr. : **Luc Lutot** (CEO et fondateur, LuxNetwork) et **Hans Witdouck** (CEO, Eurofiber Belgique).

LuxNetwork l'opérateur télécom B2B luxembourgeois, est passé dans le giron d'**Eurofiber**, fournisseur d'infrastructure numérique et fibre en open access. Cette opération renforce la position d'Eurofiber au Benelux et s'inscrit dans sa stratégie de croissance européenne à long terme. Elle confirme également le rôle du Luxembourg comme *hub* stratégique de connectivité au cœur de l'Europe. Eurofiber exploite un réseau fibre de 77.500 km aux Pays-Bas, en Belgique, en France et en Allemagne, qui s'étend en moyenne de 60 km par semaine. Le groupe opère également 11 datacenters et assure l'interconnexion entre la quasi-totalité des datacenters neutres vis-à-vis des opérateurs via la plateforme DCspine.

Fondé en 2012, LuxNetwork s'est imposé comme un acteur de référence pour les services de connectivité critiques des entreprises. Depuis le Luxembourg, la société exploite des liaisons fibre internationales à très haute capacité, reliant le pays aux principaux nœuds numériques européens, notamment Francfort, Paris et Amsterdam, ainsi que des services IP et Ethernet sur le marché local. Pour LuxNetwork, rejoindre Eurofiber s'inscrivait dans la continuité de son développement tout en préservant les fondamentaux de son modèle : « Rejoindre Eurofiber représente une étape logique dans l'évolution de LuxNetwork ces dernières années. Cela nous permet d'élargir notre expertise, de répondre à la demande croissante en connectivité à très haute capacité et de nous positionner parmi les acteurs majeurs de l'infrastructure fibre en Europe. C'est également une reconnaissance du travail accompli par notre équipe », a déclaré Luc Lutot, CEO et fondateur de LuxNetwork.

À l'issue de l'acquisition, LuxNetwork et son équipe sont pleinement intégrés à l'organisation belge d'Eurofiber.

www.eurofiber.com

GLOBAL HEALTH LUXEMBOURG NOUVEAU NOM DE FOYER GLOBAL HEALTH ET GLOBALITY HEALTH



Foyer Global Health et **Globality Health** ont annoncé, en février dernier, leur changement de nom pour adopter une identité unique : **Global Health**. Ce changement de nom marque un nouveau chapitre pour les deux assureurs santé internationaux.

En unissant leurs marques et leur expertise, Global Health vise à offrir une expérience de soins de santé plus personnalisée, centrée sur les besoins individuels et les parcours internationaux réels. Les deux sociétés sont depuis longtemps spécialisées dans l'assurance santé pour les expatriés, accompagnant les particuliers, les familles et les entreprises au-delà des frontières. Ce changement de marque reflète une ambition commune d'aller plus loin, en élargissant l'offre et en renforçant les capacités afin de rendre les soins de santé internationaux plus simples, plus accessibles et plus inclusifs.

<https://globalhealth.insurance>

FLIBCO INVESTISSEMENT MAJEUR DE SLG ET FLIX



SLG (anciennement Sales-Lentz Group) et **Flix** se sont associées pour continuer à développer **Flibco** au sein du groupe Flix. Flibco est la principale plateforme européenne de transport aéroportuaire, développée et détenue jusque-là par SLG.

Cette transaction marque la poursuite de l'expansion de Flix dans le segment des navettes aéroportuaires et renforce sa position dans le secteur du voyage en Europe, tout en permettant à Flibco d'accélérer sa croissance au sein du groupe Flix. SLG reste un important actionnaire minoritaire et partenaire stratégique. Flibco continue d'opérer depuis son siège social au Luxembourg sous la direction du CEO Tobias Stüber et la présidence du conseil d'administration de Jos Sales.

Les clients peuvent continuer à réserver leurs billets de navette aéroportuaire directement sur flibco.com. Les itinéraires Flibco sont également disponibles sur la plateforme Flix, permettant aux clients de combiner les navettes aéroportuaires avec l'offre de voyage plus large de Flix.



Face à **Lex Delles** (ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme), de g. à dr.: **Marc Sales** (SLG), **André Schwämmlein** (cofondateur et CEO, Flix) et **Jos Sales** (SLG).

Le 4 février dernier, **André Schwämmlein**, cofondateur et CEO de Flix, accompagné de **Jos Sales** et **Marc Sales** (SLG) ont été reçus par **Lex Delles**, ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme. À cette occasion, SLG et Flix ont présenté au ministre les projets de Flibco, la plateforme européenne de référence dans le transport aéroportuaire, récemment renforcée par l'entrée de Flix à son capital. Le ministre s'est montré particulièrement intéressé par le développement de la mobilité aéroportuaire en Europe et impressionné par l'ampleur de l'activité déployée par Flix à l'échelle internationale.

Les échanges ont également porté sur les atouts du Luxembourg comme *hub* de mobilité européen ainsi que sur les infrastructures nécessaires pour accompagner la croissance du secteur. Les 2 groupes ont souligné l'absence d'une gare routière de taille importante au Luxembourg, identifiée comme un axe d'amélioration important pour accompagner le développement futur du transport par autocar.

<https://corporate.flix.com>
www.flibco.com

ETIHAD AIRWAYS 1ÈRE COMPAGNIE DU MOYEN-ORIENT À DESSERVIR LUXEMBOURG



L'A321LR d'Etihad Airways.

Etihad Airways, compagnie nationale des Émirats arabes unis, a annoncé le lance-

ment de **vols sans escale entre Abu Dhabi et Luxembourg** à partir du **29 octobre 2026**. Elle est la 1^{ère} compagnie aérienne du Moyen-Orient à desservir le pays.

Les vols seront opérés **3 fois par semaine** à bord de l'A321LR ultramoderne d'Etihad qui dispose de la cabine trois classes, incluant des First Suites et des sièges Business Lie-Flat. Les sièges Economy de nouvelle génération offrent un espace généreux pour les jambes, des écrans tactiles 4K et un couplage Bluetooth ; le tout complété par une connexion Wi-Fi haut débit dans tout l'avion.

Les clients bénéficieront ainsi d'un accès au vaste réseau mondial d'Etihad, avec des correspondances fluides via l'aéroport ultramoderne Zayed International Airport d'Abu Dhabi vers un large éventail de pays, notamment des destinations populaires en Thaïlande, à Singapour, en Corée du Sud, au Japon, en Indonésie et en Inde. De même, les clients au départ d'Abu Dhabi et de l'ensemble du réseau d'Etihad pourront découvrir le Luxembourg et l'Europe.

Luxembourg est le dernier ajout au réseau européen de la compagnie en pleine croissance.

Les vols sont en vente dès maintenant.

www.etihad.com
www.lux-airport.lu

PWC LUXEMBOURG EN CROISSANCE DE 5 %



François Mousel, Managing Partner, PwC Luxembourg.

Pour l'exercice allant du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025, **PwC Luxembourg** annonce une **croissance** de son activité globale de **5 %** et un **chiffre d'affaires total de 765,5 millions EUR**.

Parallèlement, la firme a amélioré son modèle opérationnel et a investi dans des capacités technologiques et d'innovation avancées, tout particulièrement dans le domaine de l'Intelligence Artificielle (IA).

François Mousel, le Managing Partner de PwC Luxembourg, a déclaré : « *Sur l'ensemble de nos lignes de services, qui ont connu des degrés variés de croissance, l'Assurance s'est très bien comportée, grâce aux services d'audit et aux services d'assurance élargis (Broader Assurance Services), sans compter des missions importantes dans le domaine de l'ESG et de la durabilité. Notre ligne de services Conseil a fait preuve de résilience en menant à bien de nombreux projets dans les secteurs de la technologie, de l'IA et de l'industrie, et notre désignation en tant que partenaire national de Microsoft de l'année 2025 constitue l'un des moments forts de la période. Le chiffre d'affaires de notre ligne de services Expertise Juridique et Fiscale a été stimulé par les nouvelles mesures de soutien au secteur financier luxembourgeois et par un investissement continu dans des solutions de services partagés innovantes et s'appuyant sur la tech. En 2024, nous avons déclaré que l'année 2025 s'annonçait plus complexe et la tendance reste la même pour 2026. Toutefois, nous restons optimistes sur le long terme, tenant compte des investissements en temps et en argent que nous avons réalisés dans notre transformation, sous réserve toutefois que le Luxembourg puisse continuer à privilégier et à améliorer sa compétitivité.* »

PwC Luxembourg est le 1^{er} cabinet de services professionnels du pays, employant plus de **3.600 personnes originaires de 90 pays différents**.

PwC Luxembourg Annual Review 2025 :
<https://www.pwc.lu/en/about-us/pwc-luxembourg-annual-review-2025.html>

GOODYEAR 75 ANS D'ACTIVITÉ AU LUXEMBOURG



Photo-Goodyear Luxembourg

En janvier dernier, **Goodyear** a célébré les **75 ans de la production de son premier pneu au Luxembourg**.

C'est le 31 janvier 1951 que Goodyear a produit le tout premier pneu sur le sol luxembourgeois. À l'époque, l'usine employait 453 personnes qui se consacraient à la fabrication

de pneus pour voitures et camions. Quelques années plus tard, en 1957, Goodyear a lancé ses premières activités de recherche et développement (R&D) dans le pays. Ces premiers efforts ont jeté les bases de ce qui allait devenir l'actuel Goodyear Innovation Center Luxembourg (GIC*L), avec la même mission : développer de nouveaux produits et de nouvelles technologies liés aux pneus.

Aujourd'hui, Goodyear Luxembourg est la plus grande usine de pneus poids lourds du groupe et l'un de ses sites industriels les plus importants dans la région EMEA (Europe, Moyen-Orient et Afrique). Elle produit une gamme variée de pneus poids lourds ainsi que des pneus pour une grande variété d'applications de génie civil.

Avec environ 3.500 employés représentant plus de 80 nationalités, Goodyear Luxembourg est aujourd'hui un pôle d'activité majeur et l'un des plus grands employeurs privés du pays.

Dans le monde, Goodyear emploie près de 64.000 personnes et fabrique des pneumatiques dans 51 usines réparties dans 19 pays. Ses 2 centres d'innovation, à Akron (Ohio, États-Unis) au siège de la société, et à Colmar-Berg au Luxembourg, conçoivent et développent des produits et services à la pointe de l'innovation, qui sont pour la plupart devenus des standards en matière de technologie et de performance.

www.goodyear.com/corporate

BANQUE RAIFFEISEN 100 ANS



De g. à dr. : **Laurent Zahles** (président comité de direction, Banque Raiffeisen), **Luc Frieden** (Premier ministre), **S.A.R. le Grand-Duc Guillaume** et **Guy Hoffmann** (président conseil d'administration, Banque Raiffeisen).

Le 12 février dernier, **Banque Raiffeisen** a célébré son **centenaire** à la Rockhal en présence de nombreuses personnalités.

Banque Raiffeisen est née il y a 100 ans d'un besoin très concret : permettre aux populations rurales, largement exclues du système bancaire de l'époque, d'accéder

aux services financiers, de s'entraider et de se développer durablement. Inspirée par le mouvement coopératif initié par Friedrich Wilhelm Raiffeisen, la Banque place l'humain au coeur de son modèle. Trois principes fondateurs guident son action depuis un siècle : solidarité, responsabilité et proximité. Ces valeurs, toujours bien vivantes aujourd'hui, permettent à Banque Raiffeisen de prendre des décisions localement, de construire des relations durables et de mériter la confiance de ses clients.

En un siècle, la société luxembourgeoise a profondément évolué sur les plans économique, sociétal et technologique. Pour accompagner son développement, Banque Raiffeisen a construit un écosystème de partenariats fondé sur la complémentarité et l'expertise, avec notamment Foyer, Vontobel, POST Luxembourg et Wüstenrot, mais aussi avec Fondation Hëllef fir d'Natur et, plus récemment, Rockhal.

Si ce 12 février 2026 marquait officiellement ses 100 ans, Banque Raiffeisen y voit avant tout un nouveau départ. Fidèle à ses valeurs, elle souhaite se différencier encore davantage en renforçant l'expérience client, en la rendant plus simple, plus fluide et plus personnalisée. **Plus de 10 millions EUR seront investis dans les prochaines années** pour moderniser et digitaliser l'activité crédits, coeur du métier de la Banque, avec pour objectif d'améliorer significativement le parcours client et le *time-to-offer*, tout en restant au plus haut niveau des standards du marché. C'est dans cette dynamique que Banque Raiffeisen a dévoilé sa **nouvelle signature : All about you**. Après 100 ans, la promesse reste la même, c'est la manière de la tenir qui évolue.

www.raiffeisen.lu

SUSTAINABILITY AWARDS LES CANDIDATURES SONT OUVERTES JUSQU'AU 11 JUIN

Organisés par **IMS Luxembourg**, les **Sustainability Awards** visent à mettre en lumière des initiatives concrètes, innovantes et à fort impact, contribuant à une société plus durable. Ils encouragent le partage de bonnes pratiques, favorisent l'apprentissage collectif et accompagnent les organisations dans leur transition vers des modèles plus responsables sur les plans environnemental, social et économique.

Les Sustainability Awards mettent à l'honneur et récompensent les meilleures

pratiques nationales de développement durable mises en place au sein d'organisations au Luxembourg, dans **4 catégories : People, Planet, Prosperity et Sustainability Team**.

Les candidatures sont ouvertes à toute organisation active au Luxembourg, quels que soient sa taille, son secteur d'activité ou son statut juridique. Les pratiques présentées doivent avoir été mises en œuvre et démontrer des résultats tangibles. Les organisations intéressées peuvent demander leur dossier de candidature à awards@imslux.lu et le déposer à la même adresse **jusqu'au 11 juin 2026 minuit**.

www.imslux.lu

DIRECTIVE EUROPÉENNE SUR LA RESTAURATION DE LA NATURE NATUR&EMWELT A.S.B.L. ET LE MOUVEMENT ÉCOLOGIQUE DEMANDENT AU GOUVERNEMENT D'AGIR RAPIDEMENT

À mi-parcours de la **loi européenne sur la restauration de la nature**, des ONG de toute l'Europe ont examiné et évalué la mise en œuvre de la **Nature Restoration Law** dans leur pays. C'est également le cas de pour le Luxembourg.

L'**analyse** de l'état d'avancement des travaux sur le plan national de restauration (National Restoration Plan, NRP) luxembourgeois **est décevante** : en raison de retards et d'un manque de mise en œuvre, le Luxembourg risque de perdre un temps précieux pour la restauration urgente des écosystèmes endommagés.

Deux tiers des habitats naturels du pays sont dans un état de conservation défavorable ou mauvais, les zones humides et les prairies riches en espèces étant particulièrement touchées. Malgré les stratégies déployées et l'engagement de nombreux acteurs en faveur de la protection de la nature, la perte de biodiversité se poursuit. Les principales causes en sont l'agriculture intensive, la perte d'habitats due à l'imperméabilisation des sols et à l'urbanisation, ainsi que la pollution de l'environnement, notamment par les apports d'azote et l'utilisation de pesticides.

Dans le cadre de la loi sur la restauration, les États membres de l'UE sont tenus de présenter des plans nationaux de renaturation sous forme de projet avant le 1^{er} septembre 2026 pour être finalisés avant le 1^{er} septembre 2027. Le calendrier est donc très serré, car il comprend la définition des habitats à restaurer en priorité, les mesures de protection, les sources de

financement et les processus de mise en œuvre (gouvernance).

Le ministère de l'Environnement a annoncé son intention de maintenir les objectifs ambitieux du 3^e Plan national concernant la protection de la nature (PNPN3) dans les plans nationaux de restauration. Cependant, **aucun projet n'a encore été présenté**.

L'évaluation européenne réalisée par la coalition #RestoreNature montre que, si la mise en œuvre de la loi européenne sur la renaturation a commencé dans de nombreux États membres, les progrès restent globalement insuffisants.

natur&emwelt a.s.b.l. et le **Mouvement écologique demandent donc au gouvernement luxembourgeois** de présenter le **1^{er} projet du plan national de restauration dans les meilleurs délais** ; de garantir une phase de participation transparente, scientifiquement fondée et suffisamment longue ; de conserver intégralement les objectifs ambitieux du PNPN3 dans le PNR ; de mettre à disposition des ressources humaines et financières suffisantes pour sa mise en œuvre ; et de protéger de manière cohérente les normes existantes en matière de protection de l'environnement et de la nature.

<https://www.restorenature.eu/en/our-work-past-actions/towards-restoring-nature-in-europe>

LE LUXEMBOURG SANCTIONNÉ PAR L'UE POUR PROTECTION INSUFFISANTE DES RESSOURCES EN EAU

Fin janvier, la **Commission européenne a engagé une procédure d'infraction contre le Luxembourg** pour **non-respect de dispositions essentielles de la directive-cadre européenne sur l'eau**. Concrètement, la Commission reproche au pays de ne pas contrôler régulièrement de nombreux permis de prélèvement d'eau souterraine et de surface, dont certains sont même valables à vie. Le pays enfreint ainsi le droit européen de l'environnement et compromet la protection durable de ses ressources en eau.

Dans son communiqué de presse, **natur&emwelt** dit suivre avec attention le processus d'adaptation à la directive-cadre sur l'eau et demandera un examen complet de tous les droits existants en matière d'eau, à la lumière de la crise climatique, de la pénurie d'eau et de la protection des eaux.

La qualité de l'eau au Luxembourg reste préoccupante. **Aucune eau de surface**

n'est actuellement en bon état écologique. La situation est également critique pour les eaux souterraines : si leur état quantitatif est jugé « bon », seules 21 % des masses d'eau souterraines présentent une bonne qualité chimique. Si des progrès ont été réalisés ces dernières années, notamment grâce à la création de zones protégées couvrant 72,3 % des sources d'eau potable et à des investissements importants dans le traitement des eaux usées, le pays accuse un retard considérable dans des domaines-clés tels que la restauration écologique des cours d'eau et l'adaptation au changement climatique : seules 2 % environ des mesures prévues ont été mises en œuvre à ce jour. Dans le secteur agricole également, les efforts de protection des eaux sont insuffisants, alors que la pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires reste élevée.

Procédures d'infraction du mois de janvier : principales décisions concernant le Luxembourg : https://luxembourg.representation.ec.europa.eu/actualites-et-evenements/actualites/procédures-dinfraction-du-mois-de-janvier-principales-decisions-concernant-le-luxembourg-2026-01-30_fr

www.naturemweltasbl.lu

TRANSITIONS ÉNERGÉTIQUE ET CLIMATIQUE

L'UE RISQUE D'ÊTRE À COURT DE MATIÈRES PREMIÈRES



Source : UE, Cour des comptes européenne, 2026

Icônes : Flaticon.com

L'UE éprouve des difficultés à garantir l'approvisionnement en matières premières dont elle a besoin pour atteindre ses objectifs énergétiques et climatiques, telle est la conclusion des auditeurs du rapport spécial 04/26 intitulé *Matières premières critiques pour la transition énergétique – Une politique d'une solidité relative* de la Cour des comptes européenne, qui note également que l'action des 27 en matière de diversification des importations ne donne pas de résultats tangibles, que des obstacles entravent la production intérieure et que le recyclage reste embryonnaire. Ainsi, de nombreux projets soutenus par l'UE ne réussiront probablement pas à temps, déclarent les auditeurs.

La transition de l'UE vers les énergies renouvelables dépend fortement d'équipements techniques tels que les batteries, les éoliennes et les panneaux solaires, qui tous nécessitent des matières premières critiques telles que le lithium, le nickel, le cobalt, le cuivre et les terres rares. La plupart de ces matériaux sont actuellement concentrés dans une poignée de pays tiers (tels que la Chine, la Turquie ou le Chili), voire dans un seul. Pour remédier à cette faiblesse, l'UE a adopté en 2024 son règlement sur les Matières Premières Critiques (MPC) en vue de garantir sur le long terme la sécurité de l'approvisionnement de 26 minéraux jugés critiques pour la transition énergétique.

Il est possible de sécuriser l'approvisionnement en diversifiant les importations, en augmentant la production intérieure et en recourant au recyclage. Les auditeurs constatent que l'UE aura du mal à sécuriser, d'ici la fin de la décennie, l'approvisionnement en matières premières stratégiques dont elle a besoin.

Au cours des 5 dernières années, l'UE a, par exemple, signé 14 partenariats stratégiques sur les matières premières, dont 7 avec des pays ayant des scores de gouvernance médiocres. Entre 2020 et 2024, les importations en provenance de ces pays partenaires ont diminué pour la moitié environ des matières premières examinées. Certaines autres actions de l'UE sont au point mort (comme les négociations avec les États-Unis, qui ont été interrompues en 2024), tandis que d'autres doivent encore se concrétiser (comme l'accord UE-Mercosur avec l'Argentine, le Brésil, le Paraguay et l'Uruguay, pays riches en matières premières critiques, qui n'a pas encore été ratifié par chaque État membre).

Le règlement sur les MPC prévoit également qu'à l'horizon 2030, au moins 25 % des matières premières stratégiques consommées dans l'UE devront provenir de sources recyclées. Mais les perspectives ne sont pas encourageantes, puisqu'à l'heure actuelle, 7 des 26 matériaux nécessaires à la transition énergétique présentent des taux de recyclage compris entre 1 % et 5 %, tandis que 10 autres ne sont pas recyclés du tout. En outre, la plupart des objectifs de recyclage de l'UE n'ont pas été établis pour les matières premières prises individuellement. En conséquence, ils n'incitent pas au recyclage de certaines d'entre elles, en particulier celles qui sont plus difficiles à extraire, comme les terres rares dans les moteurs électriques ou le palladium dans l'électronique. Ils n'encouragent pas non plus l'utilisation de matériaux recyclés. Les auditeurs soulignent que les recycleurs européens sont confrontés à des coûts de transformation élevés, à la disponibilité réduite des matériaux ainsi qu'à des obstacles technologiques et réglementaires qui freinent leur compétitivité.

L'UE vise également à stimuler l'extraction intérieure des matières premières stratégiques pour couvrir 10 % de sa consommation. Mais, en pratique, les activités d'exploration sont peu développées. Et même lorsque de nouveaux gisements sont découverts, il faut parfois jusqu'à 20 ans pour qu'un projet minier européen devienne opérationnel. Difficile dès lors d'imaginer de quelconques résultats concrets à l'horizon 2030. Quant aux capacités de transformation – qui sont censées pouvoir couvrir 40 % de la consommation de l'UE d'ici à 2030 –, elles sont quasiment à l'arrêt, notamment en raison des coûts élevés de l'énergie qui peuvent fortement réduire leur compétitivité.

L'UE risque donc de se trouver prise dans un cercle vicieux, avertissent les auditeurs. Le manque d'approvisionnement empêche le développement des projets de transformation, qui lui-même sape la motivation à sécuriser l'approvisionnement.

Le rapport spécial 04/2026 intitulé *Matières premières critiques pour la transition énergétique – Une politique d'une solidité relative* est disponible sur <https://www.eca.europa.eu/fr/news/NEWS-SR-2026-04>.

ALICE WELTER, PRIX ANNE BEFFORT 2025



Photo-VDL-Photothèque/Christian Aschman

Le **Prix Anne Beffort 2025** a été décerné à **Alice Welter**, créatrice de contenu et fondatrice de la page Instagram *L'effrontée*.

Ayant elle-même été confrontée à des attitudes sexistes dans le milieu professionnel et déçue par le traitement parfois biaisé de l'information dans certains médias, Alice Welter a lancé, en novembre 2023, le 1^{er} média féministe luxembourgeois sur Instagram. Aujourd'hui, *L'effrontée* rassemble plus de 30.000 abonnés et publie quotidiennement 1 à 3 publications, abordant des thématiques telles que l'actualité nationale ou internationale, la place des femmes dans la société ou encore des témoignages et expériences vécues par des femmes au Luxembourg. Rapidement, la compte est devenu une plateforme d'expression, où les femmes peuvent se confier, partager leur vécu et contribuer à briser un silence encore trop présent.

Ce prix, décerné par le collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Luxembourg, est doté de 3.000 EUR.

www.vdl.lu

FÉDÉRATION DES HÔPITAUX LUXEMBOURGEOIS PIERRE BLEY, PRÉSIDENT-ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT POUR 4 ANS



Pierre Bley, président-administrateur indépendant, FHL.

La dernière assemblée générale de la **Fédération des Hôpitaux Luxembourgeois (FHL)** a désigné **Pierre Bley** en qualité de **président-administrateur indépendant** pour un **mandat de 4 ans**.

La fonction de président se définissant comme un engagement d'envergure stratégique, M. Bley continue à allier les établissements hospitaliers membres de la FHL par un leadership respectueux et inclusif, à définir, en concertation avec le conseil d'administration, les orientations stratégiques de la Fédération et à anticiper les enjeux et opportunités du secteur hospitalier.

La FHL rassemble les établissements hospitaliers du Grand-Duché de Luxembourg. Elle oeuvre à la défense des intérêts communs des hôpitaux, à la promotion de la qualité des soins et au développement d'un système hospitalier performant, solidaire et durable.

<https://fhlux.lu>

BSP PROMOTIONS

Au 1^{er} janvier, une série de promotions ont eu lieu au sein du cabinet d'avocats **BSP** : **M^e Audrey Risser** a été nommée **Senior Counsel**. Avocate spécialisée en contentieux, elle intervient régulièrement dans le règlement de litiges complexes, tant nationaux qu'internationaux, notamment en droit immobilier, commercial et des sociétés.

M^e Marc-Alexandre Bieber (Fiscalité), **M^e Deniz Günes Türktas** (Droit bancaire et financier et Marchés de capitaux), **M^e Alessandro Morini** (Droit des sociétés et Fusions-acquisitions) et **M^e Olivier Schank** (Fiscalité) ont été promus **Counsels**.

BSP a également promu **M^e Gaston Aguirre Draghi** (Gestion d'investissements), **M^e Alexandre Frecia** (Règlement des litiges) et **M^e Michele Mancuso** (Fusions-acquisitions et Capital-investissement) au rang de **Senior Associates**.

M^e Elsa Jorro, **M^e Elma Osmic-Badic** et **M^e Alexandra Vizitiu** ont été promues **Associates**.

www.bsp.lu

ARENDD NOMINATION DE 3 NOUVEAUX PARTNERS ET 2 ASSOCIATE PARTNERS



M^e Lorraine Chery (Partner, Employment Law, Pensions & Benefits).



M^e Blażej Gładysz-Lehmann (Partner, Corporate Law, Mergers & Acquisitions – Private Equity & Real Estate).



M^e Yves Philippart de Foy (Partner, Tax).



M^e Arnaud Huguenel (Associate Partner, Tax).



M^e Alexandra Leininger (Associate Partner, Regulatory & Consulting).

Photos-Arendt

Arendt a nommé 3 nouveaux **Partners** : **M^e Lorraine Chéry** (Employment Law, Pen-

sions & Benefits), **M^e Błażej Gładysz-Lehmann** (Corporate Law, Mergers & Acquisitions – Private Equity & Real Estate) et **M^e Yves Philippart de Foy** (Tax), ainsi que 2 nouveaux **Associate Partners** : **M^e Arnaud Huguenel** (Tax) et **M^e Alexandra Leiningner** (Regulatory & Consulting).

Leur expertise combinée vient renforcer l'accompagnement intégré offert par Arendt à travers ses départements juridiques, de réglementation et de conseil.

www.arendt.com

AYVENS LUXEMBOURG ANDRZEJ POLAK, NOUVEAU DIRECTEUR GÉNÉRAL



Andrzej Polak, directeur général, Ayvens Luxembourg.

Après 36 ans dans la société et 29 ans à la tête d'**Ayvens Luxembourg** (précédemment ALD Automotive), **Dominique Roger** a quitté son poste de **directeur général**. Depuis le 1^{er} mars, c'est **Andrzej Polak** qui a repris les rênes de l'entreprise leader du secteur de la mobilité au Luxembourg.

Andrzej Polak a exercé diverses fonctions financières au Luxembourg depuis 2008, auprès de Timken et Goodyear, puis de LeasePlan en 2017 en tant que directeur financier. À la suite de l'acquisition de LeasePlan par ALD Automotive en 2023, opération qui a donné lieu à la création d'Ayvens, il a intégré l'équipe du Procurement Central pour assurer la gestion des performances, mission qui s'est étendue, en janvier 2025, à l'ensemble des opérations du groupe.

Ayvens Luxembourg gère aujourd'hui une flotte totale plus de 20.000 véhicules, ce qui représente une part de marché de 34 %. L'entreprise propose une gamme complète de solutions de leasing et de gestion de flotte à une clientèle de grandes entreprises, de PME, de professionnels et de particuliers.

www.ayvens.lu

LUX-AIRPORT LORENZO DI LORETO ET SERGE STREITZ INTÈGENT L'ÉQUIPE DE DIRECTION



De g. à dr. : **David Konsbruck** (CAO, Chief Administrative Officer), **Lorenzo Di Loreto** (COO, Chief Operating Officer), **Alexander Flassak** (CEO, Chief Executive Officer), **Serge Streit** (CREIO, Chief Real Estate and Infrastructure Officer) et **Daniel Conrardy** (CSO, Chief Security Officer).

lux-Airport a accueilli **2 nouveaux membres** au sein de son **équipe de direction** : **Lorenzo di Loreto** au poste de **COO** (Chief Operating Officer) et **Serge Streit** au poste de **CREIO** (Chief Real Estate and Infrastructure Officer).

Avant de rejoindre lux-Airport en janvier 2026, Lorenzo di Loreto était Managing Director de l'Aéroport International de Munich où il a piloté sa transformation en un *global multi-airport operator* et supervisé différents projets de concession, de gestion et de conseil à l'international. Son parcours professionnel comprend également différentes fonctions au sein de Vision Invest, Samsung C&T, Airbus, Royal Air Maroc et Air France. Il est titulaire d'un Aerospace MBA (Toulouse Business School), ainsi que de diplômes en Administration des affaires et Marketing.

Diplômé en Génie mécanique (Université RWTH d'Aix-la-Chapelle), Serge Steitz a débuté sa carrière chez Paul Wurth avant d'intégrer lux-Airport comme Technical Manager, où il a participé au développement initial de l'aéroport. Il a ensuite occupé, durant plusieurs années, le poste de Chief Technical Officer au sein d'une entreprise spécialisée dans les solutions de contrats énergétiques pour le chauffage et le refroidissement urbains, puis celui de directeur du département tertiaire et membre du comité de direction d'une entreprise spécialisée dans les installations électriques de grande envergure pour le bâtiment et l'industrie. En septembre 2025, il a réintégré lux-Airport en tant que CREIO et notamment chargé de superviser les infrastructures, le développement immobilier et les investissements techniques afin d'accompagner la croissance continue de l'aéroport.

www.lux-airport.lu

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITÉ DE LA GRANDE RÉGION HÉLÈNE BOULANGER, PRÉSIDENTE POUR UNE ANNÉE SUPPLÉMENTAIRE



Hélène Boulanger (présidente UniGR et présidente Université de Lorraine) et **Ludger Santen** (vice-président UniGR, et président Université de la Sarre).

La présidente de l'Université de Lorraine, **Hélène Boulanger**, poursuit la présidence du conseil d'administration de l'**Université de la Grande Région (UniGR)** pour **une année supplémentaire**.

Dans la direction stratégique du groupe, Hélène Boulanger est accompagnée par **Ludger Santen**, président de l'Université de la Sarre, nouvellement élu **vice-président** de l'UniGR et succédant à Jens Kreisel, recteur de l'Université du Luxembourg.

Les nouvelles coopérations entre universités de la Grande Région se traduiront notamment par le lancement de projets de recherche à grande échelle et la mise en réseau de chercheur·euse·s en début de carrière, grâce à des formats ouverts tels que la série d'événements ECHO.

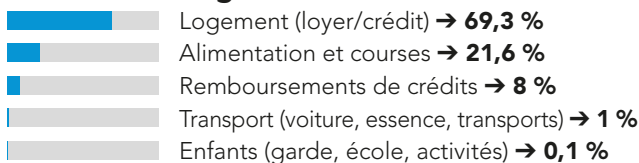
Lors de la 1^{ère} réunion 2026 du conseil d'administration, les membres ont abordé les défis fondamentaux auxquels les systèmes universitaires sont actuellement confrontés. Les tendances mondiales incitent à s'interroger sur le positionnement de l'enseignement supérieur face aux évolutions politiques et sociétales, l'importance de la communication scientifique dans la société, les menaces pesant sur la liberté académique ou l'érosion de l'attractivité des sites scientifiques européens pour les chercheur·euse·s et étudiant·e·s internationaux. Dans ce contexte, le partenariat de longue date de l'UniGR s'est affirmé comme un pilier essentiel du dialogue transfrontalier.

www.uni-gr.eu

Entre loyer, courses, loisirs et épargne, comment gérez-vous votre budget au quotidien ?

Dans un contexte de hausse continue du coût de la vie, les choix budgétaires des ménages révèlent leurs priorités et leurs préoccupations. Certains privilégient la sécurité financière en épargnant, d'autres investissent dans leur logement ou leur qualité de vie à travers les vacances et les sorties. Résultats du sondage réalisé en partenariat avec *Entreprises magazine* et diffusé en janvier-février 2026 sur le site lesfrontaliers.lu.

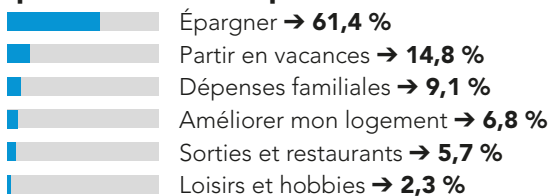
Quel poste de dépenses pèse le plus lourd dans votre budget mensuel ?



Face à la hausse du coût de la vie, sur quoi avez-vous le plus réduit vos dépenses ?



Si vous aviez 500 EUR de plus par mois, quelle serait votre priorité ?



Quel est le budget mensuel de votre foyer pour les loisirs et sorties ?

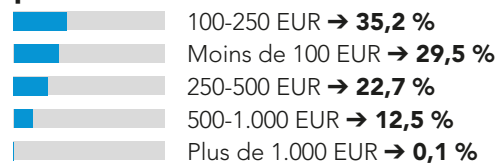
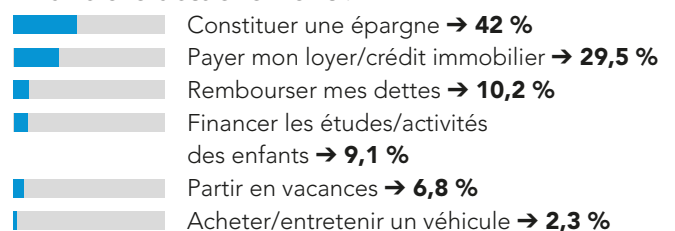
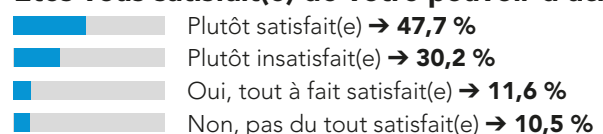


Photo-William Potter/Shutterstock

Quelle est votre principale préoccupation financière actuellement ?



Êtes-vous satisfait(e) de votre pouvoir d'achat ?



Banken, Europa an déi lokal Ekonomie – mat engem Been an der Groussregioun

An eiser Carte blanche haut geet et ëm d'Roll vun de Banken, dem europäesche Bannemaart an d'Froen, déi sech fir déi lokal Ekonomie stellen. Eng Carte blanche iwwert den Zougang zu Finanzement iwwert Grenzen eraus an iwwer d'Noutwennegkeet, den Dialog tëscht Finanzwiesen a Realwirtschaft nees ze stärken.

No de ville Reaktiounen op meng éischt Carte blanche iwwert d'Banke gouf eng Saach kloer: Et geet net nëmmen ëm Suen. Et geet ëm Versteedsdemech an ëm Gerechtegkeet. Vill Leit soen: «*Ech verstinn et net mé*». Dat sollt een eescht huelen.

Lëtzebuerg huet eng staark an international unerkannt Finanzplaz. Gläichzäiteg gëtt et fir kleng Commerçanten, Handwierker, Selbstständige oder Bauherren ëmmer méi schwéier, en einfache Kredit ze kréien. Vill hunn d'Gefill, datt d'Relatioun tëscht Bank a Client méi distanzéiert ginn ass.

D'Banque Centrale du Luxembourg weist datt Kreditter vergi ginn. Mä net ëmmer do wou se am Alldag am dréngendste gebraucht ginn. Gläichzäiteg gëtt de Marché vun e puer groussen Acteure gepräagt, wat bei ville Leit d'Gefill hannerléisst, datt den Zougang net fir jiddereen d'selwecht ass.

Fir kleng Betriber an Independanten ass d'Situatioun besonnesch sensibel. E Konto opzemaachen oder ze behale gëtt ëmmer méi komplex. Dobäi ass et eng Grondlag vun all wirtschaftlecher Aktivitéit. Ouni Konto kee Commerce, ouni Commerce keng lieweg Ekonomie.

Et geet net nëmmen ëm Suen

An da gëtt et nach d'Groussregioun. Si steet fir eng europäesch Iddi déi vill am Alldag schätzen: liewen, schaffen a wunnen iwwert Grenzen ewech. Mä bei konkrete Finanzfroen, wéi enger Hypothék am Nopeschland, stéisst een nach ëmmer op vill Barrièren. Do bleift Europa fir vill Bierger nëmmen eng hallef oppen Dier.



Photo-NGCHYUI/Shutterstock

An da gëtt et nach d'Groussregioun. Si steet fir eng europäesch Iddi, déi vill am Alldag schätzen: liewen, schaffen a wunnen iwwert Grenzen ewech. Mä bei konkrete Finanzfroen, wéi enger Hypothék am Nopeschland, stéisst een nach ëmmer op vill Barrièren. Do bleift Europa fir vill Bierger nëmmen eng hallef oppen Dier.

Mir investéiere vill a Stroossen a Brécken. Et wier wichteg, och an déi manner siichtbar Verbindungen ze investéieren – an den Dialog tëscht Banken, Betriber a Bierger. Als konkret Propos kéint een d'Assisè fir de lokale Finanzement vun der nationaler Ekonomie organiséieren, fir d'Bedierfnesser vun de Stéit an de Betriber besser ze verstoen an den Accès zu de Banken ze verbesseren.

Wann Finanzwiesen a Realwirtschaft nees méi no zesummerékelen, da pro-

fitéiert am Endeffekt jiddereen – an de Wuesstem gëtt ënnerstëtzt.

”

Marc Hostert

Follow Marc Hostert
sur Facebook et X:
@marchostert





Le cofinancement de la formation : un soutien pour les entreprises

Entre digitalisation accélérée, intelligence artificielle et transition écologique, les entreprises évoluent dans un environnement qui appelle à un développement continu des compétences. L'adaptation des savoir-faire s'impose comme un levier essentiel de compétitivité et de pérennité.

Former les équipes permet non seulement d'anticiper les transformations des métiers, mais aussi de renforcer l'engagement des collaborateurs et de soutenir l'innovation. Cette démarche suppose une approche stratégique ainsi que des moyens dédiés, notamment à travers un plan de formation qui structure et organise, sur les plans qualitatif et quantitatif, les projets de développement des compétences destinés aux salariés.

Pour accompagner cet effort, l'État luxembourgeois met à disposition des entreprises le dispositif de cofinancement de la formation professionnelle continue.

Un levier pour investir dans les compétences

Le 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. Elles peuvent se dérouler auprès d'un organisme de formation, en interne, au poste de travail directement ou encore à distance.

Le dispositif vise à encourager les entreprises à développer les compétences de

Le cofinancement 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.

leurs équipes en soutenant leurs investissements en matière de formation.

Le cofinancement 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.

Quels investissements peuvent être soutenus ?

Le cofinancement couvre un éventail de frais liés à la formation, notamment :

- › les salaires des participants et des formateurs internes pendant la formation ;
- › les factures des organismes de formation ;
- › les frais de déplacement, d'hébergement et de restauration ;
- › le coût du réviseur d'entreprise pour l'examen de la demande ;
- › les frais de logiciel de gestion de la formation ;
- › les cotisations à des organismes de formation.

Comment accéder à l'aide publique pour la formation des salariés ?

Pour bénéficier du cofinancement, l'entreprise doit introduire une demande comprenant notamment :

- › 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... ;



Photo-filadendron/istockphoto

Géré par l'INFPC, **lifelong-learning.lu** rassemble plus de 13.000 formations proposées par plus de 320 organismes agréés, couvrant aussi bien les compétences techniques et numériques que les compétences transversales.

- › 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.

Pour les formations réalisées en 2025, la demande complète doit être introduite au plus tard pour le 31 mai 2026, soit cinq mois après la clôture de l'exercice basé sur l'année civile.

lifelong-learning.lu : un point d'appui pour structurer sa stratégie de formation

Il est essentiel de structurer ses démarches de formation afin d'accompagner l'évolution des compétences de ses équipes.

Le portail national **lifelong-learning.lu** constitue à ce titre un outil central pour les entreprises. Géré par l'INFPC, il rassemble plus de 13.000 formations proposées par plus de 320 organismes agréés, couvrant aussi bien les compétences techniques et numériques que les compétences transversales.

Les entreprises désireuses de structurer un plan de formation adapté aux besoins de leurs collaborateurs peuvent également bénéficier d'un service gratuit de publication d'appels d'offres de formation sur mesure. Disponible sur le portail **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.

S'approprier la demande de cofinancement

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

Consultez les prochaines sessions de la formation en français ou en luxembourgeois ainsi que les modalités pratiques dédiées au cofinancement sur www.lifelong-learning.lu



Vasiliki Moschou et Alexandra Nastase : « Notre rôle, c'est de former et d'accompagner les futurs acteurs du changement »

Vasiliki Moschou et Alexandra Nastase sont à la tête de WeSTEM+, anciennement Girls in Tech. À travers des programmes stratégiques, des événements et des *workshops*, ces deux passionnées tentent de faire bouger les lignes autour des STEM (Science, Technology, Engineering and Mathematics) au Luxembourg. Leur objectif: promouvoir sur le long terme l'inclusion des jeunes, des femmes et des publics sous-représentés dans le secteur.

Pouvez-vous vous présenter ?

Vasiliki – Je suis ingénieure en informatique et je vis au Luxembourg depuis un peu plus de huit ans. Je suis présidente de l'association WeSTEM+, un rôle que j'exerce à titre de bénévole. Actuellement, je travaille comme Business Analyst chez ArcelorMittal.

Alexandra – J'ai cofondé l'association avec Vasiliki. Je suis Data Manager dans le secteur de l'aviation privée, chez JetFly. À l'origine, je travaillais dans le marketing, puis après quelques années, je me suis réorientée vers la tech.

Quelle est l'histoire derrière WeSTEM+, anciennement Girls in Tech ?

Vasiliki – C'est au début de ma carrière en tant que Software Engineer, alors que je cherchais à m'engager bénévolement dans une association, que j'ai intégré Girls in Tech en Grèce.

Une chose en entraînant une autre, Girls in Tech Luxembourg a vu le jour. Tout s'est fait progressivement: nous avons commencé à nous faire connaître via les réseaux sociaux, puis la communauté a grandi et nous avons rapidement atteint une quarantaine de volontaires.

Girls in Tech avait pour ambition de renforcer la place des femmes dans le domaine des technologies, notamment à travers des *workshops* et des événements de *networking*. À l'été 2024, le siège international a annoncé sa fermeture définitive. Nous avons alors dû prendre une décision: arrêter, ou continuer en créant notre propre structure. C'est à ce moment-là qu'Alexandra m'a rejointe pour cofonder WeSTEM+. En l'espace d'un mois, nous avons tout relancé.



De g. à dr.: Alexandra Nastase et Vasiliki Moschou.

« Ce que nous faisons avant tout, c'est construire des ponts. Nous vivons dans un monde injuste et inégal, et nous essayons de faire notre part pour faire bouger les lignes. Nous observons déjà des signaux positifs, avec de plus en plus d'initiatives qui soutiennent les personnes et favorisent l'inclusion, mais il reste beaucoup à faire. »

(Alexandra Nastase)

Quelles sont les missions de WeSTEM+ ?

Vasiliki – Nous voulons construire une communauté inclusive pour les jeunes femmes, les femmes et les minorités qui poursuivent une carrière dans les STEM. Nous souhaitons devenir le principal organisme au Luxembourg qui soutient les initiatives inclusives d'*empowerment* et d'éducation dans le secteur des sciences, technologies, ingénierie et mathématiques. Nous attachons énormément d'importance à notre communauté et aux personnes qui nous soutiennent. Nous avons envie de grandir et de nous inscrire dans la durée. Même si tout repose sur le bénévolat, nous menons nos projets de façon très professionnelle. Nous collaborons avec de nombreuses entreprises et associations. Notre financement provient principalement de sponsors, de dons et de bourses. Grâce à ce soutien, nous encourageons aussi d'autres entreprises à s'impliquer, en proposant différentes formes d'interactions avec notre communauté.

La mission poursuivie par Girls in Tech a été élargie. Les premières années, nous nous adressions principalement aux femmes de plus de 18 ans et intéressées par la tech. Nous avons ensuite étendu notre action à l'ensemble des STEM et structuré l'association autour de trois piliers stratégiques. L'objectif est aussi de toucher des publics plus divers, notamment les groupes sous-représentés, les plus jeunes comme les plus âgés.

Pourquoi est-il particulièrement important, au Luxembourg, de soutenir les femmes et les groupes sous-représentés dans les STEM ?

Vasiliki – Le Luxembourg est un pôle international majeur dans les secteurs de la finance, de la FinTech et des technologies émergentes. Mais pour rester compétitifs et durables, nous devons exploiter tout le potentiel des talents disponibles, notamment les femmes et les personnes issues de milieux non traditionnels. Afin d'encourager la prochaine génération à croire en ses idées et à se sentir pleinement concernée par les STEM, nous devons la mettre en relation avec davantage de modèles issus de parcours professionnels différents, voire atypiques, pour qu'elle se sente à sa place et qu'elle puisse apprendre des autres.

Quels sont les trois piliers stratégiques autour desquels l'association se structure aujourd'hui ?

Alexandra – Le premier pilier s'adresse aux plus jeunes, filles et garçons. Certaines activités sont toutefois exclusivement destinées à un public féminin. À travers nos expériences et nos échanges, nous avons constaté que les filles manquent parfois d'espaces sûrs pour s'exprimer et apprendre en toute confiance. Nous organisons notamment des *workshops* dans les écoles, axés à la fois sur les compétences techniques et les *soft skills*. Ce pilier est entièrement géré et coordonné par deux jeunes femmes de 18 et 25 ans, afin de rester au plus proche des nouvelles générations.

Le deuxième pilier concerne les programmes techniques pour adultes, destinés aux femmes et aux groupes sous-représentés : parents solos, migrants, réfugiés, personnes de plus de 45 ans, demandeurs d'emploi ou toute personne en situation de vulnérabilité professionnelle. Cette année, nous développons trois programmes principaux, du niveau débutant à avancé, autour de l'analyse de données, du data engineering et de la data science. Les participants sont également accompagnés par des mentors issus du marché luxembourgeois, afin de développer leur réseau, leur confiance et leur employabilité.

Le troisième pilier est dédié au mentorat et au leadership. Avoir accès à des mentors ou à des coaches peut réellement transformer un parcours professionnel. Nous souhaitons contribuer à former les futurs leaders du secteur.

Comment ont évolué les initiatives et programmes que vous proposez via l'association ?

Alexandra – Au départ, nous organisions principalement des petits événements et des *workshops*. Progressivement, nous avons fait



De g. à dr. : **Vasiliki Moschou** et **Alexandra Nastase**.

« Cette année, nous franchissons une nouvelle étape avec le développement du troisième pilier. Nous souhaitons mobiliser davantage de mentors spécialisés dans les STEM et proposer des workshops dédiés aux mentors comme aux mentorés. » (Vasiliki Moschou)

évoluer notre approche vers des programmes structurés. Cela fait partie de notre stratégie : nous voulons avoir un impact réel et durable sur le marché et accompagner les personnes sur le long terme.

Vasiliki – Cette année, nous franchissons une nouvelle étape avec le développement du troisième pilier. Nous souhaitons mobiliser davantage de mentors spécialisés dans les STEM et proposer des *workshops* dédiés aux mentors comme aux mentorés. Le volet leadership s'adresse davantage aux femmes déjà actives professionnellement, qui souhaitent évoluer vers un nouveau rôle ou accéder à davantage de responsabilités. À travers le mentorat, le coaching et un accompagnement ciblé, nous voulons leur donner les outils pour franchir cette étape.

Vous avez chacune une activité professionnelle en dehors de votre engagement pour WeSTEM+. Arrivez-vous facilement à coordonner ces différentes fonctions ?

Alexandra – Quand j'ai déménagé au Luxembourg, il y a un peu plus de trois ans, j'avais le sentiment de recevoir énormément, à la fois de mon travail et du pays, et j'avais envie de donner quelque chose en retour. Je me suis dit que le bénévolat pouvait être une belle manière de le faire : contribuer à un projet utile, tout en y trouvant de la joie et du sens. J'ai trouvé en Vasiliki une amie, mais aussi une partenaire pro-

fessionnelle. Le fait d'avoir quelqu'un sur qui je peux m'appuyer, en qui j'ai confiance, est extrêmement précieux. Et puis, je dois souligner que je suis très inspirée par les personnes avec lesquelles nous travaillons.

Vasiliki – Les choses sont devenues plus faciles récemment. Les premières années étaient très difficiles, mais aussi très excitantes. Au début, nous voulions gagner en visibilité et nous avions tendance à dire oui à tout. À ce moment-là, j'avais vraiment l'impression d'avoir deux emplois. Ces derniers mois, nous avons trouvé un rythme plus stable. J'ai aussi beaucoup de chance de pouvoir compter sur Alexandra, notamment ces derniers temps, car j'ai pris un congé maternité. Il n'y a pas de recette magique pour l'équilibre entre vie privée et engagement, mais au bout du compte, cela en vaut la peine, c'est très épanouissant. Quand on voit l'impact que l'on peut avoir et les personnes que l'on aide, cela nous donne l'énergie de continuer.

Comment aimeriez-vous faire évoluer WeSTEM+ dans les années à venir ? Quels sont vos projets ?

Alexandra – Nous avons beaucoup d'idées ! Ce que nous faisons avant tout, c'est construire des ponts. Nous vivons dans un monde injuste et inégal, et nous essayons de faire notre part pour faire bouger les lignes. Nous observons déjà des signaux positifs, avec de plus en plus d'initiatives qui soutiennent les personnes et favorisent l'inclusion, mais il reste beaucoup à faire.

Dans les années à venir, nous aimerions pouvoir transférer les programmes qui fonctionnent vers d'autres marchés et d'autres pays. Aujourd'hui, nous sommes surtout actives au Luxembourg et dans la Grande Région, mais nous aimerions élargir notre impact – sans jamais sacrifier la qualité. C'est un vrai défi.

Nous travaillons aussi sur un projet de programme plus long, sur trois ans, en collaboration avec une autre association spécialisée dans la data et l'intelligence artificielle.

Enfin, nous sommes convaincues que les jeunes générations avec lesquelles nous travaillons sont celles qui feront évoluer les choses. Notre rôle, c'est de former et d'accompagner ces futurs acteurs du changement. Les résultats les plus visibles se verront peut-être dans dix ans, mais tant que cela aura du sens, nous continuerons de développer les programmes qui fonctionnent et à les ajuster au fil du temps.

Propos recueillis par Marie François

Le logement en Europe Édition 2025

Selon l'étude *Le logement en Europe* publiée par Eurostat, 68 % de la population vivant dans l'UE était propriétaire de son logement, en 2024. 51 % de la population vivait dans une maison. Dans les villes, 73 % de la population de l'UE vivait en appartement. Dans les petites villes et les banlieues, ces proportions étaient respectivement de 57 % et 43 %, tandis qu'en milieu rural, 83 % de la population vivait en maison individuelle et seulement 16 % en appartement.

1,7 chambre en moyenne par personne et 2,3 personnes par ménage

En moyenne, on comptait 1,7 chambre par personne. Parmi les pays de l'UE, Malte affichait le chiffre le plus élevé (2,2 chambres par personne), suivie de la Belgique, du Luxembourg et des Pays-Bas (2,1 chambres). Les ménages se composaient en moyenne de 2,3 personnes.

Concernant la qualité du logement, environ 17 % (19 % en 2010) de la population vivait dans un logement surpeuplé et 33 % vivaient dans un logement sous-occupé, c'est-à-dire que le logement est jugé trop grand pour les besoins du ménage qui l'occupe. La cause classique de sous-occupation est le maintien dans le logement de personnes âgées ou de couples dont les enfants ont quitté le foyer.

9 % de la population était incapable de chauffer correctement son logement, non pas seulement par rapport au nombre de personnes vivant dans le logement, mais parce que la qualité du logement ne leur permet pas, notamment, de maintenir une température adéquate dans celui-ci.

Discrimination en matière de logement

En 2024, près de 6 % des personnes résidant dans l'UE et ayant cherché un logement au cours des 5 dernières années ont déclaré avoir subi au moins une discrimination. Au niveau de l'UE, la proportion de personnes se sentant discriminées était 2 fois plus élevée chez les personnes exposées au risque de pauvreté (10 %) que chez celles qui ne le sont pas (5 %). Cette proportion était plus élevée chez les personnes exposées au risque de pauvreté dans tous les pays de l'UE.

Impact environnemental du logement

Une partie des émissions de gaz à effet de serre provient des ménages qui utilisent des combustibles fossiles pour se chauffer, produire de l'eau chaude, cuisiner et se climatiser. Cela représentait 607 kg par habitant dans l'UE en 2023 (921 kg en 2010). Parmi les pays de l'UE, le Luxembourg affichait en 2023 le taux le plus élevé (1.257 kg par habitant), suivi de la Belgique (1.104 kg) et de l'Irlande (1.007 kg). Les taux les plus bas ont été enregistrés en Suède (29 kg), à Malte (77 kg) et en Finlande (117 kg).

Coûts du logement

En moyenne, en 2024, les ménages de l'UE ont consacré 19 % de leur revenu disponible au logement.

Les prix des logements ont augmenté de 53 % dans l'UE entre 2010 et 2024. Pour la même période, les loyers ont connu une hausse constante, soit 25 % au total. Quant aux coûts du logement (incluant l'eau, l'électricité, le gaz et autres combustibles), ils varient considérablement d'un pays de l'UE à l'autre, par rapport à la moyenne européenne. En 2024, les coûts les plus élevés ont été observés en Irlande (87 % au-dessus de la moyenne européenne), au Danemark (86 % au-dessus) et au Luxembourg (78 % au-dessus). À l'inverse, les plus bas ont été constatés en Bulgarie (38 % en dessous de la moyenne européenne), en Croatie (44 % en dessous) et en Pologne (49 % en dessous).

Avec la hausse des prix de l'immobilier et des loyers, le coût du logement peut représenter un fardeau, qui peut être mesuré par le taux de surcharge des dépenses de logement, qui peuvent représenter au total 40 % du budget. Le coût excessif du logement était plus élevé dans les villes que dans les zones rurales dans 23 pays de l'UE.

9 % des personnes vivant dans l'UE habitent dans des ménages ayant des arriérés de paiement de prêts hypothécaires, de loyers ou de factures de services publics.

Zones bâties

En 2024, 1,5 million de logements ont obtenu un permis de construire dans l'UE. La Pologne a accordé le plus grand nombre de visas (287.000), suivie de près par la France (284.000). À l'autre extrémité du classement se trouve le Luxembourg, avec 3.900 visas.

En 2022, 74 % du territoire de l'UE étaient dédiés à l'agriculture et à la sylviculture, tandis que seulement 3 % étaient utilisés pour le logement résidentiel (y compris les jardins résidentiels). À cette date, les 3 régions de l'UE présentant les plus grandes proportions de surfaces résidentielles étaient les régions urbaines allemandes de Brême (34 %) et de Hambourg (33 %), suivies de la région de Bruxelles (32 %).

Source : Eurostat, article *New Housing in Europe publication out now*, 27 novembre 2025.

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/WDN-20251127-2>



Photo-Francesco Scatena/Shutterstock

Prix des logements + 5,5 % dans l'UE

Au cours du 3^e trimestre 2025, le prix des logements, tel que mesuré par l'indice des prix des logements, a augmenté de 5,1 % dans la zone euro⁽¹⁾ et de 5,5 % dans l'UE par rapport au même trimestre de l'année précédente. Au 2^e trimestre 2025, le prix des logements avait augmenté respectivement de 5,1 % et de 5,5 % dans la zone euro et dans l'UE.

Parmi les États membres pour lesquels des données sont disponibles, un pays a enregistré une diminution annuelle des prix des logements au 3^e trimestre 2025, et 25 ont enregistré une hausse

annuelle. La baisse a été enregistrée en Finlande (- 3,1 %), tandis que les plus fortes hausses ont été observées en Hongrie (+ 21,1 %), au Portugal (+ 17,7 %) et en Bulgarie (+ 15,4 %).

Par rapport au trimestre précédent, les prix ont diminué dans 5 États membres et augmenté dans 21 États membres. Les baisses les plus importantes ont été enregistrées au Luxembourg (- 3,1 %), en Finlande (- 2,2 %) et en Slovaquie (- 1,1 %), tandis que les plus fortes hausses ont été observées en Lettonie (+ 5,2 %), en Slovaquie (+ 4,9 %) et au Portugal (+ 4,1 %).

(1) Jusqu'au 31 décembre 2025, la zone euro comprend la Belgique, l'Allemagne, l'Estonie, l'Irlande, la Grèce, l'Espagne, la France, la Croatie, l'Italie, Chypre, la Lettonie, la Lituanie, le Luxembourg, Malte, les Pays-Bas, l'Autriche, le Portugal, la Slovaquie, la Slovaquie et la Finlande (ZE20). Depuis le 1^{er} janvier 2026, la zone euro inclut également la Bulgarie (ZE21).

Source : Eurostat, Euro Indicateurs *Le prix des logements en hausse de 5,1 % dans la zone euro – Hausse de 5,5 % dans l'UE*, 9 janvier 2026.

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics>

1^{er} plan européen pour le logement abordable

Avec le tout 1^{er} plan européen pour le logement abordable présenté le 16 décembre 2025, la Commission répond à l'un des besoins les plus urgents des citoyens européens : l'accès à des logements abordables, durables et de bonne qualité.

Avec une augmentation moyenne des prix des logements de plus de 60 % et des loyers de plus de 20 % au cours des 10 dernières années, des millions d'Européens ont du mal à trouver un logement abordable.

Aussi, la Commission a décidé de soutenir les États membres, les régions et les villes en prenant des mesures là où elles peuvent apporter une valeur ajoutée européenne. Ce plan met l'accent sur l'augmentation de l'offre de logements, le déclenchement d'investissements et de réformes, la lutte contre les locations de courte durée dans les zones soumises à des contraintes en matière de logement et le soutien aux personnes les plus touchées.

Le plan propose des mesures en faveur du secteur de la construction et de la rénovation plus productif et innovant qui doit remédier à l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements au moyen de la stratégie européenne pour la construction de logements. Le train de mesures comprend également une communication et une recommandation du Conseil sur le nouveau Bauhaus européen. En tant que catalyseur de la transition propre, de l'innovation et de la bioéconomie, le nou-

veau Bauhaus européen soutient des projets durables, abordables et de haute qualité, principalement dans l'environnement bâti.

La révision des règles de l'UE en matière d'aides d'État doit permettre aux États membres de soutenir financièrement, de manière plus simple, des logements abordables et sociaux. La Commission collaborera avec les autorités nationales, régionales et locales pour simplifier les règles et procédures qui restreignent l'offre de logements, en mettant particulièrement l'accent sur la planification et l'octroi de permis. Une nouvelle initiative législative sur les locations de courte durée soutiendra les zones soumises à un stress lié au logement.

La Commission a jusqu'à présent mobilisé d'importants investissements – 43 milliards EUR – dans le logement et continuera de le faire dans le cadre du prochain budget à long terme de l'UE. Elle met également au point une nouvelle plateforme paneuropéenne d'investissement en coopération avec la Banque européenne d'investissement, les banques nationales et régionales de développement et d'autres institutions financières internationales.

En s'attaquant de manière globale aux causes sous-jacentes de la crise, ce plan sera particulièrement bénéfique pour les personnes les plus touchées : les jeunes, les étudiants, les travailleurs essentiels, les personnes à faible revenu et les autres

groupes défavorisés. La Commission mobilisera de nouveaux investissements dans le logement étudiant et social, et aidera les États membres à mettre en place de meilleures solutions pour les sans-abri fondées sur les principes du logement d'abord.

Prochaines étapes

Le plan européen pour un logement abordable est la 1^{ère} étape pour aider les États membres à fournir des logements plus abordables, durables et de qualité dans toute l'Europe. Une nouvelle alliance européenne pour le logement entre les États membres, les villes, les régions, les institutions de l'UE, les fournisseurs et associations de logements, les partenaires sociaux, l'industrie et la société civile stimulera la mise en œuvre du plan. La Commission présentera un rapport sur l'état d'avancement des travaux avant la fin de ce mandat. La Commission annonce le tout 1^{er} sommet de l'UE sur le logement cette année.

Plan européen pour le logement abordable : https://housing.ec.europa.eu/document/756915b5-d1b1-4bde-ac82-03532d2d3d90_en

Source : Représentation de la Commission européenne au Luxembourg, communiqué de presse *La Commission européenne prend des mesures en faveur de logements plus abordables dans toute l'Europe*, 16 décembre 2025.

Les professionnels du marché renouent avec un optimisme raisonné

En 2025, LuxReal⁽¹⁾ a souhaité mesurer le sentiment des professionnels de l'immobilier luxembourgeois face à un marché en pleine recomposition. Les résultats de l'enquête menée en collaboration avec le LISER témoignent d'un retour progressif de la confiance à moyen et long terme. La dynamique attendue restera toutefois éloignée de la croissance spectaculaire observée avant la crise.

Après deux années difficiles, marquées par une correction des prix et une forte contraction du nombre de transactions, les professionnels de l'immobilier luxembourgeois recommencent à regarder vers l'avant. Si les incertitudes persistent à court terme, les professionnels expriment désormais un optimisme mesuré sur un horizon de 5 ans. C'est l'un des enseignements majeurs de cette première enquête menée par LuxReal auprès de ses membres, dans un contexte de transition pour le secteur.

Un regard interdisciplinaire inédit

« L'ambition première de cette étude était de recueillir le sentiment des professionnels de l'immobilier luxembourgeois et d'évaluer leur confiance vis-à-vis de l'évolution du marché à court et moyen terme », explique Julien Licheron, chercheur au LISER, qui a accompagné LuxReal dans la conduite de l'étude. « Elle nous a aussi donné l'opportunité d'aborder des thématiques spécifiques liées au marché luxembourgeois, à sa structure ainsi qu'aux défis et opportunités pour les années à venir. »

Au total, 103 acteurs représentatifs de l'ensemble de la chaîne de valeur – banquiers, promoteurs, développeurs, investisseurs, constructeurs, juristes – ont répondu à la sollicitation. « C'est la première fois que nous avons la possibilité de mesurer le sentiment du marché de manière aussi poussée, selon une approche véritablement interdisciplinaire », souligne le chercheur.



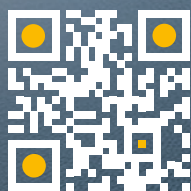
Près de la moitié des répondants (49 %) constatent déjà une reprise de l'activité et 71 % anticipent une hausse des loyers en 2026. D'ici 5 ans, 78 % prévoient une progression de l'activité et, avec elle, une hausse des prix. Celle-ci ne devrait toutefois pas renouer avec la surchauffe d'avant-crise : pour 55 % des répondants, la hausse attendue se situerait entre 1 et 3 % par an.

La perception des professionnels, un indicateur-clé

Entre 2017 et 2022, les prix résidentiels ont progressé à un rythme soutenu, avec des hausses annuelles à deux chiffres. L'inversion du cycle, amorcée en 2022 avec la remontée rapide des taux d'intérêt, a entraîné un net ralentissement, voire

un blocage du marché. Entre mi-2022 et début 2024, les prix résidentiels ont reculé en moyenne de 16,3 %, marquant profondément les acteurs du secteur et mettant en suspens de nombreux projets.

Dans ce contexte, analyser le ressenti des professionnels constitue un indicateur stratégique. « En analysant le sentiment des acteurs et leurs anticipations, on



gd.lu/gjfbcrL

Outil de simplification pour le secteur de la construction

La réhabilitation s'impose par ailleurs comme une tendance forte : un répondant sur deux considère la rénovation des bâtiments existants comme l'opportunité d'investissement la plus prometteuse, reflet d'un marché plus attentif aux enjeux ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) et à l'optimisation des coûts.

peut mieux appréhender les dynamiques à court et moyen terme. La manière dont les professionnels perçoivent le marché influence directement l'évolution des prix et des transactions », poursuit Julien Licheron.

Pour le chercheur, les anticipations ne se contentent pas de refléter la réalité du marché : elles contribuent à la façonner.

Vers une hausse des prix de 1 à 3 % par an

Que révèlent les résultats de l'enquête ? Le signal le plus positif provient du segment résidentiel, qui demeure le pilier du marché luxembourgeois.

Près de la moitié des répondants (49 %) constatent déjà une reprise de l'activité et 71 % anticipent une hausse des loyers. D'ici 5 ans, 78 % prévoient une progression de l'activité et, avec elle, une hausse des prix. Celle-ci ne devrait toutefois pas renouer avec la surchauffe d'avant-crise : pour 55 % des répondants, la hausse attendue se situerait entre 1 et 3 % par an.

Pour Julien Licheron, cette projection traduit un retour à un rythme plus soutenable : « Les prix de l'immobilier ne peuvent pas rester durablement déconnectés du pouvoir d'achat des résidents, autrement dit de l'évolution des revenus ».

Des fondamentaux toujours solides

La confiance retrouvée s'explique aussi par des fondamentaux structurels solides. Le Luxembourg fait face à une pénurie persistante de logements : le pays aurait besoin de 4.000 à 5.000 nouveaux logements par an, un objectif qui n'a pas été atteint ces dernières années. Ce déséquilibre structurel entre l'offre et la demande soutient les perspectives à moyen terme.

L'optimisme n'est toutefois pas uniforme. Le segment industriel est perçu comme relativement stable à court terme, avec 56 % des professionnels anticipant une croissance de l'activité à moyen terme. Le marché des bureaux demeure plus incertain dans l'immédiat (32 % prévoient une baisse d'activité), mais les perspectives s'améliorent à 5 ans. Le commerce reste le segment le plus fragile : 46 % anticipent une stabilité, 32 % une croissance et 23 % un déclin à moyen terme.

La réhabilitation s'impose par ailleurs comme une tendance forte : un répondant sur deux considère la rénovation des bâtiments existants comme l'opportunité d'investissement la plus prometteuse, reflet d'un marché plus attentif aux enjeux ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) et à l'optimisation des coûts.

Le prix du foncier, principal élément bloquant

Malgré ce regain de confiance, les obstacles structurels demeurent importants.

Le coût du foncier est identifié comme le principal frein par 90 % des répondants. « Les résultats de l'enquête confirment ce que l'Observatoire de l'Habitat souligne depuis plusieurs années : le coût du foncier reste le principal obstacle, pouvant représenter jusqu'à 50 % du prix final d'un bien », commente Julien Licheron. « Il s'agit d'un frein majeur pour de nombreux promoteurs. Les coûts de construction, qui ont fortement augmenté ces dernières années, restent également une préoccupation, même si les acteurs anticipent une évolution plus modérée des prix des matériaux. Le coût du logement demeure un enjeu central, car il affecte l'attractivité du pays et pourrait pénaliser le marché à long terme. »

Restaurer la confiance des acteurs

Comment lever ces freins ? Pour le chercheur comme pour les acteurs du secteur, il est essentiel de faciliter l'accès au foncier à des prix raisonnables afin de garantir une production suffisante de logements et d'éviter tout risque de nouvelle flambée.

Le Luxembourg dispose néanmoins d'atouts solides, confirmés par l'étude, à commencer par sa stabilité économique et politique et par son cadre fiscal. « L'enjeu est désormais de regagner la confiance de l'ensemble des acteurs, à commencer par les investisseurs, afin de relancer une dynamique de marché positive et maîtrisée », conclut Julien Licheron.

Cette première enquête LuxReal ne décrit pas un marché euphorique, mais un secteur en quête d'équilibre. La confiance revient progressivement, avec une perspective de croissance plus modérée et mieux alignée sur les fondamentaux. Les acteurs ne misent plus sur une flambée spéculative, mais sur une trajectoire maîtrisée.

Un optimisme raisonné, qui pourrait bien marquer le début d'un nouveau cycle immobilier au Luxembourg. Reste à voir si l'avenir leur donnera raison.

Sébastien Lambotte

(1) Fondée en 2009, l'asbl LuxReal représente et met en relation tous les acteurs de l'industrie immobilière luxembourgeoise, des promoteurs aux gestionnaires d'investissement et aux banques, des architectes et entreprises de construction aux prestataires de services.

www.luxreal.lu

Comment s'est comporté le marché immobilier résidentiel ?

Après deux années marquées par des tensions importantes et un recul des prix, le marché semble s'être stabilisé en 2025. Le 1^{er} semestre, au cours duquel les mesures d'aides étatiques d'accès au logement étaient encore en vigueur, a vu les niveaux de prix se redresser... Le 2^e semestre indique, lui, que le marché reste fragile, particulièrement au niveau du neuf.

2025 pourrait être considérée comme une année charnière pour le marché résidentiel luxembourgeois, après la forte contraction observée en 2023 et 2024. Au sortir de ces deux années de crise, les indicateurs statistiques dressés par l'Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec le STATEC et l'Administration de l'Enregistrement, montrent un marché entré dans une phase de stabilisation, mais qui demeure fragile.

Une année contrastée, signe d'une reprise fragile

L'année 2025, à cet égard, a été contrastée, avec un 1^{er} semestre marqué par une reprise modérée du marché résidentiel, et un 2^e semestre en recul. En cause, l'expiration, fin juin, des avantages fiscaux accordés par l'État pour soutenir l'accès au logement dans un contexte de crise (en particulier l'amortissement accéléré à 6 % pour les actes de ventes en état futur d'achèvement et l'imposition des bénéfices de cession au quart du taux global).

Les données officielles du rapport *Le logement en chiffres* montrent, qu'au 2^e trimestre 2025, les prix des logements – appartements et maisons confondus – ont augmenté de 4,5 % par rapport à la même période de 2024, s'approchant de la tendance annuelle de long terme observée sur la période 2010-2025. Cette progression était tirée par le segment maisons existantes (+ 7,1 %), tandis que les prix appartements existants augmentaient de 3,2 % et ceux des appartements en construction (VEFA) de 2,8 % sur la même base annuelle.



Photo-Andrew Angelov/shutterstock

Si l'on peut se réjouir de voir le marché retrouver une certaine stabilité, la crise va laisser des traces durables. Si l'État continue d'acheter du neuf, les promoteurs font face à des situations tendues. Conséquence : la construction de nouveaux logements est en deçà des besoins du marché et de l'économie. Cela pèse aujourd'hui lourdement sur l'attractivité du pays.

La fin des aides étatiques

Nombre de ces transactions, toutefois, « avaient en effet été réalisées par anticipation au 2^e trimestre 2025 par des acheteurs et vendeurs qui souhaitaient profiter des avantages fiscaux avant leur expiration définitive au 30 juin 2025. Au 3^e trimestre 2025, l'activité s'est donc

logiquement repliée, pour retrouver des niveaux plus conformes aux niveaux d'activité habituels », lit-on dans le dernier rapport de l'Observatoire de l'Habitat sur l'évolution du marché.

Dans ce rapport, l'Observatoire de l'Habitat précise cependant que, sur le marché des logements existants, le nombre

de transactions est aujourd'hui proche des standards des années d'avant-crise (2017-2021). Le nombre de transactions est ainsi en hausse de 5,6 % pour les appartements existants et de 27,7 % pour les maisons existantes par rapport au 3^e trimestre 2024. Sur le marché des appartements en construction, la progression de l'activité est encore plus forte (+ 125,0 % par rapport au 3^e trimestre 2024), mais le nombre de transactions représente seulement la moitié du niveau moyen d'avant-crise (2017-2021). À ce titre, on peut parler, pour 2025, de réelle reprise du marché, même si le segment des logements en construction demeure sous tension.

Une hausse de 1,2% des prix sur l'année

Si le volume de transactions a connu une progression, la hausse des prix constatée au 2^e trimestre a été quasiment neutralisée par l'évolution de l'activité sur le reste de l'année. Au 3^e trimestre 2025, l'indice des prix des logements est en baisse de - 3,1 % sur le trimestre (et cette baisse s'observe sur l'ensemble des segments). En revanche, les prix des logements restent orientés à la hausse sur 12 mois (+ 1,2 %) pour l'indice agrégé des prix des logements entre le 3^e trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2025.

Sur 12 mois, les évolutions des prix montrent toutefois des différences selon les segments :

- + 0,7 % pour les appartements existants ;
- + 1,1 % pour les maisons existantes ;
- + 2,8 % pour les appartements en construction (ventes en état futur d'achèvement (VEFA)).

La correction est derrière nous

Dans l'absolu, ces chiffres signalent que la correction des prix enregistrée après les pics de 2021/2022 est derrière nous. On peut évoquer une stabilisation des prix, qui doit rassurer les acteurs et permettre une reprise durable du marché.

Dans ce contexte, c'est le segment de l'immobilier existant, après une période de baisse des prix due à la hausse des taux d'intérêt et à la contraction de la demande qui affiche les signes les plus clairs de consolidation. Cela traduit une préférence retrouvée des ménages pour des biens immédiatement habitables. Les acheteurs privilégient des transactions tangibles, avec moins de dépendance aux perspectives futures et aux promesses de construction.

2025 pourrait être considérée comme une année charnière pour le marché résidentiel luxembourgeois, après la forte contraction observée en 2023 et 2024. Au sortir de ces deux années de crise, les indicateurs statistiques dressés par l'Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec le STATEC et l'Administration de l'Enregistrement, montrent un marché entré dans une phase de stabilisation, mais qui demeure fragile.

La VEFA, toujours en grande difficulté

Le marché du neuf, et en particulier celui de la vente en état futur d'achèvement (VEFA), reste nettement plus fragile, comme en témoigne le volume, toujours faible, de transactions. Cette situation traduit une transformation profonde du comportement des acquéreurs : acheter sur plan n'est plus la règle. La crise a rendu les futurs propriétaires réticents à s'engager prématurément, sans garanties fortes sur les délais de réalisation ou encore d'achèvement. Cette défiance envers la VEFA impose aux promoteurs de démontrer concrètement l'avancement des chantiers avant de convaincre les acheteurs, rendant le modèle de pré-commercialisation traditionnel beaucoup plus complexe à exécuter.

Le coût élevé du foncier, les exigences de financement bancaire et les attentes des acquéreurs aboutissent à une situation où les projets neufs ne se vendent que lorsqu'ils sont déjà bien avancés physiquement. L'époque où 80 % des logements d'un projet étaient vendus 24 à 36 mois avant leur construction est révolue. Les promoteurs n'ont plus d'autre choix que de financer, quand ils le peuvent, la construction du projet dans son intégralité pour vendre les logements en fin de parcours. Pour vendre, il faut que ce soit construit.

Loyers: une tension qui perdure

Selon les données du 3^e trimestre 2025 compilées par l'Observatoire de l'Habitat, les loyers annoncés des appartements ont augmenté sur 12 mois (+ 1,2 % par rapport au 3^e trimestre 2024). Les loyers annoncés des maisons ont quant à eux progressé très fortement, de 11,5 % sur 12 mois (par rapport au 3^e trimestre 2024).

L'évolution des loyers ajoute une autre dimension à la compréhension du marché résidentiel en 2025. Si le segment des loyers affichés a montré récemment de légères baisses trimestrielles, l'évolution annuelle demeure significative. Selon les données compilées par l'Observatoire de l'Habitat, l'indice des loyers annoncés des appartements est en repli d'environ - 2,2 % sur 12 mois au 2^e trimestre 2025.

Les conséquences d'une stagnation prolongée

Au-delà des chiffres, la période de stagnation observée depuis 2023 laisse des traces durables sur l'écosystème immobilier luxembourgeois. L'activité ralentie et les volumes de transactions inférieurs aux niveaux pré-crise ont des répercussions qui dépassent largement les seuls bilans trimestriels.

Si l'on peut se réjouir de voir le marché retrouver une certaine stabilité, la crise va laisser des traces durables. Si l'État continue d'acheter du neuf, les promoteurs font face à des situations tendues. « Il faut construire pour pouvoir vendre et il faut vendre pour pouvoir construire. Nous sommes plongés dans ce dilemme aujourd'hui », résumait Jean-Paul Scheuren, vice-président de la Chambre Immobilière à nos confrères de RTL. Conséquence : la construction de nouveaux logements est en deçà des besoins du marché et de l'économie. Cela pèse aujourd'hui lourdement sur l'attractivité du pays.

À défaut de construire, de nombreux ouvriers du bâtiment se sont réorientés vers d'autres filières. Pour les observateurs du secteur, si le marché devait redémarrer, la construction de nouveaux projets reprendrait également, et la main-d'œuvre risquerait de manquer à l'avenir.

Sébastien Lambotte

Immobilier de bureau : les signaux d'un nouveau cycle

Les indicateurs du marché de l'immobilier de bureau pour 2025 sont plus réjouissants que ceux des deux exercices précédents. Un nouveau cycle s'ouvre, intégrant des évolutions-clés dans l'approche des surfaces professionnelles. Les fondamentaux du marché, avec un taux de vacance toujours situé proche du plancher, restent solides. Les occupants comme les investisseurs se montrent, pour leur part, plus sélectifs, plus exigeants et plus que jamais attentifs aux enjeux de durabilité.

Après deux années de recul marqué, le marché luxembourgeois de l'immobilier de bureau a montré, courant 2025, des signes clairs de redressement. La prise en occupation a progressé de 36 % sur un an pour atteindre 181.160 m². Les professionnels du marché voient dans ce rebond significatif le signal d'un retour de la confiance, même si le volume transactionnel demeure inférieur de 26 % à la moyenne des cinq dernières années.

Au-delà des chiffres, c'est la structure même de la demande qui évolue. Les occupants, en particulier, se montrent davantage sélectifs. Ils sont attentifs à la qualité de leurs futurs espaces de travail autant qu'à leur localisation.

Un marché en mutation

Derrière cette reprise, plusieurs signaux se dessinent. À l'issue de la crise sanitaire, il y a cinq ans, l'organisation du travail a profondément évolué avec l'intégration du télétravail dans les pratiques courantes. Au Luxembourg, le recours au travail à distance est resté relativement limité, en raison notamment de la proportion importante de travailleurs frontaliers et des seuils fiscaux et sociaux applicables.

Plus largement, la transformation des environnements professionnels, entre la nécessité de faire revenir les collaborateurs au bureau, l'intégration accrue des technologies et l'exigence de flexibilité, a conduit les entreprises à avancer prudemment. Conséquence : le cycle de prise de décision en matière immobilière s'est allongé.

Une nouvelle dynamique portée par le secteur privé

Pendant cette période, le marché a été soutenu par le secteur public. Ces dernières années, d'importantes prises en occupation



Photo-Rohappy/Shutterstock

Après deux années de recul marqué, le marché luxembourgeois de l'immobilier de bureau a montré, courant 2025, des signes clairs de redressement. La prise en occupation a progressé de 36 % sur un an pour atteindre 181.160 m². Les professionnels du marché voient dans ce rebond significatif le signal d'un retour de la confiance, même si le volume transactionnel demeure inférieur de 26 % à la moyenne des cinq dernières années.

ont été réalisées par l'État luxembourgeois et les institutions européennes. Les grands projets publics étant désormais pour l'essentiel finalisés, la reprise est aujourd'hui portée par les entreprises privées.

Le secteur financier représente à lui seul 30 % de la demande et près de la moitié de l'activité si l'on y ajoute les services aux entreprises et les cabinets d'avocats.

Parmi les transactions majeures figurent la location de 14.000 m² par JP Morgan dans le projet *The Waves* au Kirchberg, la prélocation de 9.970 m² par PwC dans le projet *Eosys* à la Cloche d'Or et la signa-

ture de 5.468 m² par le cabinet d'avocats Linklaters dans l'immeuble *Kronos* au Kirchberg.

Prime à la qualité

Le redémarrage du marché s'accompagne d'une sélectivité accrue. Les immeubles neufs ou intégralement rénovés, considérés comme de niveau A, concentrent désormais 65 % des surfaces prises en occupation.

Cette préférence s'explique par une transformation profonde de la fonction du bureau. Les entreprises ne recherchent

plus seulement des mètres carrés, mais des environnements capables de soutenir l'engagement des équipes, d'accompagner les modes de travail hybrides et de renforcer leur attractivité dans un marché de l'emploi tendu. L'immobilier professionnel est devenu un levier stratégique de gestion des ressources humaines.

Les employeurs sont particulièrement attentifs à la localisation de leurs surfaces. Les quartiers facilement accessibles et bien desservis par les transports en commun gagnent en attractivité. Le cœur de ville, la Gare, le Kirchberg et la Cloche d'Or concentrent l'essentiel des transactions, notamment en raison de la présence du tramway. La connectivité devient un facteur majeur de valorisation, avec une prime de loyer significative (de l'ordre de 30 %) pour les immeubles bien desservis.

Un taux de vacance en recul

Sur le plan de l'offre, près de 108.000 m² ont été livrés sur douze mois, notamment à l'aéroport et au Kirchberg. Le stock total reste stable autour de 4,6 millions de m², les nouvelles livraisons étant compensées par des projets de démolition ou de rénovation. Le taux de vacance recule à 3,9 %, contre 4,2 % les deux années précédentes. Ce niveau demeure parmi les plus bas en Europe et confirme la solidité structurelle du marché luxembourgeois.

Le marché poursuit son développement de manière saine, en cohérence avec les besoins. Les quartiers appelés à évoluer le plus dans les années à venir sont le Findel, Howald, le Kirchberg et le nouveau quartier de Hollerich. On remarquera que le développement de ces axes prévoit le renforcement des infrastructures publiques, notamment à travers les extensions de la ligne de tramway.

Repositionnement des loyers

Côté loyers, on observe une convergence dans les quartiers centraux. Les loyers *prime* atteignent 43 EUR/m²/mois à la

Dans un environnement économique plus complexe, la stratégie immobilière ne peut plus se limiter à une équation surface-loyer. Elle se situe désormais au croisement de la finance, des ressources humaines, de la technologie et de la performance environnementale.

Gare et au Kirchberg, 41 EUR à la Cloche d'Or, tandis qu'ils se maintiennent à 54 EUR autour du boulevard Royal.

Les zones en développement enregistrent également des hausses notables, notamment à Howald et à l'aéroport. Cette dynamique traduit un rééquilibrage géographique et une meilleure reconnaissance de certains pôles secondaires.

Garantir une expérience de qualité

Si la qualité est devenue centrale pour les occupants, la contrainte budgétaire n'a pas disparu. Une large majorité d'entreprises restent attentives à la maîtrise de leurs coûts immobiliers. L'enjeu consiste dès lors à trouver un équilibre entre optimisation des surfaces et amélioration de l'expérience collaborateur.

Le bureau évolue vers un lieu de collaboration, de socialisation et de représentation. Les aménagements doivent être flexibles, polyvalents et technologiquement intégrés, tout en valorisant le confort acoustique, visuel et environnemental. L'optimisation passe par des espaces hybrides et multifonctionnels,

capables de maximiser l'usage sans augmenter proportionnellement les surfaces. L'accès aux services constitue également une dimension importante afin de garantir aux occupants la plus grande flexibilité.

Pour les propriétaires, investir dans la qualité et la transformation des actifs en tenant compte de ces tendances – tout en mettant l'accent sur la durabilité – devient un levier de sécurisation des revenus à long terme. S'ils souhaitent fidéliser leurs locataires ou en attirer de nouveaux, il est essentiel que leurs actifs correspondent aux exigences actuelles du marché.

Le retour des investisseurs

Sur le segment de l'investissement, la tendance est également positive. Les volumes ont progressé de 38 % pour atteindre 839 millions EUR en 2025, toutes classes d'actifs confondues. Les bureaux représentent 54 % des montants investis.

Si les niveaux restent inférieurs aux pics historiques, le marché semble avoir retrouvé un socle d'activité proche de sa moyenne quinquennale. Les investisseurs, plus exigeants, privilégient des actifs capables de générer de la valeur à travers leur qualité intrinsèque, leur localisation et leur capacité d'adaptation aux nouveaux usages.

Soutenir la création de valeur durablement

La reprise observée en 2025 ne constitue pas un simple rattrapage statistique. Elle reflète une mutation structurelle du marché luxembourgeois du bureau. Davantage orienté vers la qualité, il s'inscrit dans une logique de création de valeur à long terme.

Dans un environnement économique plus complexe, la stratégie immobilière ne peut plus se limiter à une équation surface-loyer. Elle se situe désormais au croisement de la finance, des ressources humaines, de la technologie et de la performance environnementale.

Le cycle qui s'ouvre apparaît ainsi plus sélectif, plus exigeant, mais aussi plus durable. Pour les entreprises comme pour les investisseurs, la capacité à anticiper ces nouvelles attentes constituera le véritable facteur différenciant des années à venir.

Sébastien Lambotte

Les entreprises ne recherchent plus seulement des mètres carrés, mais des environnements capables de soutenir l'engagement des équipes, d'accompagner les modes de travail hybrides et de renforcer leur attractivité dans un marché de l'emploi tendu. L'immobilier professionnel est devenu un levier stratégique de gestion des ressources humaines.

Les SME Packages, un vrai coup de pouce pour les petites et moyennes entreprises.



SME PACKAGES
CYBERSECURITY

NEW

Anticipez les menaces et protégez-vous.



SME PACKAGES
AI

NEW

Maximisez votre efficacité avec l'IA.



SME PACKAGES
SUSTAINABILITY

Alliez économies et durabilité.



SME PACKAGES
DIGITAL

Optez pour des solutions digitales adaptées.



SME PACKAGES
SERVICE

Offrez une expérience client sur-mesure.



CONTACTEZ-NOUS



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

HOUSE OF
ENTREPRENEURSHIP
powered by the Luxembourg Chamber of Commerce

**CHAMBER
OF COMMERCE**
LUXEMBOURG

M **CHAMBRE
DES MÉTIERS**
LUXEMBOURG

Des chiffres du logement

L'urgence de la « crise du logement » semble inversement proportionnelle à la solidité des chiffres censés l'éclairer.

L'Observatoire de l'Habitat, dont la mission d'intérêt public est de collecter, centraliser et analyser les données relatives au logement, effectue un travail remarquable et – à raison – remarqué. Ses notes – n° 9, 13, 23, 29 et 32 – ont apporté un éclairage édifiant sur la question cruciale de la détention du foncier constructible. Ces publications ont largement contribué à forger un consensus politique: la concentration du foncier entre des mains privées adeptes de spéculation est à la racine de la crise du logement et justifie, entre autres, l'introduction d'un impôt de mobilisation (IMOB).

L'observateur de bonne foi est pourtant obligé de constater, indépendamment du bien-fondé de l'IMOB, qu'il existe une lecture étonnamment sélective des chiffres contenus dans ces publications.

Il y était notamment révélé que six entités publiques ou assimilées (Ville de Luxembourg, Domaine de l'État, Fonds du logement, Agora, Fonds Kirchberg, SNHBM) figurent parmi les dix plus importants propriétaires de foncier constructible à vocation résidentielle du pays et que la paire VDL/Fonds Kirchberg détiendrait environ 30% du foncier constructible résidentiel se trouvant sur le territoire de la Ville de Luxembourg.

Top 10 des propriétaires de foncier constructible pour l'habitat

Plus de 75 ha chacun	Arend & Fischbach
	Ville de Luxembourg
	Domaine de l'État
	Groupe Giorgetti
Entre 50 et 75 ha chacun	Fonds du Logement
	Agora
Entre 25 et 50 ha chacun	Fonds Kirchberg
	SNHBM
	TRACOL
	Promobe

Source : Observatoire de l'Habitat.

Un immense flou

Curieusement, ces informations, pourtant lourdes d'implications, ont glissé sans bruit hors du débat public. La question de l'effort de construction des acteurs publics aurait pourtant pu être davantage posée à la lumière de ces publications.

C'est à croire que le foncier public bénéficie d'une immunité analytique... comme en témoignent les critiques nourries – et justifiées – contre les marges de promoteurs privés qui vendent « hors de prix » des logements qu'ils construisent sur des terrains achetés jadis relativement bon marché et la relative indifférence devant les prix demandés pour les biens du projet de « logements abordables » rebaptisés « logements durables » sur des terrains acquis par le Fonds Kirchberg en francs luxembourgeois voilà plus de 60 ans.

Aussi, le plus grand nombre s'accorde à dire que le Luxembourg « ne construit pas assez » et qu'il faudrait produire environ 6.000 logements par an. Mais personne ayant l'autorité pour ce faire ne questionne s'il est seulement possible pour les acteurs de la chaîne du logement, même placés en situation d'utilisation maximale de leurs capacités de production, d'achever jusqu'à 6.000 logements/an.

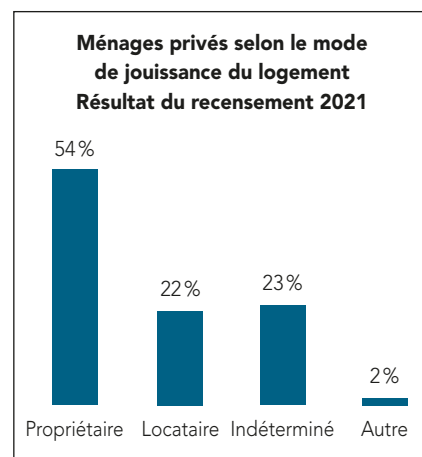
De même, personne n'a jamais pris sérieusement la peine de savoir comment le pays a-t-il pu, durant tant d'années, avoir un écart aussi important entre le nombre de logements achevés et le nombre de ménages privés supplémentaires.

La même « désinvolture » existe au sujet de la proportion d'offres locatives qui ne respectent pas le cadre légal de plafonnement des loyers et du coût de la politique fiscale du logement.

À des députés qui ont questionné (en 2014 et 2024) les ministres du Logement au sujet du nombre de loyers illégaux, il a été répondu que le ministère du Logement ne dispose pas de l'information. Le ministre des Finances a fourni une réponse similaire s'agissant du coût budgétaire des dispositifs fiscaux dont bénéficient les investisseurs locatifs.

Par ailleurs, alors que le recensement de 2021 aurait dû permettre de confirmer que le Luxembourg est une démocratie de propriétaires en train de devenir un territoire plus locatif, il en est ressorti un immense flou : la répartition exacte des ménages entre propriétaires et locataires n'a pu être établie.

Ainsi, quand il est soutenu que 80% des citoyens et 70% des résidents sont propriétaires de leur résidence principale, il s'agit, au mieux, de données obsolètes !



Source : STATEC.

Cette liste non exhaustive de « données inconnues » n'est pas anecdotique. Elle implique en creux que le législateur légifère quelque peu à l'aveuglette sur le principal sujet de préoccupation dans le pays et que les « théoriciens de l'immobilier » dissertent bien souvent au doigt mouillé.

Dans un Grand-Duché qui ambitionne d'être une *data driven economy*, cela fait tâche !

”

Michel-Édouard Ruben
Économiste senior

IDEA



idea

Analyse de la pression sur le marché locatif et de son impact sur les ménages

L'accès à un logement décent, abordable et de qualité constitue un enjeu central pour la cohésion sociale, l'inclusion économique et la mobilité. Au cours des dernières décennies, les prix et loyers des logements ont augmenté de manière significative dans la plupart des pays européens, dont le Luxembourg, rendant l'accès à un logement abordable de plus en plus difficile pour une part croissante des ménages. Cette tendance pèse sur le budget des ménages, sur leurs trajectoires résidentielles et peut finalement réduire la qualité de vie et l'intégration sociale des populations les plus vulnérables.

Depuis plusieurs décennies, le Luxembourg connaît une forte pression sur son marché du logement. L'augmentation des prix de vente et des loyers, soutenue par une croissance démographique importante et un rythme de construction insuffisant, place les ménages face à des coûts résidentiels de plus en plus lourds. Cette tension se traduit particulièrement dans le secteur locatif privé, où les loyers élevés pèsent fortement sur le budget des ménages.

Croissance démographique rapide, offre de logements limitée, loyers en hausse

En cinquante ans, le Luxembourg a connu une croissance démographique rapide, passant de 340.000 résidents au début des années 1970 à plus de 681.000 en 2025, principalement grâce à l'immigration. Mais cette expansion a un revers : l'offre de logements n'a pas suivi. Entre 2001 et 2021, le pays a gagné 78.000 ménages, tandis que seulement 60.000 logements ont été construits⁽¹⁾.

Cette insuffisance de l'offre, combinée à une part importante d'investisseurs parmi les nouveaux acquéreurs, a alimenté une hausse continue des prix et des loyers, surtout depuis les années 2000. Les prix des appartements ont doublé depuis 2010 et les loyers ont augmenté de 75 %. Même si les prix de vente ont légèrement baissé entre 2022 et 2024, les loyers, eux, continuent de grimper

(+ 9,7 %). Résultat : les jeunes actifs et les travailleurs temporaires se tournent de plus en plus vers des chambres meublées, dont la part dans les annonces est passée de 11,6 % à 18 % en trois ans.

L'évolution en effectifs est encore plus marquée : entre 2013 et 2023, le nombre de ménages locataires a augmenté de 60 %, contre 30 % pour les propriétaires. Cette divergence ne s'observe pas dans

Répartitions des ménages selon leur mode d'occupation en 2023

	Propriétaires sans emprunt	Propriétaires avec emprunt	Locataires (marché privé + tarif réduit)	Logés gratuit
Luxembourg	30 %	36 %	33 %	2 %
Allemagne	24 %	18 %	56 %	3 %
France	36 %	24 %	38 %	2 %
Belgique	31 %	35 %	32 %	1 %

Source : EU-SILC 2023.

Des propriétaires majoritaires, mais des locataires en hausse

Malgré la hausse des prix de vente des logements, le Luxembourg demeure majoritairement un pays de propriétaires, avec 66 % en 2023, contre 60 % en France et 41 % en Allemagne (cf. tableau). Toutefois, cette part recule progressivement au profit des locataires, dont la proportion est passée de 28 % en 2013 à 33 % en 2023, illustrant les difficultés croissantes d'accès à la propriété et le report vers le marché locatif.

les pays voisins, où propriétaires et locataires évoluent de manière parallèle. Elle pourrait s'expliquer par la taille réduite du Luxembourg et son profil démographique, qui rapprochent sa dynamique de celle de territoires urbains denses comme l'Île-de-France ou Paris et sa petite couronne.

Budget logement : une part croissante du revenu des locataires

Avec l'augmentation continue des loyers au Luxembourg au cours des années, les

Définitions du taux d'effort, du coût du logement et du niveau de vie

Le taux d'effort des ménages mesure le rapport entre le coût du logement et le revenu disponible d'un ménage. Plus ce taux est élevé et plus la charge financière que représente le logement est importante pour le ménage.

$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{coût du logement} - \text{aides au logement}}{\text{revenu disponible} - \text{aides au logement}}$$

Le coût du logement est égal au montant remboursé de l'emprunt (incluant les intérêts) ou au loyer payé chaque mois

par le ménage et prend en compte les charges financières usuelles (électricité, chauffage, etc.).

Le niveau de vie correspond au revenu total d'un ménage, après impôt et autres déductions, disponible en vue d'être dépensé ou épargné, divisé par le nombre de membres du ménage converti en équivalents adultes.

On utilise les quintiles de niveau de vie pour comparer les inégalités de niveau de vie entre différents groupes d'égale population, ainsi on peut com-

parer la manière dont les ressources sont réparties entre ces groupes de population. Un quintile correspond alors à un cinquième de la population.

- 1^{er} quintile : les 20 % de la population ayant le niveau de vie le plus faible.
- 2^e quintile : les 20 % suivants, un peu mieux lotis.
- 3^e quintile : le groupe du milieu, niveau de vie moyen.
- 4^e quintile : les 20 % qui ont un niveau de vie supérieur à la moyenne.
- 5^e quintile : les 20 % les plus aisés.

coûts du logement pour les locataires du marché privé représentent un poids croissant. Leur taux d'effort a ainsi nettement progressé au cours des dernières années.

En 2023, les locataires du marché privé consacrent en moyenne 39,3 % de leur revenu disponible à leur logement, contre 31,8 % en 2016, soit une hausse d'environ 24 % en sept ans. Cette évolution traduit un décalage persistant entre la progression des loyers et celle des revenus. Les locataires apparaissent ainsi comme les plus vulnérables sur le marché du logement.

À titre de comparaison, leur taux d'effort reste supérieur à celui des propriétaires avec emprunt (36,8 %) et des locataires à loyer réduit (34,4 %).

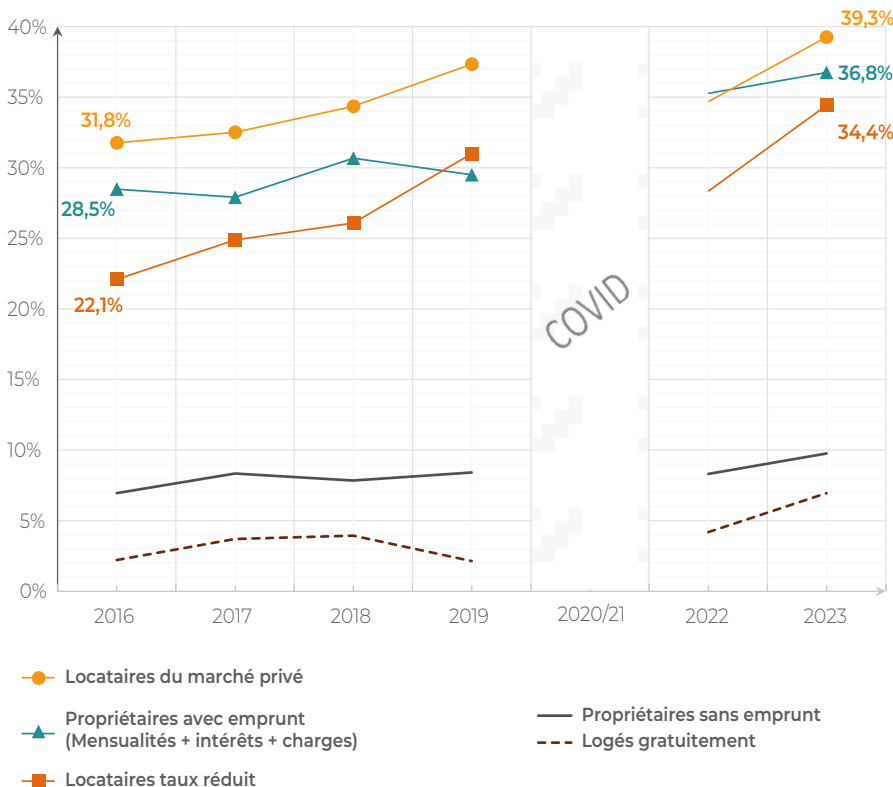
Qui sont les plus touchés ?

La vulnérabilité des locataires est encore renforcée lorsque l'on tient compte du niveau de vie. En 2023, les ménages locataires les plus modestes consacrent plus de 55 % de leur revenu à leur logement, contre environ 20 % pour les plus aisés. Cela signifie qu'après avoir consacré plus de la

moitié de leurs ressources au logement, les ménages les plus vulnérables doivent ainsi arbitrer entre les autres dépenses essentielles : alimentation, santé, habillement ou loisirs. Par ailleurs, ces écarts ne se réduisent pas dans le temps. Entre 2016 et 2023, le poids du logement s'est fortement aggravé pour les ménages locataires privés les moins aisés (+ 15 points), contre seulement + 2,5 points pour les ménages les plus aisés.

La composition du ménage influence également fortement le poids du logement chez les locataires du marché privé. Les familles monoparentales (7 % des ménages locataires privés), majoritairement dirigées par des femmes, sont les plus exposées, avec un taux d'effort de 50 % en 2023, en hausse continue depuis 2016. Les adultes seuls, qui représentent près de la moitié des locataires, sont également très vulnérables, faute de partage des charges. Leur taux d'effort atteint 43 % en 2023 et a fortement progressé depuis 2016. À l'inverse, les couples, avec ou sans enfants, bénéficient d'un effet de mutualisation qui limite partiellement la charge du logement, même si leur taux d'effort reste élevé, autour de 34 %.

Évolution 2016-2023 du taux d'effort des ménages au Luxembourg selon leur mode d'occupation

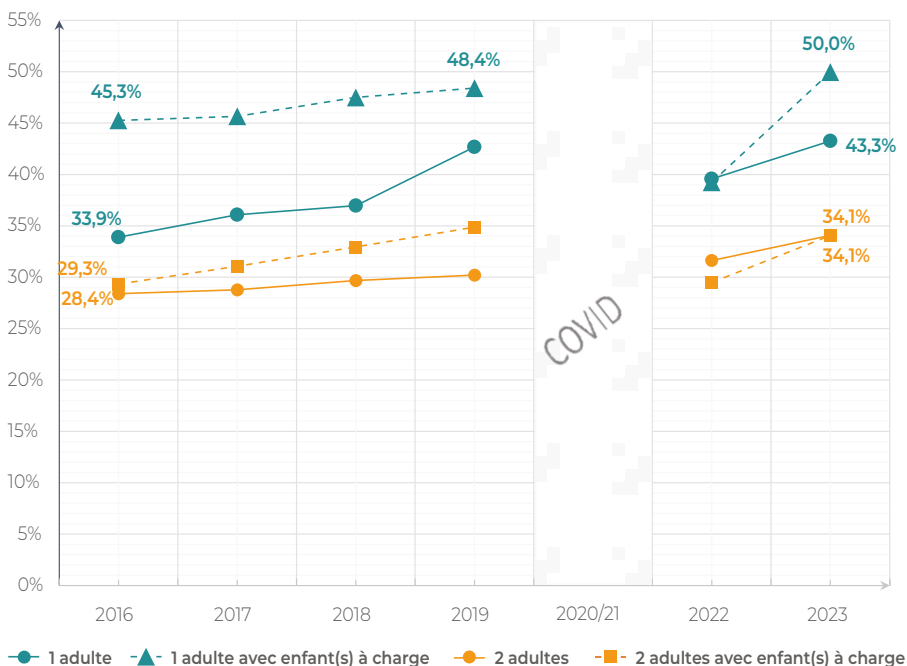


Source : EU-SILC 2016-2023

Quand le Luxembourg se distingue de ses voisins européens

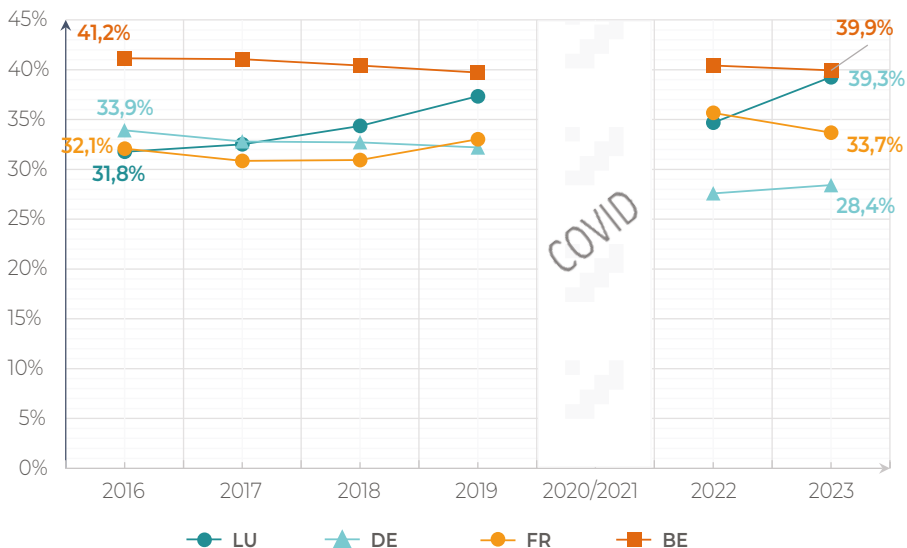
Comparé à ses voisins, le Luxembourg présente une situation contrastée : des revenus et niveaux de vie les plus élevés des quatre pays, mais un taux d'effort parmi les plus lourds d'Europe et qui progresse plus rapidement. Les données montrent en effet que le taux d'effort est resté relativement stable en France et en Belgique, et a même reculé en Allemagne. Au contraire, ce poids a fortement augmenté au Luxembourg pour atteindre 39,3 % en 2023, contre 33,7 % en France et 28,4 % en Allemagne.

Évolution 2016-2023 du taux d'effort des ménages locataires du marché privé au Luxembourg selon leur composition familiale



Source : EU-SILC 2016-2023

Évolution 2016-2023 du taux d'effort des ménages locataires du marché privé au Luxembourg, France, Allemagne et Belgique



Source : EU-SILC 2016-2023

Cette situation s'explique en grande partie par la forte pression de la demande et l'offre limitée, qui entraînent une hausse des loyers plus rapide que celle des revenus. Par ailleurs, le faible développement du logement social, qui ne représente qu'environ 2 % du parc résidentiel, réduit les alternatives accessibles aux ménages en difficulté, contrairement à ce que l'on observe en France, en Belgique ou en Allemagne.

Il convient aussi de rappeler que la comparaison internationale a ses limites. Le Luxembourg se rapproche davantage de zones métropolitaines tendues, comme l'Île-de-France ou le Grand Londres, où l'attractivité et la densité concentrent les tensions sur le marché. Dans le cas de la Grande Région, de nombreux ménages contribuant au développement du pays résident à l'étranger et

échappent aux enquêtes nationales, alors même que leurs choix résidentiels et leurs conditions de vie dépendent étroitement de l'évolution du marché luxembourgeois. Cette interdépendance se traduit par une diffusion de la pression immobilière depuis les centres urbains vers les communes limitrophes, ainsi que par une concurrence accrue pour l'accès au logement et des dynamiques de prix et de ségrégation qui dépassent largement les frontières administratives.

Mais on observe aussi des éléments qui pourraient atténuer cette pression : la progression continue des revenus, le développement lent mais réel de certaines offres de logement abordable, et une meilleure compréhension des dynamiques transfrontalières, qui permet d'anticiper les tensions. Autant d'indices qui suggèrent que, malgré les défis, le Luxembourg dispose de leviers pour améliorer progressivement l'accès au logement et alléger le poids sur les ménages.

Kristell Leduc
Nathalie Lorentz
Eugenio Peluso
Antoine Paccoud

Chercheurs
 LISER

Pour aller plus loin

Leduc, K., Lorentz, N., Peluso, E., & Paccoud, A. (2025, Oct 29), *Le marché locatif au Luxembourg : dynamiques récentes, taux d'effort, et comparaison avec les pays voisins*, Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat.

Leduc, K., Uyttebrouck, C., Lorentz, N., Vanni, L., & Paccoud, A. (2024, Oct 10). *Coût du logement : une comparaison du Luxembourg avec la France, la Belgique et l'Allemagne*, Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat.

Uyttebrouck, C., Zieba-Kulawik, K., & Paccoud, A. (2024, Dec 13), *Typologie de logements locatifs partagés, de courte durée et digitalisés*, Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat.

(1) Source : STATEC

Le sort du bail en cas de procédure d'insolvabilité du locataire

Depuis la réforme du 7 août 2023, la procédure de réorganisation judiciaire constitue un nouvel outil pour les entreprises en difficulté. Il est essentiel de comprendre les conséquences d'une faillite ou d'une procédure de réorganisation judiciaire sur le bail commercial ou professionnel.

Faillite et réorganisation judiciaire: de quoi parle-t-on exactement ?

La faillite prévue à l'article 437 du Code de commerce est ouverte lorsque l'entreprise n'est plus en mesure de régler ses dettes et n'arrive plus à obtenir de crédit. Une fois la faillite prononcée, le débiteur perd la gestion de ses affaires: un curateur prend le relais pour apurer le passif et réaliser les actifs, et prend à ce titre les décisions relatives à la poursuite ou non des contrats et notamment le bail.

La réorganisation judiciaire, instaurée par la loi du 7 août 2023, a un objectif fondamentalement différent: permettre à l'entreprise en difficulté de se restructurer et de poursuivre son activité. Pendant la période de protection accordée par le tribunal, les poursuites sont suspendues. Le dirigeant conserve la gestion courante et un mandataire peut être désigné pour assister l'entreprise, si nécessaire. Dans cette logique, le maintien des contrats en cours constitue un pilier du mécanisme de préservation, contrairement à la faillite où le curateur décide de la poursuite des contrats selon l'intérêt des créanciers.

Conséquences sur le bail

Contrairement à une idée très répandue, la faillite n'entraîne pas automatiquement la résiliation du bail. Celui-ci continue à produire ses effets tant que le curateur ne décide pas d'y mettre fin. La poursuite du bail peut être explicite ou résulter d'un maintien dans les lieux. En pratique, le bail constitue un élément essentiel du fonds de commerce et le curateur peut avoir intérêt à le maintenir, notamment lorsqu'une cession du fonds est envisagée, afin de préserver la valeur des actifs qu'il doit réaliser.

Toutefois, les baux contiennent souvent une clause prévoyant la résiliation automatique en cas de faillite du locataire, laquelle est valable, à condition d'être formulée

Contrairement à une idée très répandue, la faillite n'entraîne pas automatiquement la résiliation du bail. Celui-ci continue à produire ses effets tant que le curateur ne décide pas d'y mettre fin.

clairement. Elle reste toutefois soumise à l'appréciation du juge et n'exonère pas la société en faillite de toute responsabilité en cas de faute.

La situation est différente en réorganisation judiciaire, car l'article 30 de la loi du 7 août 2023 impose la poursuite des contrats en cours pendant toute la procédure. L'exécution du bail doit donc se poursuivre, même si le contrat prévoit une résiliation automatique.

Conséquences sur le recouvrement des loyers impayés

Pour les créances antérieures à l'ouverture de la faillite ou de la réorganisation, le bailleur doit déclarer ses créances afin qu'elles soient inscrites au passif ou dans le plan de réorganisation. Ces déclarations de créance sont à réaliser dans le délai indiqué dans le jugement d'ouverture de la procédure.

Pour les créances postérieures:

- › faillite: elles doivent être payées en priorité si le curateur a décidé de poursuivre l'exécution du bail;
- › réorganisation judiciaire: les loyers doivent être payés normalement en raison de la poursuite du contrat. En cas de non-paiement, le bailleur peut demander au tribunal l'autorisation de résilier le bail et faire procéder au déguerpissement du locataire.

Sort des garanties

En cas de faillite ou de réorganisation judiciaire, le sort des garanties locatives dépend de leur nature. Les garanties pré-

sentant un caractère autonome sont en principe susceptibles d'être appelées indépendamment de la procédure collective. Leur autonomie n'exclut toutefois pas tout contrôle: un appel pourrait être contesté s'il apparaît abusif ou frauduleux. Il convient dès lors d'être particulièrement attentif à la rédaction des garanties et aux conditions de leur mise en œuvre.

En conclusion

Les décisions relatives à la faillite et à la réorganisation judiciaire des entreprises sont publiées sur le site LBR (Luxembourg Business Register). En cas de doute, sur la solvabilité de votre locataire, consultez régulièrement le site LBR et activez la surveillance pour être informé(e) rapidement de toute procédure.



M^e Aurélien Latouche
Avocat à la Cour
Partner



Valérie Flaus
Senior Associate

Luther S.A.

Luther.

Luther.

Building Success Together

Strategic legal guidance throughout the real estate lifecycle



Bangkok, Berlin, Brussels, Cologne, Delhi-Gurugram, Dusseldorf, Essen, Frankfurt a.M., Hamburg, Hanover, Ho Chi Minh City, Jakarta, Kuala Lumpur, Leipzig, London, Luxembourg, Munich, Shanghai, Singapore, Stuttgart, Yangon

Legal Advice | www.luther-lawfirm.lu



Le financement, véritable clé de la reprise

Après le choc des taux et le coup d'arrêt brutal de 2022, le marché immobilier luxembourgeois montre de timides signes de stabilisation. Mais derrière cette accalmie apparente, une question demeure centrale : celle du financement. Entre durcissement réglementaire, prudence bancaire et sélectivité accrue des investisseurs, l'accès au capital s'impose comme la véritable condition d'une reprise durable.

Depuis 2022, le marché immobilier luxembourgeois a traversé l'une des plus fortes secousses de son histoire. La remontée brutale des taux d'intérêt, amorcée par la Banque centrale européenne pour lutter contre l'inflation, a stoppé net la dynamique du résidentiel et considérablement ralenti l'ensemble des projets de développement.

Si les taux directeurs ont amorcé une décrue et se sont progressivement normalisés, la mécanique ne s'est pas inversée aussi rapidement qu'espéré. Le véritable nœud du marché réside toujours dans l'accès au financement.

Une reprise freinée par le crédit

Sur le terrain, la demande existe. Les biens construits trouvent acquéreur. Mais la fluidité du financement s'est grippée.

Pour les particuliers, l'équation reste complexe : des prix toujours élevés, des conditions d'octroi plus strictes et une prudence accrue des établissements bancaires limitent la capacité d'emprunt. À l'heure actuelle, la dynamique du marché s'appuie essentiellement sur les ménages qui disposent déjà d'un bien à vendre pour en acquérir un autre.

La vente sur plan, longtemps pilier du modèle luxembourgeois, fonctionne beaucoup moins bien. Pour trouver preneur, les biens doivent désormais être construits ou suffisamment avancés. Or pour construire, il faut disposer de liquidités ou d'un accès sécurisé au crédit.

Des contraintes supplémentaires encadrant l'accès au crédit

Accéder à des solutions de financement constitue aujourd'hui un parcours particulièrement ardu.

Au-delà du contexte conjoncturel, les nouvelles contraintes réglementaires renforcent la prudence bancaire. Avec l'entrée

en vigueur de Bâle IV, les exigences en capital deviennent plus sensibles au risque et plus strictes pour certains types d'actifs. Les financements en phase initiale de développement, considérés comme plus risqués, sont particulièrement concernés.

Les banques doivent immobiliser davantage de capital pour ce type d'exposition, ce qui renchérit mécaniquement le coût du crédit et les incite à une plus grande sélectivité. Autrement dit, le financement des phases les plus risquées (acquisition du terrain, lancement du chantier) devient plus coûteux et plus difficile à structurer. Dans un contexte de marges déjà comprimées, ces nouvelles contraintes pèsent lourd.

La fin d'un modèle basé sur la prévente

L'ancien modèle économique du développement résidentiel est profondément fragilisé. Sans préventes significatives, les banques hésitent à s'engager. Or, les acquéreurs, eux-mêmes confrontés à des conditions d'emprunt plus strictes, attendent des garanties accrues. Le schéma qui primait – prévente, financement bancaire, construction – se désarticule.

Les promoteurs doivent désormais lancer des projets « à blanc », mobilisant davantage de fonds propres pour rassurer financeurs et acquéreurs. Conséquence : seuls les acteurs disposant de liquidités suffisantes parviennent aujourd'hui à initier de nouveaux programmes.

Faire preuve de créativité

Face à cette prudence bancaire, les promoteurs explorent d'autres pistes. À défaut de disposer de liquidités suffisantes, ils doivent faire preuve de créativité. Certains mettent en place des associations momentanées : l'un apporte le terrain, l'autre assure la cons-

truction, et les partenaires s'accordent sur la répartition des bénéfices. D'autres se tournent vers des structures de financement hybrides. Ces approches permettent de maintenir une dynamique, mais elles restent complexes à mettre en œuvre, en particulier pour les projets de grande envergure, où les montants engagés sont conséquents.

Convaincre les investisseurs privés

Il faut également se tourner vers des sources de financement alternatives. Si l'intérêt des investisseurs demeure réel, le marché locatif restant structurellement porteur, la prudence domine chez les institutionnels. Les incertitudes sur l'évolution des prix, les délais de réalisation ou la rentabilité finale des projets freinent les engagements.

Dans ce contexte, les familles fortunées pourraient constituer des partenaires stratégiques. De récentes analyses indiquent que l'immobilier représente désormais entre 10 % et 15 % des portefeuilles des familles européennes, et que les levées de fonds dans cette classe d'actifs devraient progresser significativement d'ici 2030. Le Luxembourg, grâce à son expertise en structuration d'investissements alternatifs, dispose d'atouts pour attirer ces capitaux. Encore faut-il convaincre ces acteurs, disposant de capacités importantes, mais particulièrement sélectifs.

Le Luxembourg fait face à un déficit structurel de logements. La demande est là. Les besoins sont réels. Les investisseurs existent. Ce qui manque encore, c'est un accès au financement suffisamment fluide pour permettre aux projets de sortir de terre. Qu'il provienne des banques, d'investisseurs privés ou de montages hybrides, le capital restera l'une des véritables clés de voûte de la reprise.

Sébastien Lambotte

Logement social, logement abordable : deux facettes d'une crise

La hausse des prix de l'immobilier, des loyers supérieurs aux salaires, l'offre insuffisante et le coût de la vie ne permettent plus au plus grand nombre de se loger, notamment aux jeunes. Une situation dénoncée par différents observateurs européens qui surveillent l'évolution de la situation, et plus récemment l'Union européenne. Une crise qualifiée de fléau.

Le logement social est trop souvent agrégé au logement abordable : des contours flous, une confusion fréquente, exacerbée par le besoin croissant de logements à prix modérés. Bien que ces deux types de logements visent à faciliter l'accès au logement, ils diffèrent par leurs objectifs, leurs financements et leurs bénéficiaires. Ainsi, le logement abordable, qui ne relève nullement de l'action sociale, est une solution intermédiaire, temporaire parfois, pour améliorer l'accès au logement de ménages dont les revenus sont modestes, et qui sont exclus de facto du marché privé où la spéculation à grande échelle va bon train, notamment au Luxembourg – vide locatif volontaire, rétention de terrains, etc.

En France, la confusion est entretenue à dessein par des acteurs publics/privés dont la crainte affichée est que les aides publiques au logement social ne soient utilisées pour financer de manière déguisée du logement « abordable » (type intermédiaire). Des attaques d'élus à peine voilées, dirigées contre le logement social (2 millions créés) et qui accueille la « petite classe moyenne », fragilisent chaque fois un peu plus le modèle qu'était le logement social français, déjà bien ébranlé dans ses fondements.

Au Luxembourg, la Chambre des députés a présenté un projet de loi en mai 2025 qui vise à renforcer l'efficacité et la cohérence du cadre juridique entourant le logement abordable, en améliorant la gouvernance et la transparence des aides publiques, et en favorisant une collaboration plus étroite entre acteurs publics et privés dans la production et la gestion du parc de logements abordables.

Un projet retoqué par la Chambre de Commerce qui appelle à une différenciation claire entre logement social et logement abordable, avec des régimes, des objectifs et des soutiens financiers distincts. Dans cette optique, elle invite les auteurs à définir un cadre contrac-

tuel solide pour les partenariats public-privé, ce dernier étant jugé trop imprécis. Le logement social en particulier devrait demeurer prioritairement le domaine d'action des promoteurs publics et des associations sans but de lucre, en ciblant les ménages présentant des besoins sociaux spécifiques et nécessitant un accompagnement particulier.

Le LISER définit le logement abordable comme un segment intermédiaire (en termes de prix d'acquisition ou de loyer) entre les logements d'urgence et les logements du marché privé. Proposant que ce segment « abordable » englobe les logements locatifs étudiants, les logements locatifs à coût modéré, ainsi que les logements à coût modéré en vente et en propriété abordable construits par les promoteurs privés.

Difficile de s'y retrouver... Le besoin de clarification se fait aussi ressentir en France où le logement abordable couvre désormais la vente à coût modéré, la location abordable et la gestion locative sociale (GLS), englobant un spectre plus large que le simple logement HLM.

L'exemple du projet *Rout Lëns* est à cet égard éclairant. Fruit d'une collaboration entre la Ville d'Esch et l'État, 1.700 logements sont programmés, dont la moitié en location abordable et sociale. Dans la catégorie logements abordables (30%), on trouve une résidence destinée aux personnes âgées, l'autre aux étudiants. À terme sont prévus des bureaux, des commerces et des services. Le promoteur IKO REAL Estate, promoteur privé, à la fois concepteur et développeur de ce projet, semble avoir des difficultés à répondre à une logique de projet public en termes de mixité sociale, de transports, de proximité, de voisinage et d'habitat. Il est vrai que la logique d'un promoteur privé repose sur la maximisation de la rentabilité. Même adossé à l'État – une garantie –, la crainte est de ne pas récupérer son investissement.

De leur côté, les pouvoirs publics ont des difficultés à régler cette situation : pourquoi alors ne pas opter pour un partenariat public/privé afin de faire émerger des solutions ?

La pénurie en question

« *Le problème du logement est la spéculation et la financiarisation du secteur, pas la pénurie* », titrait le journal *Le Monde*, citant le cas de Paris où il existe un certain nombre de logements, plus de 18.000 à Paris (évalués en France à 1,2 million en situation de longue vacance et 8 millions en forte sous-occupation). Au moins 9 millions de mètres carrés de bureaux, souvent situés dans de grands centres urbains, sont vides en France. La pression est particulièrement forte dans les grandes villes, affectant étudiants, jeunes actifs et familles.

Le Luxembourg n'est pas en reste avec une spéculation foncière et immobilière rampante : moins de 1.000 personnes posséderaient plus de 30% des terrains à bâtir, selon le LISER ; un grand nombre de logements vacants inoccupés, et non comptabilisés, sont ainsi aux mains de quelques-uns, contribuant de ce fait à la pénurie de logements et à une envolée dramatique des prix des loyers. La création d'un Registre national des bâtiments est toujours en cours d'élaboration.

L'intervention publique ou la politique des petits pas

Le développement économique du Luxembourg et la demande de logements supplémentaires qu'il a suscitée n'a pas été anticipé par les pouvoirs publics qui ont laissé le secteur aux mains du marché, autrement dit la porte ouverte à la spéculation.

Les projets de réformes envisagés sont... à l'état de projets, sous la pression de différents acteurs. Ainsi en est-il du projet de modernisation (2025) du vieil impôt foncier datant de 1941 et qui vise à lutter contre la



Photo-Andrii Yalanskyi/Shutterstock

rétenion du foncier dans des zones constructibles. Mis à plusieurs reprises sur le tapis tout au long de ces décennies, il a et continue de susciter de nombreuses oppositions. Il est prévu que cet impôt foncier pourrait devenir effectif dans les années à venir, vers 2030-2035 : cinq ans de réflexion ? Et encore si le calendrier est respecté...

Parallèlement, l'introduction d'un impôt national sur les logements non occupés est envisagée mais difficile à mettre en place en raison de l'inexistence d'un registre de données. Dans la presse, RTL enfonce le clou en faisant savoir que les identifier est une priorité afin de puiser dans ce stock de logements existants.

Le directeur de la Fondation pour l'accès au logement défend l'idée qu'une réglementation adaptée peut limiter la spéculation foncière et augmenter l'offre de logements accessibles, s'appuyant sur les efforts fournis par la ville de Vienne (Autriche), où 66% des nouveaux projets sont dédiés à des logements abordables. Un modèle centenaire constamment élargi et adapté aux besoins de logements, et un stock élevé de logements sociaux. Une ville qui a donné la priorité aux logements publics. Une version luxembourgeoise de cet effort pourrait imposer 20-30% de logements abordables dans les nouvelles programmations des communes.

La Suède fait partie également des bons élèves en Europe, offrant des conditions avantageuses pour l'achat d'un bien. De manière générale, les pays scandinaves continuent de se distinguer par la qualité et l'abordabilité ; ils peuvent s'enorgueillir aussi du plus haut pourcentage de logements

sociaux, comparativement aux grandes villes européennes. Au Luxembourg, la spéculation, il est vrai, est largement présente et acceptée dans le pays. C'est bien là le hic.

Le problème des bases de données volatiles ne permet pas à l'État de bâtir efficacement son budget, comme l'observe le laboratoire d'idées IDEA. Bien que le gouvernement s'engage sur l'élaboration d'un registre de logements vacants qui ferait état de la durée d'inoccupation ainsi que des avantages fiscaux que le propriétaire en tire, il se retrouve face à une situation complexe, celle d'une collecte difficile de données. L'introduction par ailleurs d'une allocation destinée à soutenir les petits propriétaires privés tarde ; elle pourrait les inciter à vendre ou louer leurs terrains à l'État pour des projets spécifiques comme les logements sociaux ou alternatifs.

Des incitations fiscales attractives et des modèles juridiques adaptés pourraient encourager la participation au bien commun des uns et des autres.

Conclusion

De toute évidence, le succès repose sur une collaboration entre les gouvernements locaux, les promoteurs, les associations et les citoyens. Pour cela, il est essentiel de sensibiliser les parties prenantes quant à la nécessité de résoudre la crise du logement. Le Luxembourg est-il prêt ? la gouvernance est un angle mort de sa politique gouvernementale dans ce secteur. Quelle vision a-t-il pour lui-même, en 2050, voire en 2100 ? Le pays veut-il continuer à croître, économiquement, démographiquement et spatialement ?

Corriger les défaillances du marché, réduire les inégalités sociales ne font-elles pas partie des missions que l'État se doit de poursuivre ? Pourtant, dans ce domaine comme dans d'autres, la financiarisation l'emporte dans la plupart des pays d'Europe, le Luxembourg et le Royaume-Uni caracolant en tête. Le vent de l'histoire qui est passé par là fait que le logement est devenu un produit financier.

Martine Borderies

Pour aller plus loin

logement.lu, *Rout Lëns*.

<https://logement.public.lu/fr/actualites/2023/09/22-routlens.html>

[infogreen.lu](https://www.infogreen.lu), *Vers une stratégie cohérente pour le logement au Luxembourg*, Sébastien Yernaux, novembre 2024.

<https://www.infogreen.lu/vers-une-strategie-coherente-pour-le-logement-au-luxembourg.html>

<https://fondation-logement.lu>. La Fondation pour l'accès au logement est un acteur clé face à la crise du logement. Elle gère aujourd'hui près de 700 logements sociaux, collabore avec 57 communes et emploie 52 salariés.

L'Union européenne s'attaque à la crise du logement

Avec son Plan pour le logement abordable à 375 milliards EUR, l'Union européenne s'attaque à la crise du logement : il s'agit de son nouveau chantier prioritaire.

Le logement ne faisant pas partie des compétences de l'Union européenne, il revient aux États membres, souverains dans ce domaine, d'agir.

Dans son premier Plan pour le logement abordable présenté en décembre 2025, l'UE s'engage, par l'intermédiaire de la Commission et du Groupe BEI (Groupe Banque européenne d'investissement, composé de la Banque européenne d'investissement et du Fonds européen d'investissement) à booster le secteur du logement : construire plus vite, mobiliser l'investissement public et privé, rénover le parc existant, encadrer les locations courte durée, lutter contre la spéculation, en fournissant les financements et le savoir-faire nécessaires pour la construction de logements innovants, économes en énergie, et abordables et sociaux.

En 2024 la Commission a élaboré une boîte à outils pour le logement, présentant l'utilisation des fonds de l'UE pour les investissements dans le logement social et abordable (<https://emploi-social-affairs.ec.europa.eu/social-housing-and-beyond-operational-toolkit-use-eu-funds-investments-social-housing>).

L'approche du Groupe BEI est fondée sur 3 priorités considérées comme essentielles :

- le logement doit être innovant, les bâtiments modernes, avec une conception modulaire, l'utilisation des technologies numériques afin d'accélérer la construction et réduire les coûts – initiative *HousingTechEU* dotée de 400 millions EUR pour le soutien du développement avancé de matériaux et de nouvelles solutions d'ingénierie ;
- la rénovation du parc immobilier, les logements rénovés participent de la réduction massive des émissions de carbone, la lutte contre la précarité énergétique et des logements plus sains permettent d'alléger les charges des ménages ;



Photo-Francesco Scatena/Shutterstock

Dans son Plan pour le logement abordable, l'UE s'engage, par l'intermédiaire de la Commission et du Groupe BEI (Groupe Banque européenne d'investissement, composé de la Banque européenne d'investissement et du Fonds européen d'investissement) à booster le secteur du logement.

- la construction de logements abordables qui doit contribuer à augmenter l'offre de logements, à réduire la pénurie et les listes d'attente (cf. Plan européen pour des logements abordables). Un financement porté à 6 milliards EUR.

Soutien aux financements

Font partie du dispositif de soutien mis en œuvre par la Commission et le Groupe BEI : mise à disposition de prêts aux secteurs privé et public, financement sur mesure pour la construction et la rénovation de logements de garanties, de prêts intermédiés, d'investissements en fonds propres.

Ce dispositif prévoit également des prêts intermédiés aux institutions financières afin de leur permettre d'accorder davantage de prêts aux entreprises et aux particuliers sur le marché du logement ; des investissements en fonds propres à des fonds de capital-risque et de capital-investissement.

Pour mobiliser l'argent, une plateforme européenne pour attirer investissements publics et privés a été créée.

L'ambition du Plan européen pour développer le logement abordable est par conséquent claire. La construction durable n'est pas une tendance mais une nécessité.

Pour autant, la concrétisation dans les différents États membres risque d'être longue pour des raisons de stratégies économiques et politiques des gouvernants. Pendant que l'Europe retrouve ses manches, la crise continue de peser sur les ménages, les jeunes et les locataires.

Rappelons qu'au regard des standards européens, le logement dans la Grande région est un sujet sensible.

Martine Borderies

À lire

L'Académie du Nouveau Bauhaus européen (NEB Academy), une initiative phare de la Commission européenne (2020) vise à former et perfectionner les professionnels du bâtiment (architectes, ingénieurs, ouvriers) pour soutenir la transition vers une construction durable, circulaire et bas-carbone.

<https://neb.academy>

La crise du logement scrutée de près

Face à la crise internationale du logement, des institutions se mobilisent, des États, des citoyens... Voici une liste non exhaustive.

Eurofound-Agence européenne basée à Dublin

<https://www.eurofound.europa.eu> : un large sondage *Living and working in the EU e-survey – New findings* montre que si le marché de l'emploi est relativement stable, les Européens sont en revanche confrontés à des difficultés financières et au manque de logement, sources majeures d'insécurité.

<https://www.eib.org> : la Banque Européenne d'Investissement (BEI) joue un rôle crucial en investissant des milliards EUR pour soutenir les logements sociaux et durables, avec 5 milliards EUR débloqués en 2025 et 6 milliards prévus pour 2026.

www.worldbank.org/en/events/2023/01/26/global-affordable-housing-conference-2023 (conférence mondiale sur le logement abordable) : la Banque mondiale finance des infrastructures, y compris des initiatives pour améliorer l'accès au logement abordable, en collaboration avec les gouvernements pour développer des politiques de logement durable.

<https://unece.org/housing/affordablehousing> : l'UNECE (United Nations Economic Commission for Europe) ou CEE-ONU en français, soutient l'amélioration des politiques de logement et de développement urbain en Europe et en Asie centrale, promouvant des normes pour des logements durables et efficaces énergétiquement.

<https://www.imf.org/fr/blogs/articles/2024/04/08/housing-is-one-reason-not-all-countries-feel-same-pinch-of-higher-interest-rates> : article du FMI (Fonds Monétaire International) sur l'impact des taux d'intérêt sur le logement.

<https://www.habitat.org> – *Manifesto on Priorities of the European Union for 2024-2029* : Habitat for Humanity œuvre mondialement pour le logement abordable en construisant et rénovant des maisons pour les familles dans le besoin, tout en plaidant pour des politiques de logement inclusives.

<https://www.oecd.org/fr/topics/policy-issues/housing.html> : l'OCDE publie des rapports sur les politiques de logement, y compris celles liées au logement abordable, et aide les pays membres à développer des politiques promouvant l'inclusion sociale.

Observatoire des parcs immobiliers ; Observatoire de la transformation immobilière en France.

Observatoire transfrontalier du logement – projet porté par le LISER.

Réseaux et plateformes

Le Réseau des acteurs de l'habitat est une plateforme française majeure qui réunit des associations d'élus – association des maires de France, villes de France, etc., Mouvement HLM (l'Union sociale pour l'habitat, offices publics de

l'habitat, entreprises sociales, etc.), des partenaires comme le groupe Caisse de dépôts, fédérations des agences d'urbanisme, etc. Mission : renforcer la collaboration dans les domaines de la construction, rénovation et gestion du parc social, bonnes pratiques, expertises.

<https://panorama.acteursdelhabitat.com>

Réseaux européens

<https://enhr.net> : ENHR (European Network for Housing Research) offre une plateforme aux chercheurs et institutions.

www.union-habitat.org : l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) a la mission de veiller à ce que les législations européennes ne nuisent pas à l'intérêt général et aussi celle d'influencer les politiques sur le logement abordable.

Le Projet européen NETCO

<https://netcoproject.org> : le projet NETCO (Network of Cities for Collaborative Housing), soutenu par le programme européen CERV (Citoyens, Égalité, Droits et Valeurs) et dirigé par la municipalité de Barcelone, vise à promouvoir l'habitat collaboratif (*cohabitat*, *community land trusts*) comme solution de logement durable. Ce réseau européen favorise l'échange de pratiques entre villes pour lutter contre l'exclusion résidentielle et les discriminations.

Martine Borderies

Entreprises magazine



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



Le coliving, réponse encore sous-exploitée aux défis d'attractivité du Luxembourg ?

À la croisée du résidentiel et de l'hôtellerie, le *coliving* pourrait constituer une réponse pragmatique et rapidement activable aux enjeux d'accès au logement, en particulier pour les primo-arrivants. Encore peu développé au Luxembourg, ce modèle suscite un intérêt croissant des employeurs et des investisseurs. Son essor reste toutefois conditionné à la levée de plusieurs freins juridiques et fiscaux.

Dans un pays où la compétitivité économique repose largement sur sa capacité à attirer des talents internationaux, la question du logement est devenue stratégique. Pour de nombreux professionnels arrivant au Luxembourg, trouver un toit relève aujourd'hui du parcours d'obstacles. Loyers élevés, pénurie d'offres, exigences administratives : ces difficultés pèsent directement sur l'attractivité du pays.

Face à ce constat, le *coliving* s'impose progressivement comme une alternative crédible, un modèle qui pourrait constituer l'un des leviers les plus concrets pour répondre aux problématiques liées au logement que rencontrent les primo-arrivants. Il est cependant nécessaire de lever plusieurs freins juridiques et fiscaux.

Un modèle hybride adapté aux nouveaux parcours professionnels

Le *coliving* repose sur une formule simple : des espaces privatifs (chambres ou studios) intégrés dans un ensemble comprenant des espaces communs et des services mutualisés. Connexion Internet, ménage, salle de sport, espaces de *coworking*, parfois programmation communautaire : l'offre dépasse la simple mise à disposition d'un logement.

Cette hybridation séduit particulièrement une population mobile, internationale, aux trajectoires professionnelles de plus en plus flexibles. Jeunes diplômés, consultants en mission, chercheurs, cadres en mobilité interne ou expatriés de quelques mois : tous recherchent une solution clé en main, immédiatement accessible, sans engagement lourd.

À ce titre, le *coliving* répond autant à un besoin de logement qu'à un enjeu d'intégration. Il permet de « *loger, connecter et fidéliser* », pour reprendre le thème d'une récente conférence organisée par LuxReal sur le sujet. Car au-delà de l'hébergement, il favorise la création de réseaux sociaux et professionnels, facilitant l'ancrage durable des nouveaux arrivants.

Un outil RH encore trop peu mobilisé

Certaines entreprises ont déjà pris la mesure du problème. Confrontées à des difficultés de recrutement liées au logement, elles ont commencé à proposer des solutions temporaires à leurs collaborateurs internationaux.

Pour les employeurs, l'enjeu est double : sécuriser l'arrivée des talents et améliorer leur expérience d'installation. Un collaborateur qui passe ses premières semaines à chercher un logement dans l'urgence est moins disponible, plus stressé et potentiellement tenté de renoncer.

Dans cette perspective, le *coliving* constitue un véritable outil de politique RH. Il offre une solution transitoire structurée, qualitative, qui réduit l'incertitude et renforce l'image d'un pays organisé, accueillant et pragmatique.

Un levier potentiel contre la pénurie structurelle

Au-delà de la question des talents, le *coliving* peut aussi être analysé sous l'angle macroéconomique. Dans un marché marqué par une pénurie structurelle de logements, ce modèle permet d'optimiser l'usage du foncier et d'augmenter rapidement l'offre disponible.

Des projets d'envergure intégrant plusieurs dizaines, voire plus d'une centaine de chambres, démontrent que le modèle peut contribuer significativement à l'équilibre du marché. En concentrant des unités de logement compactes dans des localisations stratégiques, proches des pôles économiques et bien desservies par les transports en commun, le *coliving* répond à la réalité des modes de vie urbains contemporains.

Pour les investisseurs, l'intérêt est réel : gestion centralisée, mutualisation des services, rotation maîtrisée. Mais l'équation reste aujourd'hui complexe.

Un cadre juridique encore flou

Le principal frein au développement du *coliving* au Luxembourg demeure l'absence de statut juridique spécifique.

Comment qualifier les immeubles aux fonctions hybrides : résidentiels, mixtes, établissements d'hébergement ? Quelle compatibilité avec les Plans d'Aménagement Général (PAG) communaux ? Comment structurer les relations contractuelles entre propriétaires et opérateurs : bail commercial ou contrat de gestion ? Quelle est la nature du contrat liant l'opérateur à l'occupant ?

À ces interrogations s'ajoutent des enjeux fiscaux sensibles. La présence de services significatifs peut transformer la qualification de la prestation proposée et modifier le régime de TVA applicable. En l'absence de clarification officielle, les investisseurs restent prudents.

Cette incertitude réglementaire freine mécaniquement le déploiement d'un modèle pourtant adapté aux besoins actuels du marché.



Photo-Natnan Srisuwan/Shutterstock

Pour de nombreux professionnels arrivant au Luxembourg, trouver un toit relève aujourd'hui du parcours d'obstacles. Le *coliving* s'impose progressivement comme une alternative crédible, un modèle qui pourrait constituer l'un des leviers les plus concrets pour répondre aux problématiques liées au logement que rencontrent les primo-arrivants. Il est cependant nécessaire de lever plusieurs freins juridiques et fiscaux.

Simplifier pour accélérer

Les opérateurs présents depuis plusieurs années ont appris à composer avec ces contraintes. Mais l'extension du modèle à plus grande échelle suppose une approche plus structurée des pouvoirs publics.

Clarifier le cadre urbanistique, préciser la qualification juridique, sécuriser le traitement fiscal : ces éléments constitueraient un signal fort en faveur des investisseurs et des développeurs. À l'heure où le logement est identifié comme l'un des principaux risques pour l'attractivité du pays, soutenir des solutions innovantes pourrait relever d'une stratégie économique cohérente.

Certains acteurs vont plus loin : dans un contexte budgétaire contraint, ne serait-il pas plus stratégique de soutenir des initiatives favorisant l'accès au logement que d'autres formes de subventions moins structurantes ?

Un potentiel encore largement inexploité

Aujourd'hui, l'offre de *coliving* au Luxembourg reste limitée au regard des besoins. Pourtant, la demande existe et touche un public large – de 25 à 60 ans – avec des besoins variés : installation durable, mission temporaire, période de transition professionnelle...

À moyen terme, le développement de plusieurs milliers d'unités pourrait contribuer à fluidifier le marché, tout en renforçant la capacité du Luxembourg à attirer et retenir les compétences internationales dont son économie dépend.

Le *coliving* ne constitue évidemment pas une solution miracle à la crise du logement. Mais en tant que réponse ciblée aux besoins des primo-arrivants et des profils mobiles, il représente sans doute l'un des leviers les plus pragmatiques et les plus rapidement activables.

Sébastien Lambotte

Le prix des maisons s'envole de 17% en Luxembourg belge

Le marché de l'immobilier résidentiel luxembourgeois est à la peine, en raison de difficultés d'accès au financement. Dans les régions voisines du Grand-Duché, cependant, les prix explosent, comme en atteste le dernier Baromètre de la Fédération des Notaires belges.

Au Grand-Duché, selon les derniers chiffres de l'Observatoire de l'Habitat concernant le 3^e trimestre 2025, les prix des logements ont connu une progression de 1,2 % sur un an. Les acteurs du marché, pour la plupart, voient dans cette évolution une stabilisation fragile d'un marché qui reste à la peine.

Dans le contexte actuel, les investisseurs se montrent frileux. Les candidats acquéreurs, eux, ont du mal à financer leurs projets, la valeur des biens sur le marché demeurant élevée, malgré la correction qui a eu lieu les deux années précédentes. Parce qu'il est particulièrement difficile de se loger au Luxembourg aujourd'hui, beaucoup n'hésitent pas à s'éloigner de la capitale et même du pays pour s'installer. En témoigne les dynamiques que connaissent les marchés immobiliers dans les régions proches du Grand-Duché.

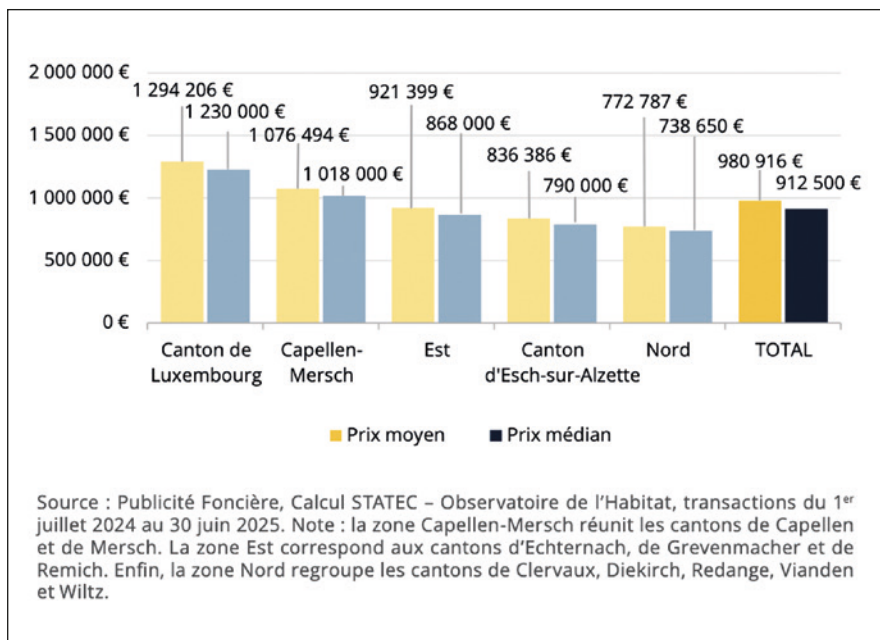
Chez nos voisins belges, le marché au top de sa forme

Dans la province belge de Luxembourg, les données contrastent avec l'encéphalogramme presque plat du marché grand-ducal. La récente publication du Baromètre de la Fédération des notaires belges fait état d'une croissance de 20,3 % du nombre de transactions immobilières sur l'ensemble du territoire de la province voisine au Grand-Duché. C'est une progression nettement supérieure à celle de l'ensemble de la Wallonie (+ 16,7 %) et de la Belgique (+ 14,3 %).

Mais c'est au niveau de la progression des prix du logement que les indicateurs sont les plus spectaculaires. Le prix médian d'une maison dans la province de Luxembourg a augmenté de... 17 % entre 2024 et 2025, pour s'élever à 269.000 EUR. Cela en fait la 2^e province la plus chère du marché wallon derrière le Brabant wallon.

Des maisons 3 fois moins chères qu'au Luxembourg

Les maisons les plus chères de la province se trouvent à Arlon (prix médian de 370.000 EUR).



Les prix médians des appartements dans la province de Luxembourg ont aussi connu une progression marquée : + 10,6 %, évoluant de 210.000 EUR en 2024 à 232.250 EUR en 2025. À Arlon et Bastogne, le prix médian des appartements s'établit à 250.000 EUR.

À titre de comparaison, le prix médian d'une maison sur le canton Capellen-Mersch, le plus proche d'Arlon, était légèrement supérieur au million EUR.

Cette hausse du nombre de transactions et des prix, de l'autre côté de la frontière, concerne l'ensemble de la province de Luxembourg. Elle n'est pas uniquement imputable à la proximité du Grand-Duché. L'attractivité économique du pays, les opportunités d'emploi et les salaires proposés continuent à jouer un rôle dans la pression exercée sur la demande en logements dans les régions voisines.

Du Luxembourg vers la Belgique

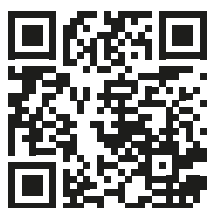
Récemment, le STATEC faisait le point sur l'évolution de l'emploi frontalier. Les chiffres révélaient que si le nombre de travailleurs passant chaque jour les frontières croissait,

cette progression n'était pas portée par les résidents frontaliers belges. Entre le 3^e trimestre 2024 et la même période en 2025, leur nombre n'a progressé que de 0,2 %, soit 134 personnes de plus, d'après le STATEC. Les observateurs du marché, cependant, constatent une augmentation des personnes résidentes au Luxembourg décidant de faire le chemin inverse, quitte à subir les désagréments liés à la mobilité. Un promoteur-constructeur actif sur les deux régions témoignait récemment de cette situation. « *Ceux qui ne peuvent pas acheter ici achètent de l'autre côté de la frontière, notamment en Belgique, où nous sommes présents. À Aubange, Arlon, Habay, les biens construits se vendent très bien. Et beaucoup d'acquéreurs sont des personnes qui vivaient au Luxembourg et qui, faute de pouvoir acheter au Grand-Duché, se résignent à s'installer ailleurs* », commentait-il, soulignant l'impact négatif du logement sur l'attractivité du Luxembourg.

Sébastien Lambotte

Travailleur frontalier ou expatrié au Luxembourg ? Cette newsletter est pour vous !

Actualités au Luxembourg
Fiscalité au Luxembourg
Conseils pour expatriés
Emploi et mobilité



Inscrivez-vous gratuitement

Inscription en 10 secondes

lesfrontaliers.lu/newsletter

 **Les Frontaliers**
& Résidents

Habitat: nouveaux imaginaires, nouvelles façons de voir le monde

Engagement durable et écologique, architecture bioclimatique, habitats partagés, modulables, solutions low-tech... des concepts de modes de vie durables, loin des modèles traditionnels qui ne fonctionnent plus. L'habitat de demain est aussi façonné par des architectes et des entreprises, créatifs et engagés.

Des imaginaires dits alternatifs sont élaborés à la fois par des concepts tels que ceux du mieux vivre mais avec l'espace dont l'individu a besoin et des concepts compatibles avec le concept sociétal et économique. Une démarche sous-tendue par le désir de faire société, de faire face à l'injustice, d'innover dans les matériaux, de réduire et réutiliser, de concevoir avec la nature et non contre – des bâtiments débordants de verdure –, un design léger.

Des architectes imaginent des habitats qu'ils n'ont encore jamais vus, totalement nouveaux mais qui néanmoins vont produire quelque chose (cfr. le site de bbc.com, *Dix idées visionnaires pour l'avenir du design*, des projets présentés par Radical Architecture, qui ne sont pas des rêves). Des imaginaires qui s'opposent à l'imaginaire néo-libéral, entrepreneurial sans toutefois l'exclure.

Les objections rencontrées telles que le coût élevé de matériaux durables ou/et la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, si souvent évoqués, ne sont pas retenues.

L'imaginaire est un passage obligé

Pour les architectes, les urbanistes, l'imaginaire est un passage incontournable dans la conception et l'appropriation d'un environnement urbain complexe et qui combine plusieurs facteurs.

Ces nouveaux imaginaires visent à créer de nouvelles possibilités et à transformer l'espace en y apportant des solutions créatives, innovantes face à des contraintes matérielles réelles.

Ce n'est pas non plus une rêverie mais plutôt un « outil » structurant pour la recherche de comment s'approprier l'espace, définir le vivre ensemble dans un habitat métropolitain dense, tout en mettant l'accent sur une meilleure qualité de vie.

Le rêve pavillonnaire, porté en son temps par la plupart d'entre nous, est largement remis en question aujourd'hui face à l'urgence écologique, économique, financière et démographique (Novethic). Un imaginaire qui s'est construit autour du désir de liberté, d'espace, de tranquillité des individus et sur lequel les



Photo-Zhuravlev Andrey/Shutterstock

Pour les architectes, les urbanistes, l'imaginaire est un passage incontournable dans la conception et l'appropriation d'un environnement urbain complexe et qui combine plusieurs facteurs. Ces nouveaux imaginaires visent à créer de nouvelles possibilités et à transformer l'espace en y apportant des solutions créatives, innovantes face à des contraintes matérielles réelles.

acteurs de l'immobilier ont surfé. Des pavillons vendus durant des décennies comme l'habitat idéal, par des professionnels en fin de compte plus préoccupés par des investissements juteux que par la conception de projets adaptés aux nouveaux enjeux. Autrement dit, des entrepreneurs qui n'ont pas agi comme des partenaires de l'aménagement urbain, et n'ont pas été inquiétés pour cela.

Ainsi, partout en Europe, on peut voir des espaces pavillonnaires excentrés des centres-villes, où l'automobile règne en maître, première responsable de l'artificialisation des sols, tout comme les zones commerciales, conséquences urbaines de l'éloignement des commerces de centre-ville.

Désormais, la sobriété foncière exige une nouvelle façon de repenser ce modèle considéré comme « désirable » par un *happy few* et dont on constate qu'il a fonctionné plutôt comme un prêt à penser, une idéologie martelée par ses promoteurs. Le bricolage urbain qui en résulte, observable partout – le Luxembourg et la Grande Région, au premier rang – est consternant.

Dès lors, concevoir des idées nouvelles, dépasser les conventions établies et convoquer pour cela certains imaginaires (bien commun, pratiques collectives), transformer/réinterpréter l'existant urbain est fondamental. De là à conduire au basculement des consciences et des pratiques (Observatoire de l'immobilier durable), le pas ne se franchit pas aisément.

Et les institutions publiques ?

Les institutions publiques en charge de l'habitat et de l'urbanisme ont bien évidemment un besoin, elles aussi, de nouveaux imaginaires pour relever les défis que sont la rareté du foncier, la durabilité, l'évolution des modes de vie, la logique de construction axée sur la mixité sociale et le réenchantement du cadre de vie. Cela doit passer par une gouvernance bien comprise et notamment celle d'une coconstruction avec les habitants concernés au premier chef.

La responsabilité des acteurs publics, tant au niveau des communes que de l'État, il faut le rappeler, est d'assurer le suivi et l'analyse des logements disponibles, d'effectuer des études sur la crise afin d'en comprendre au plus près les enjeux. La mise en place d'outils fiscaux qui restent à imaginer et propres à soutenir efficacement la construction et la rénovation est incontournable.

La planification urbaine au service d'une stratégie efficiente pour répondre aux défis, une communication efficace, l'éducation d'une population désormais urbaine ainsi que la montée en compétence des spécialistes et des résidents sont autant d'outils au service d'un vivre ensemble de qualité.

Mais l'articulation entre les politiques publiques et les attentes/pratiques citoyennes n'est pas si simple. Certains pays semblent pourtant y réussir mieux que d'autres.

Des architectes qui s'engagent pour la qualité de vie

Des architectes/urbanistes s'engagent sur des projets concrets, loin d'être utopiques et qui répondent aux préoccupations des hommes et des femmes d'aujourd'hui. Quelques exemples pris au hasard : les agences d'architecture comme Rotor, Lacaton & Vassal (Bruxelles/Paris) ont développé des moyens de réduire les déchets de matériaux tout en produisant de beaux bâtiments. Lacaton & Vassal a reçu le prix Pritzker, une récompense prestigieuse dans le monde de l'architecture, pour sa rénovation de logements sociaux en France. Le projet *Granby Four Streets* réalisé par Assemble à Liverpool a permis de restaurer des logements abandonnés et de créer des espaces dédiés à des ateliers et un jardin partagé, en collaboration avec un fonds foncier communautaire respectant les désirs et les besoins formulés par les habitants de cet ancien quartier ouvrier en ruine (<https://www.theguardian.com/artanddesign/architecture-design-blog/2015/may/12/assemble-turner-prize-2015-wildcard-how-the-young-architecture-crew-assemble-rocked-the-art-world>).

À Vienne (Autriche), la Ville a développé dans les années 1990, ce qui reste à ce jour le plus grand projet de logements en Europe construit par et pour les femmes. 357 foyers dirigés par l'architecte Franziska Ullmann, une femme. Un projet dont l'objectif fut de promouvoir la participation des femmes au développement urbain : le centre-ville plutôt que l'étalement urbain ; une structure ouverte facilitant la circulation entre la rue, les cages d'escaliers, les garages, les jardins, en privilégiant l'éclairage pour améliorer la sécurité (<https://apolitical.co/solution-articles/fr/vienna-concu-ville-femmes>). Ce projet est devenu une référence pour les studios d'architecture dans le monde. Citons également en France des architectes présentés comme des architectes de résistance ordinaire qui se sont opposés à la démolition d'un habitat ouvrier ancien extrêmement dégradé au profit de grands ensembles. Ils ont proposé et réalisé avec les habitants la transformation d'une cité ouvrière (Bordeaux), favorisant un habitat individuel dense mais à taille humaine.

Le projet de réhabilitation de l'ancien Hôtel des Postes, classé, à Luxembourg-Ville, conçu en 2016 par l'architecte belge Vincent Callebaut, s'il a été sélectionné, n'a pas été retenu. Fidèle à ses engagements, ce projet prévoyait une métamorphose du vieux bâtiment de la rue Aldringen, mêlant écologie et patrimoine en y intégrant énergies renouvelables et matériaux biosourcés. Le concept, intitulé *Métamorphose de l'Hôtel des Postes*, imaginait aussi une toiture en dôme de verre et des terrasses végétalisées, et redessina l'espace public, arboré autour du vieux bâtiment et ouvert à la déambulation des piétons. Les édiles et le groupe POST en ont décidé autrement et lui ont préféré un projet plus lucratif : une hôtellerie de luxe de 90 chambres, des commerces de luxe, restaurant, bar, espaces de bien-être, vidant l'environnement urbain du centre-ville de sa substance. En bousculant le modèle économique établi, cet architecte visionnaire, longtemps considéré comme utopique, a pris des risques, ce qu'il assume.

Hors continent européen, le Japon et la Chine favorisent une approche communautaire de l'espace public, des espaces partagés contrastant fortement avec des zones commerciales extrêmement denses dont il est considéré qu'ils apportent une réponse à la fois aux besoins de cohésion sociale et à la modernité rapide des usages.

Les architectes et les urbanistes sont des agents du changement, des personnes qui ont des visions et des idées qui doivent aller au-delà de la simple réponse aux clients, publics et/ou privés.

Au détour, on retrouve la question centrale de la formation des professionnels et des étudiants

L'intégration des enjeux de décarbonation dans les pratiques des professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement mais aussi des architectes amène à s'intéresser à la formation initiale de ces professionnels.

Environnement, nature, énergie, climat, transition écologique, décarbonation... ont désormais toute leur place dans les contenus de formation. L'intérêt pour ces thématiques a pris de l'ampleur ces dernières années dans les grandes villes universitaires en France et au Royaume-Uni.

La formation continue des enseignants en architecture et urbanisme est à cet égard essentielle pour faire face et intégrer les nouveaux enjeux (transition écologique, numérique, résilience urbaine) dans leur démarche pédagogique. (Cairn.info souligne du reste la nécessité d'adapter le projet pédagogique). Ce besoin de mise à jour s'inscrit également dans un contexte où les études intègrent fortement le numérique et la structure.

De leur côté, les établissements d'enseignement supérieur en France ont désormais la volonté de proposer une approche réflexive et interdisciplinaire du sujet, d'amener les étudiants à s'émanciper des chiffres, des labels, des indicateurs « pour faire du projet » et ainsi repolitiser les questions de décarbonation. L'enjeu politique de cette question, chacun le comprendra aisément, est considérable.

Martine Borderies

Pour aller plus loin

www.europan-europe.eu/fr/ : le programme *Europan* est un concours d'idées d'architecture et d'urbanisme biannuel, ouvert aux jeunes concepteurs de moins de 40 ans (architectes, paysagistes, urbanistes) à travers l'Europe. Il propose des sites concrets pour stimuler des solutions innovantes en matière de logement et de renouvellement urbain.

bbc.com : les projets de Radical architecture abordés par la BBC explorent des concepts visionnaires, allant de l'habitat minimaliste (nano-architecture) à l'intégration symbiotique de la nature dans les bâtiments. Ces explorations incluent des structures expérimentales pour maximiser l'espace, la réinvention des paysages urbains et des designs durables.

RTBF.be, Vienne, « paradis des locataires », défie la crise du logement en Europe, Catherine Tonero, 18 février 2026. <https://share.google/iZqzZeYXdbnNKOU Pb>

Le DPO, un acteur clé de la conformité : entre exigences légales et enjeux stratégiques

Dans le paysage institutionnel luxembourgeois, une figure s'est imposée comme figure incontournable de la gestion des données personnelles : le délégué à la protection des données, plus connu sous le sigle DPO.

Souvent en coulisses mais jamais en retrait, le DPO est un acteur central de la conformité au RGPD et, plus largement, de la bonne gouvernance administrative.

Une obligation incontournable pour les organismes publics

Au Luxembourg, la règle est claire : dans le secteur public, la désignation d'un DPO n'est pas un choix mais une obligation. Le RGPD l'impose expressément à toutes les autorités et organismes publics, sans exception et sans condition de taille. Toute structure effectuant des traitements de données personnelles, qu'elle soit administration centrale, collectivité locale ou établissement parapublic, est automatiquement concernée. La CNPD rappelle que l'obligation de désignation vaut également pour les organismes du secteur privé lorsque leurs activités de base impliquent un suivi régulier, systématique et étendu des personnes concernées, ou un traitement à « grande échelle » de données sensibles.

Cette universalité de la règle présente un avantage : elle évite les débats sur le seuil à partir duquel la désignation devient nécessaire. Mais elle impose aussi une responsabilité : lorsque, dans de rares cas, un organisme estime ne pas être soumis à l'obligation, il doit documenter minutieusement son analyse interne. Cette démarche de justification s'inscrit dans le principe de responsabilité, pierre angulaire du RGPD, qui exige que le respect de chaque principe en matière de traitement des données puisse être démontré. La désignation d'un DPO sur une base volontaire est par ailleurs toujours possible.



Photo-Softulka/Shutterstock

Le rôle du DPO est défini avec précision par les articles 37 à 39 du RGPD et par les lignes directrices européennes.

Ce cadre souligne trois éléments essentiels : l'indépendance, l'expertise et la transversalité.

Un rôle transversal, indépendant et exigeant

Que la désignation soit obligatoire ou volontaire, ses contours ne se limitent pas à une simple présence symbolique. Le rôle du DPO est défini avec précision par les articles 37 à 39 du RGPD et par les lignes directrices européennes. Ce cadre souligne trois éléments essentiels : l'indépendance, l'expertise et la transversalité.

L'indépendance constitue la condition première. Le DPO ne peut recevoir aucune instruction sur l'exercice de sa mission.

Son rôle ne peut pas être influencé, orienté ou limité par la direction. Il doit pouvoir agir en observateur lucide, évaluer les pratiques internes, signaler les non-conformités et proposer des améliorations, sans risque de conflit d'intérêts. Pour cela, son positionnement dans l'organigramme doit être clair : accès direct à la direction générale, autonomie dans ses avis et recommandations, absence de responsabilités opérationnelles qui le placeraient en situation de juger ses propres décisions.

La transversalité est la deuxième caractéristique fondamentale. Le DPO n'opère pas de façon isolée : il traverse l'ensemble de l'organisation, intervient auprès des services RH, juridiques, informatiques, administratifs, de sécurité ou techniques. Il conseille, évalue, sensibilise, alerte et coordonne. Il contrôle la tenue du registre des activités de traitement, supervise ou réalise les analyses d'impact, accompagne les projets impliquant des données personnelles, et assure le relais avec la CNPD.

Cette multiplicité de tâches exige une solide expertise juridique et/ou technique.

Les défis d'une fonction essentielle

Derrière son cadre légal bien défini, le rôle du DPO révèle des défis que les organisations doivent relever pour garantir une protection effective des données.

Le premier défi, et le plus délicat, concerne l'indépendance. Assurer que le DPO ne soit pas juge et partie est fondamental. Les conflits d'intérêts surviennent souvent lorsqu'un DPO cumule ses fonctions avec des responsabilités impliquant la détermination des finalités ou des moyens de traitement. Pour prévenir ces situations, une gouvernance rigoureuse est nécessaire : lettre de mission formalisée, positionnement stratégique, absence d'attributions opérationnelles incompatibles.

Le second défi réside dans les ressources, humaines comme organisationnelles. Les acteurs concernés, et notamment les organismes publics, traitent souvent des données provenant de multiples domaines : dossiers sociaux, données de santé, vidéosurveillance, archives, marchés publics, gestion du personnel...

Cette diversité alourdit la charge de travail du DPO, qui ne peut mener ses missions sans un soutien structuré. La mise en place de référents « protection des données » dans les services apparaît alors comme une solution pragmatique pour renforcer la gouvernance interne.

La notion de « grande échelle » constitue un troisième défi. Le RGPD n'en donne pas de définition précise, obligeant les organismes à apprécier eux-mêmes la portée de leurs traitements. Nombre de personnes concernées, volume et nature des données, durée des traitements, étendue géographique : autant de critères à évaluer au cas par cas. Une mauvaise interprétation peut conduire à omettre une analyse pourtant obligatoire.

Des ressources pour un rôle complexe

Consciente de la diversité et de la complexité des missions du DPO, la CNPD met à disposition un éventail de ressources pour soutenir les acteurs désignant un délégué à la protection des données. Figurent sur son site Web les conditions de désignation, les obligations légales, les explications sur la notion de « grande échelle » ou d'« activités de base », et les précisions sur les missions du DPO.

À cette documentation s'ajoutent des renvois vers les lignes directrices de l'EDPB, garantissant une interprétation harmonisée à l'échelle européenne. La CNPD propose également des références vers les textes législatifs luxembourgeois applicables, notamment la loi du 1^{er} août 2018 qui encadre la mise en œuvre du RGPD dans le pays.

Les organisations bénéficient en outre de la possibilité d'effectuer des démarches en ligne, comme la notification officielle de

désignation du DPO via un formulaire électronique. Cette étape formelle, parfois négligée, est pourtant incontournable : sans notification, la désignation n'est pas opposable et, dans les cas des organismes publics, ne remplit pas les obligations légales.

Une fonction qui génère une véritable valeur ajoutée

Au-delà du strict respect de la loi, le rôle du DPO apporte une valeur ajoutée indéniable. Des études menées au niveau européen montrent que les organisations ayant intégré le DPO dans leur gouvernance améliorent leur maîtrise des risques et renforcent leur crédibilité institutionnelle. Le DPO renforce les procédures internes, fiabilise la documentation, contribue à optimiser la conformité des traitements de données effectués par l'organisation.

Dans le secteur public, cette valeur ajoutée prend une dimension encore plus large : elle touche à la confiance citoyenne. Un organisme public transparent sur l'utilisation des données et soucieux de leurs protections renforce la confiance des usagers. Le DPO devient alors le garant de cette transparence, facilitant le dialogue avec la CNPD, contribuant à la gestion des incidents et accompagnant les pratiques vers une amélioration continue.

À travers ses lignes directrices, ses ressources et ses démarches administratives, la CNPD offre aux organismes publics comme privés un cadre précieux pour structurer la fonction de DPO. Mais au-delà du cadre, la réalité s'impose : dans une organisation moderne, le DPO est devenu un pilier essentiel de la gouvernance responsable des données.

<https://cnpd.public.lu>



En savoir plus sur le rôle du DPO



La retenue du salaire doit-elle toujours respecter le seuil des 10% ?

L'article L.121-9 du Code du travail pose le principe général de responsabilité en matière de dommage causé dans le cadre du travail. Ainsi, si l'employeur supporte les risques engendrés par l'activité de l'entreprise, le salarié répond quant à lui des dommages causés à l'employeur s'ils résultent d'une faute intentionnelle ou d'une négligence grave de sa part. Il doit assurer la conservation et l'usage raisonnable du matériel professionnel qui lui est confié (par exemple : ordinateur, outils, véhicule, badge, etc.) et, en fin de contrat, le restituer en bon état d'entretien. Cette règle s'applique pour tout ce qui est mis à disposition du salarié, même sans clause spécifique.

Dès lors, que se passe-t-il en cas de dégradation ou de perte, par le salarié, du matériel confié ? Qui doit en assumer la charge financière ? L'employeur est-il autorisé à retenir sur le salaire de son salarié le coût de la remise en état ou du remplacement du matériel abîmé ou des biens perdus ?

C'est l'article L.224-3 du Code du travail qui régit, de manière stricte, les cas dans lesquels l'employeur peut faire une retenue sur salaire. Mais la lecture de cet article va alors faire apparaître une nuance entre le dommage et la perte de matériel respectivement visés aux alinéas 2 et 3.

L'article L.224-3 dispose : « *Il ne peut être fait de retenue par l'employeur sur les salaires que : [...]*

- 2. du chef de réparation du dommage causé par la faute du salarié ;
- 3. du chef de fournitures au salarié : a) d'outils ou d'instruments nécessaires au travail et de l'entretien de ceux-ci ; b) de matières ou de matériaux nécessaires au travail et dont les salariés ont la charge selon l'usage admis ou aux termes de leur engagement ; [...]

Il apparaît que si l'alinéa 2 vise bien le cas d'une responsabilité pour faute, telle qu'exposée à l'article L.121-9 ci-dessus et la réparation du dommage subi, l'alinéa 3 ne s'inscrit pas dans ce même cadre. Cet alinéa fait en effet directement référence à l'obligation de restitution qui pèse sur le salarié : obligation de restituer les biens qui lui ont été confiés ou d'en payer la valeur s'il ne peut les resti-

tuer. L'absence de référence à la notion de dommage implique donc l'absence d'obligation pour l'employeur de prouver une faute ou une négligence : le salarié a l'obligation de restituer le matériel mis à sa disposition ou d'en payer le prix.

L'employeur qui souhaite engager la responsabilité d'un salarié sur la base de l'alinéa 2 devra donc non seulement établir la faute dans le chef de son salarié, le dommage qu'il subit, mais également le lien de causalité entre la faute et ledit dommage. Il devra établir le caractère intentionnel de la faute ou le fait qu'elle résulte d'une négligence grave.

Il est en effet admis par la jurisprudence que le salarié n'est responsable des dommages causés à l'employeur que pour ses actes volontaires ou sa négligence grave, une simple erreur professionnelle ou négligence légère ne suffisant pas à engager sa responsabilité. Il appartient donc à l'employeur de rapporter la preuve précise d'un comportement fautif qualifié. La Cour d'appel, dans un arrêt du 8 janvier 2026⁽¹⁾, a confirmé cette interprétation stricte précisant qu'« *en cas de contestation, il appartient à l'employeur de prouver la commission par le salarié d'une faute dans le sens défini ci-dessus, en relation causale avec le dommage allégué* ».

Mais cette même décision a aussi rappelé les conséquences pour le salarié si les conditions de sa responsabilité sont établies : « *en application de la disposition citée ci-dessus, l'employeur est en droit d'effectuer une retenue sur salaire à*

l'encontre du salarié en vue de réparer le dommage survenu par la faute volontaire ou la négligence grave de ce dernier ».

Dès lors, il faudra bien préciser sur quel fondement la retenue est réalisée, le seuil des 10 % devant être respecté dans un cas, mais pas dans l'autre :

- si le salarié est tenu de réparer un dommage (al.2) : l'employeur devra prouver le dommage, la faute (intentionnelle ou négligence grave) et le lien de causalité, et la retenue sur salaire est limitée à des tranches de 10 % de la rémunération mensuelle ;
- si le salarié doit payer le prix du matériel qu'il n'est pas en mesure de restituer, la faute est établie dès lors que le matériel n'est pas restitué et la retenue sur salaire n'est pas limitée à ce seuil de 10 %.

”



M^e Céline Lelièvre

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

⁽¹⁾ CA Luxembourg, 8 janvier 2026, CAL-2025-00017.

Suppression des provinces wallonnes : cette fois c'est la bonne ?

La suppression du niveau de pouvoir provincial en Belgique fait débat depuis de nombreuses années. Mais, en décembre 2025, une étape importante a été franchie avec l'enclenchement d'une réforme applicable à l'horizon 2030. Celle-ci aura pour objectif la suppression des conseils et collèges provinciaux et une redistribution des compétences. Le projet présente toutefois encore de nombreuses zones d'ombre.

Moderniser. Assainir. Rationnaliser. C'est l'objectif de la réforme des provinces wallonnes, portée par le ministre des Pouvoirs locaux François Desquennes. Celle-ci devrait entraîner la suppression d'environ 200 mandats politiques, mais assurer le maintien à l'emploi et les droits des agents administratifs ainsi que la neutralité budgétaire pour les communes.

La lasagne institutionnelle belge

La Belgique est un petit pays qui ne manque pas de complexité politique. Cet État fédéral est composé de 3 communautés (flamande, française et germanophone) et de 3 régions (flamande, wallonne, et Bruxelles-Capitale) et est divisé en 10 provinces et 565 communes.

Les provinces sont des structures que l'on pourrait qualifier de semi-autonomes, car elles gèrent des compétences (enseignement, culture, sport, tourisme, santé préventive, etc.) et lèvent l'impôt. Elles sont toutefois soumises à l'État fédéral, aux communautés et aux régions.

Dépoussiérer

La suppression de cet échelon de pouvoir est un sujet qui revient régulièrement au-devant de l'actualité belge francophone. Les provinces traînent en effet l'image d'une institution archaïque, héritée du passé, qui n'aurait plus sa place dans un 21^e siècle efficace et rationalisé. La province belge de Luxembourg, voisine du Grand-Duché, et son « ardeur d'avance », fait cependant l'objet d'un réel attachement d'une partie de la population. Elle est aussi porteuse de nombreux projets transfrontaliers menés avec le Luxembourg.

L'objectif est de mettre fin aux doublons et aux chevauchements de compétences entre les différents niveaux de pouvoir.

La réforme des provinces wallonnes devrait entraîner la suppression d'environ 200 mandats politiques, mais assurer le maintien à l'emploi et les droits des agents administratifs ainsi que la neutralité budgétaire pour les communes.

Les Belges sont habitués à voter pour 5 niveaux électifs différents : communal, provincial, régional, fédéral et européen. L'actuelle proposition de réforme prévoit de ramener ce chiffre à 4. Les compétences actuellement gérées par les provinces devraient être redistribuées à d'autres niveaux de pouvoir. Certaines missions resteront ainsi au niveau provincial, mais elles seront menées à bien par des structures supracommunales. Les provinces ont jusqu'au mois de mai 2026 pour évaluer quelles compétences peuvent être remises dans les mains des régions ou des communes, l'objectif étant de pouvoir statuer en juillet 2026 sur la répartition des attributions provinciales.

Supracommunalité

La réforme est présentée comme un projet visant à améliorer l'efficacité de l'action publique plutôt qu'à réaliser des économies. L'objectif est en effet de mettre fin aux doublons et aux chevauchements de compétences entre les différents niveaux de pouvoir. Dans cette logique, si l'on promet aux agents provinciaux de conserver leurs droits acquis, il n'en va pas de même pour les mandataires politiques : près de 200 fonctions vont être supprimées. Les collèges provinciaux disparaîtront au profit de nouvelles structures supracommunales, notamment

des assemblées de bourgmestres appelées à coordonner certaines politiques à l'échelle du territoire.

La province de Luxembourg est inquiète

Supprimer un échelon politique soulève un enjeu démocratique. Dans une province comme celle de Luxembourg, la plus vaste du pays, certains habitants se sentent déjà éloignés des centres de décision. La disparition du niveau provincial alimente la crainte d'une centralisation du pouvoir et d'un affaiblissement de la représentation locale. De plus, dans de nombreuses petites communes rurales, les bourgmestres manquent déjà de temps et de moyens. Auront-ils la possibilité de s'investir dans des assemblées de bourgmestres ?

La question fiscale constitue un autre point sensible. Les provinces disposent aujourd'hui d'une capacité de prélèvement de l'impôt leur permettant de financer des services importants dans le quotidien des habitants. Leur pérennité dépendra des modalités de la réforme à venir.

Enfin, la suppression d'un niveau de pouvoir implique un passage au Parlement fédéral et l'obtention d'une majorité des deux tiers. Le chantier est donc lancé, mais son aboutissement reste lié à un consensus politique large.

Marie François

Variations sur *Les Métamorphoses* d'Ovide au Rijksmuseum d'Amsterdam

La prise de conscience de la diversité du monde, l'actuel phénomène de mondialisation, la rapidité de transformation des coutumes et des mœurs comme les incessants progrès des sciences et des techniques ont remis au goût du jour *Les Métamorphoses* d'Ovide (I^{er} siècle ap. J.C.). Ce long poème propose une histoire des origines de l'univers et dresse la généalogie des dieux, des héros et des hommes, depuis le chaos primitif jusqu'au principat d'Auguste qui marque le passage du temps mythique au temps historique.

Ovide présente une vision du monde dans laquelle l'unique loi est celle de la transformation et où, à chaque instant, les limites entre les éléments, les règnes, les espèces sont susceptibles de s'effacer. Lu depuis deux mille ans, ce livre est un extraordinaire réservoir de mythes : la tisserande Arachné est changée en araignée par Minerve, Daphné devient laurier pour échapper à Apollon, Vénus fait de la statue de Pygmalion une femme, Narcisse voit son reflet dans l'eau et tombe amoureux de sa propre image... Ces fabuleuses histoires ont suscité de multiples interprétations, réécritures et représentations picturales, sculpturales ou musicales. Très peu d'œuvres littéraires de l'Antiquité ont exercé une influence aussi profonde et durable sur l'art que *Les Métamorphoses* d'Ovide.

Une grande exposition au Rijksmuseum d'Amsterdam du 6 février au 25 mai 2026, intitulée précisément *Métamorphoses*, a pour but d'illustrer cette diversité d'interprétations. L'exposition est réalisée grâce à la collaboration de la Galleria Borghese à Rome et, après Amsterdam, elle se tiendra, dans une scénographie quelque peu différente à la Galleria Borghese du 22 juin au 20 septembre 2026. Une bonne occasion, pour les amateurs d'art et de voyage, d'allier leurs passions et, passant de la Hollande à l'Italie, d'en goûter les charmes contrastés.

De grands artistes à l'affiche

Le projet d'exposition du Rijksmuseum est de présenter des œuvres de différentes périodes et techniques, des peintures mais aussi des sculptures, de l'orfèvrerie, des



The Four Elements, Louis Finson, 1611.
Sarah Campbell Blaffer Foundation, The Museum of Fine Arts, Houston.

céramiques, des photographies contemporaines et de l'art vidéo. Les œuvres composées par ces derniers médias ne sont pas sans rappeler l'importance des métamorphoses dans un genre très prisé de la littérature contemporaine : la *fantasy* où les personnages qui subissent les effets de la métamorphose sont légion. Les frontières entre l'homme et l'animal s'atténuent, à l'instar de Beorn, qui se change en ours dans *Le*

Hobbit (J.R.R. Tolkien) ou encore de certains druides qui deviennent des animaux de la forêt dans le jeu de rôle *Donjons et Dragons* (Gary Gygax et Dave Arneson, depuis 1974).

Trop souvent les jeunes générations pensent ces histoires inédites et sorties de l'imagination de leurs auteurs de prédilection, comme J.K. Rowling, par exemple. L'exposition du Rijksmuseum est peut-être aussi, dès lors, une bonne occasion,



Pygmalion et Galatée, Auguste Rodin, 1908-1909.
The Metropolitan Museum of Art, New York.



Emperor Rudolph II as Vertumnus,
Giuseppe Arcimboldi, 1590.
Statens historiska museer – Skokloster Slott, inv.nr. 11615.



Narcisse, Le Caravage, 1597-1598.
Palazzo Barberini, Rome.

de découvrir en famille que les mythes les plus anciens continuent d'irriguer nos productions les plus récentes.

Metamorphoses réunira de grands artistes tels que Titien, Corrège, Cellini, Caravage, Rubens, Rodin, Brancusi, Magritte et Bourgeois, qui, au fil des siècles, ont dialogué à travers leurs créations avec l'imagerie de l'un des plus grands auteurs de l'Antiquité classique. Plus de quatre-vingts œuvres provenant de musées et de collections du monde entier seront exposées pour l'occasion. Parmi les chefs-d'œuvre que l'on pourra admirer figurent les *Danaïdes* du Titien, *Minerve et Arachné* du Tintoret, les célèbres œuvres du Corrège *Jupiter et Io*, *Ganymède* et les *Danaïdes*, le *Narcisse* attribué au Caravage et le *Pygmalion* en marbre de Rodin, ainsi que la version peinte de Gérôme.

Seront également présentées trois célèbres têtes composées d'Arcimboldo, où des végétaux habilement entremêlés donnent naissance à des portraits qui figurent parmi les chefs-d'œuvre du mouvement artistique maniériste du 16^e siècle. On pourra voir aussi

le *Persée* en bronze grandeur nature avec la tête de Méduse réalisé par le Hollandais Hubert Gerhard pour le duc de Bavière, présenté pour la première fois avec le modèle qui a inspiré le *Persée* de Benvenuto Cellini.

Des œuvres les plus diverses voisineront, célébrant dans une étonnante mise en abyme la thématique de l'exposition elle-même. Ainsi l'artiste photographe Juul Kraijer, dans son œuvre vidéo *SPAWN* (2019), révèle aux spectateurs une vision de la méduse aussi dérangement que fascinante. En créant une animation où des serpents vivants se meuvent sur la tête d'une femme bien réelle, il explore un monde surréaliste dans lequel se nouent d'étranges relations entre le corps humain et des animaux.

Comme le disait Antoine Lavoisier...

« *Tout change, mais rien ne meurt* », c'est le message qu'Ovide transmet dans son poème narratif. Les œuvres artistiques ont pour finalité première de représenter le phénomène, mais elles peuvent tout

autant être prétexte à des réflexions implicites sur l'instabilité du monde, sur l'inachèvement et l'inaccompli, sur le temps et la mort, déplaçant parfois les frontières du connu vers le fantastique. Si, indéniablement, cette exposition met en lumière la représentation de plusieurs fables emblématiques telles que la création du cosmos à partir du chaos, elle nous incite aussi à prendre conscience que les métamorphoses que nous vivons au 21^e siècle ne sont pas exceptionnelles mais le propre de l'histoire du monde, « *car [...], comme l'expliquait déjà Lavoisier au 18^e siècle, rien ne se crée, ni dans les opérations de l'art, ni dans celles de la nature, et l'on peut poser en principe que, dans toute opération, il [...] n'y a que des changements, des modifications.* » De quoi nous rassurer... ou pas !

Danièle Henky

Maître de conférences
en Littérature contemporaine

Université de Strasbourg



SPAWN, Juul Kraijer, 2019.
Courtesy of Juul Kraijer studio.



Photo-Rijksmuseum

Rijksmuseum d'Amsterdam
Museumstraat 1
1071 XX Amsterdam
Ouvert tous les jours de 9h à 17h

<https://www.rijksmuseum.nl/en/press/press-releases/rijksmuseum-and-galleria-borghese-present-metamorphoses>

Renault 4 E-Tech electric : quand l'icône s'inscrit dans l'ère électrique

Peu de modèles automobiles ont laissé une trace aussi profonde dans la mémoire collective que la Renault 4. Lancée au début des années 1960, pensée comme la « *voiture blue-jean* » par Pierre Dreyfus, elle s'est vendue à plus de 8,1 millions d'exemplaires dans le monde, devenant le modèle Renault le plus diffusé de l'histoire. Plus de 60 ans plus tard, la marque au Losange ose un pari stratégique : ressusciter cette icône sous une forme 100 % électrique.

Il est des modèles de voiture qui, plus que d'autres, laissent une trace dans la mémoire collective. La Renault 4 est très certainement l'un des plus emblématiques, aux côtés de la Citroën DS ou encore la 2CV. Pierre Dreyfus, patron de la Régie Renault au début des années 1960, qualifiait la 4L de « *voiture blue jean* ». Elle avait été pensée à l'image de ce vêtement, « *que l'on peut porter en toutes circonstances si l'on n'a pas de prétention au snobisme et au conformisme social, qui vous rend tous les services, qu'on traîne partout, qui ne coûte pas cher, qu'on peut remplacer sans se sentir dépaycé* ». Le visionnaire-dirigeant ne s'est pas trompé.

Peu de modèles peuvent se targuer d'avoir traversé les époques jusqu'en 1995, année qui marque la fin de sa production. Si elle a évolué au fil des décennies, la 4L n'a jamais renié son ADN. Et lorsque Renault décide, en 2025, de la remettre au goût du jour en version 100 % électrique, l'initiative ne peut que susciter l'intérêt.

Bien plus qu'un exercice de style

Le retour de l'icône n'est pas un simple exercice néo-rétro. La Renault 4 E-Tech electric constitue un levier stratégique dans la transition qui s'opère sur le marché automobile. L'ambition de la marque est claire : proposer « *la plus polyvalente des citadines électriques* ». Un positionnement ambitieux, dans un marché en pleine recomposition où l'électrique cherche encore son modèle véritablement populaire.

Lorsque Pierre Dreyfus lance le projet R4 à la fin des années 1950, il demande « *du volume* ». La voiture doit être simple, pratique, universelle. Elle sera celle des villes comme des campagnes, des artisans comme des familles, des week-ends comme des jours de travail. Une voiture de liberté, adap-



Iconic © Renault Design

La Renault 4 E-Tech electric ne séduit pas uniquement par ses aspects pratiques. Sur le plan esthétique, elle assume un style « *rétro-futuriste d'aventurière* ». Les références au passé sont nombreuses : calandre lumineuse monobloc de 1,45 mètre, feux arrière en forme de gélule, vitre de custode, bandes latérales inspirées des GTL. Mais contrairement à certaines réinterprétations nostalgiques, le design ne s'enferme pas dans le passé.

tée aux mutations sociales de son époque. La nouvelle Renault 4 reprend explicitement cet héritage. Elle conserve l'idée fondatrice : une voiture à tout faire. Mais elle transpose cette promesse dans un contexte contemporain marqué par la transition énergétique, l'électrification massive et la digitalisation de l'expérience automobile.

La démarche est stratégique. Après le retour très médiatisé de la Renault 5 en version électrique, la 4 élargit le spectre. Là où la R5 joue la carte de la citadine urbaine et émotionnelle, la R4 se veut plus familiale, plus volumineuse, plus versatile.

Un positionnement-clé sur le segment B

Longue de 4,14 mètres, la Renault 4 E-Tech electric se situe entre la Clio et la Captur. Elle repose sur la plateforme électrique

AmpR Small, commune à la nouvelle R5, avec laquelle elle partage 68 % des pièces. Ce détail a toute son importance. Il témoigne d'une démarche de mutualisation industrielle, de recherche d'économies d'échelle et de renforcement de la production européenne.

Proposée avec 2 batteries (40 et 52 kWh) et jusqu'à 400 km d'autonomie WLTP, elle vise un cœur de marché stratégique : les ménages qui hésitent encore à basculer vers l'électrique par crainte d'un manque de polyvalence.

Son argument central ? Le volume

Avec 420 litres de coffre et un seuil de chargement abaissé à 61 cm (soit, selon Renault, 10 cm plus bas que la moyenne du segment), la R4 revendique une praticité rare parmi les compactes



Techno © Renault Design



Techno © DOROSZEWICZ, Agnieszka/Continental Productions

À bord, digitalisation et clins d'œil au passé cohabitent harmonieusement. La Renault 4 E-Tech electric embarque des technologies intuitives et utiles. Elle propose une expérience repensée, mêlant bien-être, simplicité, confort, connectivité fluide et sécurité. La voiture intègre notamment Reno, l'avatar officiel Renault, associé à ChatGPT.

électriques. À cela s'ajoute la mise en tablette du siège passager avant, permettant de charger jusqu'à 2,20 mètres de long. Une flexibilité qui renforce son positionnement de véhicule polyvalent.

Le rétro comme levier de démocratisation

La Renault 4 E-Tech electric ne séduit pas uniquement par ses aspects pratiques. Sur le plan esthétique, elle assume un style « rétro-futuriste d'aventurière ». Les

références au passé sont nombreuses : calandre lumineuse monobloc de 1,45 mètre, feux arrière en forme de gélule, vitre de custode, bandes latérales inspirées des GTL. Mais contrairement à certaines réinterprétations nostalgiques, le design ne s'enferme pas dans le passé. Il modernise les codes. La signature lumineuse continue, inédite à ce niveau, ancre clairement le véhicule dans l'ère électrique.

Ce choix stylistique n'est pas anodin. Dans un contexte où l'électrique peut encore

paraître technologique, froid ou complexe, Renault joue la carte de la familiarité. La R4 rassure. Elle convoque un souvenir collectif positif, presque affectif. Elle adoucit la transition énergétique. L'électrique n'apparaît plus comme une rupture brutale, mais comme la continuité d'une histoire.

La technologie au service de l'humain

À bord, digitalisation et clins d'œil au passé cohabitent harmonieusement. Comme les derniers modèles de la marque, la Renault 4 E-Tech electric embarque des technologies intuitives et utiles. Elle propose une expérience repensée, mêlant bien-être, simplicité, confort, connectivité fluide et sécurité.

La voiture intègre notamment Reno, l'avatar officiel Renault, associé à ChatGPT. Son rôle : accompagner l'utilisateur dans la découverte des fonctions du véhicule et faciliter l'appropriation de l'électrique. Une approche qui vise à démocratiser l'innovation sans la complexifier.

Côté sécurité, le modèle propose jusqu'à 26 aides à la conduite (ADAS) et un Active Driver Assist permettant une délégation de conduite de niveau 2.



Techno © DOROSZEWICZ, Agnieszka/Continental Productions

Dans un contexte où l'électrique peut encore paraître technologique, froid ou complexe, Renault joue la carte de la familiarité. La R4 rassure. Elle convoque un souvenir collectif positif, presque affectif. Elle adoucit la transition énergétique. L'électrique n'apparaît plus comme une rupture brutale, mais comme la continuité d'une histoire.

L'arrivée de la charge bidirectionnelle

Évolution intéressante, la Renault 4 E-Tech electric dispose d'un chargeur bidirectionnel AC 11 kW permettant les fonctions V2L (vehicle-to-load) et V2G (vehicle-to-grid). Le véhicule peut ainsi alimenter des appareils externes ou réinjecter de l'électricité dans le réseau via les services

Mobilize. Une fonctionnalité qui positionne la voiture comme acteur de l'écosystème énergétique.

Une baroudeuse urbaine convaincante

Dès les premiers kilomètres, la Renault 4 E-Tech electric surprend par son équilibre. Avec 150 ch dans sa version 110 kW et un 0 à 100 km/h en moins de 8,5 secondes, elle affiche une vivacité certaine. Mais ce n'est pas l'élément le plus marquant.

Ce qui frappe d'abord, c'est la position de conduite légèrement surélevée (garde au sol de 18,1 cm) et la visibilité généreuse. On retrouve un sentiment de robustesse tranquille, presque rassurant.

En ville, le diamètre de braquage réduit à 10,8 mètres facilite les manœuvres. La fonction *one pedal*, inédite chez Renault, offre une conduite fluide et intuitive, particulièrement agréable dans les environnements urbains. Sur route, le train arrière multibras, rare sur ce segment, apporte un surcroît de stabilité et de confort.

Made in Europe, pensée durable

Produite à Maubeuge, avec moteur et batterie assemblés en France, la R4 E-Tech electric affiche un ancrage industriel fort. 75 % des fournisseurs se situent à moins de 300 kilomètres du pôle ElectricCity.

Avec un taux de recyclabilité de 88,6 % et un moteur exempt de terres rares, elle s'inscrit dans une logique environnementale élargie, au-delà du simple « zéro émission à l'usage ».

La Renault 4 E-Tech electric n'est pas seulement un nouveau modèle. Elle est un symbole industriel et marketing. Elle incarne la volonté de Renault de démocratiser l'électrique (avec un prix d'entrée inférieur à 30.000 EUR) non pas par la rupture technologique pure, mais par la réinterprétation intelligente d'un mythe populaire.

Comme la 4L en son temps, elle ambitionne d'être la voiture de tous les usages. La différence ? Elle doit désormais convaincre que l'électrique peut être à la fois simple, pratique, émotionnel et rationnel.

Sébastien Lambotte

Photos-Renault



Iconic © Renault Design

NEWS

LE SUZUKI ACROSS HYBRIDE SE RENOUVELLE



Photo-Suzuki

Suzuki renouvelle son SUV hybride rechargeable **Across**. Toujours étroitement dérivé du Toyota RAV4, renouvelé à la mi-2025, la variante Suzuki est annoncée dans une unique version hybride rechargeable.

Cette nouvelle génération s'offre un nouveau visage, un intérieur plus technologique et une chaîne de traction revue. Une mise à jour cohérente qui confirme le rôle de l'Across comme déclinaison Suzuki d'un modèle déjà bien installé sur le segment des SUV familiaux électrifiés.

DÉCOUVREZ LA VOLVO EX60 ET SES 800 KM D'AUTONOMIE



Photo-Volvo

À l'échelle mondiale, le XC60 était encore l'an dernier le best-seller de la marque. La **Volvo XC60** va prochainement devoir partager son trône avec l'**EX60**, son frère 100 % électrique.

Simple et épuré, son profil n'en est pas moins séduisant, avec des poignées de portes affleurantes remplacées par des ergots discrets intégrés aux portières. Avec une autonomie annoncée pouvant atteindre 800 km selon les versions et une puissance de recharge ambitieuse, ce SUV a tout pour convertir les familles encore réticentes au zéro émission, d'autant qu'il soigne également les détails en matière de présentation et d'aspects pratiques.

LA NOUVELLE CLASSE S : MERCEDES REPOUSSE LES FRONTIÈRES DU LUXE



Photo-Mercedes

À mi-chemin entre restylage et nouvelle génération, la **Classe S** fait peau neuve pour 2026. C'est sur l'avant du véhicule que se sont principalement concentrés les efforts, avec une calandre 20 % plus grande, bardée d'étoiles à trois branches.

Toujours à la pointe de la technologie, la berline de luxe allemande continue d'étonner par la multitude de détails dont elle fourmille. Une constante, toutefois : la Classe S reste une référence absolue en termes de qualité de finition et de confort, tant à l'avant qu'à l'arrière. Une nouvelle démonstration du savoir-faire **Mercedes** en matière de luxe automobile.

AVEC LE FIAT QUBO L, LE MONOSPACE COMPACT FAIT SON RETOUR



Photo-Fiat

Présenté au Salon de Bruxelles 2026, le **Fiat Qubo L** signe le retour assumé du monospace compact face à la domination des SUV : jusqu'à 7 places, une modularité remarquable, plusieurs motorisations – dont une diesel – et un tarif agressif.

Fiat entend ratisser large, avec un prix d'entrée annoncé à moins de 22.000 EUR en Italie, son marché de prédilection.

À ce niveau de prix, le Qubo L se positionne comme l'une des rares alternatives accessibles face à la déferlante des SUV compacts neufs qui dépassent désormais allègrement les 30.000 EUR.

Chez Madame Jeanette, du soleil tout au long de l'année

À la rue de Strasbourg, à deux pas de la Gare, Madame Jeanette propose une cuisine latino-américaine, agrémentée de délicieux cocktails et d'une chouette sélection de vins, dans une ambiance chaleureuse et décontractée... Si ce n'est pas encore fait, nous vous invitons à tester sans attendre.

La réussite d'un agréable moment partagé tient à quelques éléments. Au-delà de la compagnie, si ce qui vous est servi vient ravir vos papilles, c'est déjà bien parti. L'ambiance a aussi son importance, tout comme le service, que l'on aime souriant, dynamique et décontracté. Madame Jeanette, à Luxembourg, semble maîtriser tous les ingrédients pour permettre à ses clients de passer un moment chaleureux.

Ce resto-bar à cocktails vous accueille dans une décoration soignée, qui joue avec les codes rétro-pop, faisant la part belle à la culture latino-américaine et assumant pleinement une dimension kitsch. Si le néon rouge Madame Jeanette, en vitrine, a titillé votre curiosité, dès l'entrée, le monosourcil sévère de Frida Kahlo donne le ton. Bienvenue en Amérique du Sud, le temps d'un lunch ou d'un dîner.

Un cocktail signature pour débiter ?

L'ambiance est chaleureuse et décontractée. Aussi, pourquoi ne pas vous laisser tenter par l'un des cocktails d'inspiration latino-américaine à la carte ? Un Mojito ? Une Margarita ? On se laisse tenter par le Pisco Loco, signature de l'établissement. Savoureux.

La carte est une déclaration d'amour à la cuisine d'Amérique du Sud, la pro-



messe d'un moment ensoleillé à travers l'assiette. Les végétariens, comme tous les autres, apprécieront le choix proposé. La formule lunch propose le plat à 17,50 EUR, l'entrée-plat à 25,50 EUR, le plat-dessert à 26,50 EUR et le menu trois services à 34,50 EUR.

Explosion de saveurs

L'avantage de s'y rendre à plusieurs, c'est de pouvoir goûter un peu à tout.

En entrée, le *Taco de Pollo* (guacamole, filet de poulet grillé, sauce aji verde, pico de gallo et oignons croustillants) offre une véritable explosion de saveurs. Pour les végétariens, on apprécie tout autant le *Taquito de Verduras* (tortilla de blé, guacamole, oignons caramélisés, escalope

végétarienne croustillante, smokey chipotle mayo et fromage râpé).

Pour les plats, on s'oriente vers un classique, le *Pulled Beef Burrito* et les *Falafel Red Curry*. Le tout s'accompagne parfaitement d'un verre de vin rouge sélectionné avec soin.

Vivement les beaux jours

L'ensemble est un délice, généreux et relevé juste à souhait. Certains ne manqueront pas d'appétit pour une panna cotta aux fruits rouges. En ce qui nous concerne, nous tenterons d'entretenir le souvenir des saveurs sublimes par Madame Jeanette jusqu'à notre prochaine visite, pour un Chili con carne ou un ceviche, par exemple.

À deux pas de la Gare, au cœur d'une rue de Strasbourg presque rénovée, Madame Jeanette a installé une terrasse sympa... Vivement les beaux jours. Même si, dans cet établissement, le soleil brille toujours à l'intérieur.

Sébastien Lambotte
Photos-Talk2u



Madame Jeanette
9, rue de Strasbourg
L-2561 Luxembourg
www.madamejeanette.lu

Dior

6 teintes ensoleillées

Pensé comme un accessoire nomade à emporter partout, **Dior Forever Skin Bronze** permet une application facile et rapide grâce à son format stick. Sur une peau nue ou maquillée, il s'applique sur l'ensemble du visage pour réchauffer le teint ou par touche pour sculpter les zones naturellement exposées au soleil (pommettes, front, bout du nez...). Le résultat est modulable selon l'application.



Photo-Dior

Trio d'écrins à collectionner



Photo-Dior

Mini Miss Runway est une alternative ou un complément à son parfum liquide grâce à sa formule sans alcool en stick translucide et fondant qui concentre les sillages iconiques de *Miss Dior: Miss Dior Blooming Bouquet*, *Miss Dior Eau de Parfum* et *Miss Dior Parfum*. Dior a créé 3 nouvelles silhouettes: Rose pâle, Rose pop et Bleu pâle. Chaque année, les écrins **Mini Miss Runway** se dévoilent en nouvelles éditions, à découvrir exclusivement en boutiques et sur www.dior.com.

J'adore Intense Créé pour Rihanna

Montée en intensité voluptueuse et solaire pour l'icône des parfums **Dior**. *J'adore* se réinvente avec un nouveau nectar aux couleurs chaudes, un sillage enveloppant et sensuel qui colle à la personnalité bien affirmée de sa muse Rihanna. Son nom: **J'adore Intense**.



Photo-Dior

Plus addictive que jamais !

L'huile à lèvres **Dior Addict Lip Glow Oil** innove avec une formule soin encore plus performante, infusée d'huile de cerise, pour des lèvres hydratées pendant 24h et lissées pendant 8h. Elle se dévoile en 2 nouveaux finis à la brillance gourmande, *Sparkly* et *Glaze*, qui viennent compléter l'iconique *Juicy* et se déclinent en 16 nouvelles nuances.



Photo-Dior

Pour compléter l'effet sucré, 3 fragrances savoureuses et fruitées complètent la collection: **Rosy Glow** (essence de Rose Damascena-Litchi), **Peachy Glow** (Absolu Jasmin Grandiflorum-Pêche) et **Purple Glow** (Beurre d'Iris Pallida de Toscane-Framboise).

La puissance de la couleur

Les cils continuent de faire leur show avec **Diorshow Overvolume**, qui se décline à présent dans une formule *waterproof* et des teintes intensément pigmentées (bleu électrique, brun profond, bordeaux aux sous-tons violines et rose flashy). En édition limitée, les palettes **Diorshow 5 Couleurs** dévoilent aussi de nouvelles harmonies.



Photos-Dior



Chanel

Pas tout à fait rouge, pas tout à fait noir



Photos-Chanel

Plus qu'un vernis, plus qu'un rouge à lèvres, **Chanel Rouge Noir** est, depuis cette année, une collection de maquillage dont la particularité est d'être plusieurs couleurs à la fois: un rouge presque noir, un noir presque rouge que chacune pourra modeler en fonction de sa personnalité et de ses envies. Les contrastes sont les bienvenus.

Concentré d'actifs

Avec sa texture ultra-légère, l'**Émulsion Jeunesse Affinante N°1** développe une sensorialité alliant confort et fraîcheur. Sa texture se métamorphose instantanément en eau au contact de la peau, assurant jusqu'à 12 heures d'hydratation. Appliqués chaque jour en synergie, l'**Émulsion Jeunesse Affinante N°1** et le **Sérum N°1** offrent une double action lissante renforcée.



Photo-Chanel

Baobab

Ça sent bon les beaux jours !

Pour sa collection Printemps-Été, **Baobab** met le cap au Sud, et plus particulièrement en Provence. Chaque objet parfumé a été conçu comme un élément décoratif des plus belles bastides. Chaque fragrance est vibrante de couleurs, gorgée des effluves des plus beaux jours de cette magnifique région.



Collection Leaves.



Collection Provence.



Collection Monaco.

Comme on change de jean



Photo-Chanel

Dans la Collection maquillage **Denim**, **Chanel** s'empare des tons bruts ou délavés du denim. Le teint, les yeux, les cils, les lèvres et les ongles détournent toute sa palette chromatique pour s'exprimer en toute liberté.

Clinique

Le secret : l'exfoliation

Turnaround Overnight Revitalizing Moisturizer est une crème hydratante riche et nourrissante qui exfolie, lisse le grain de peau et ravive son éclat. À appliquer le soir.



Des portraits de femmes au caractère affirmé, un dictionnaire très original, un dialogue avec les montagnes, une plongée dans l'univers du cirque, des romans au puissant suspense, un détour par les coulisses du théâtre, un face-à-face avec le mensonge : notre sélection est très éclectique.

Michel Nivoix



La firme

La place des femmes dans la monarchie britannique est essentielle, voire prépondérante, à commencer par l'abdication du roi Edouard VIII qui ne pouvait renoncer à son amour pour Wallis Simpson. Depuis, les femmes ont joué un rôle déterminant à Buckingham, chacune dans son style, dans son registre, faisant la plupart du temps fi de certaines conventions.

Fine connaisseuse de la famille royale britannique, Margaret Macdonald nous entraîne dans les coulisses de « la firme », comme les Windsor surnomment leur royale famille dont les femmes occupent le devant de la scène, de la reine Elisabeth II à Camilla Parker Bowles en passant par Diana, Anne, Kate et Margaret. Très instructif à maints égards.

Royaumes et rebelles
Et si c'étaient les femmes qui portaient la couronne ?
de Margaret Macdonald

Presses de la Cité (246 pages – 19,90 EUR)



Pensées

Tout a été écrit sur Brigitte Bardot. Cette fois, c'est Brigitte Bardot qui écrit sur tout. Elle aborde une multitude de mots dont elle donne ses définitions, pertinentes, lucides, intéressantes. Les pensées profondes côtoient son regard sur la société actuelle, avec, ici

et là, un clin d'œil malicieux.

Femme engagée, Brigitte Bardot montre ici une totale sincérité particulièrement bienvenue dans un monde submergé par la bien-pensance et l'hypocrisie. Elle évoque aussi un certain nombre de personnalités du théâtre, du cinéma, de la musique et de la chanson : une galerie de portraits tout à fait passionnante. Cet ultime opus nous en apprend beaucoup sur elle. On soulignera aussi l'élégance de son écriture.

Mon BBcédaire
de Brigitte Bardot

Fayard (368 pages – 19 EUR)



Une vie

Alors qu'une tempête fait rage dans les bois du Cadore, dans les Dolomites, Francesco aperçoit, de sa cabane, un vieil homme. Il l'invite à venir s'abriter : c'est Guido Contin, dont le visage buriné fait penser aux falaises de ces montagnes et qui sort de sa poche un paquet de lettres, celles qu'il leur a écrites.

Chacune évoque un moment marquant de la vie d'un certain Onesto, au XX^e siècle : des événements extraordinaires comme un enlèvement, un fils retrouvé, un acte de violence, une bombe tombée dans la nuit, une photo cachée dans les rochers, un terrible secret, et surtout un amour indicible qui a traversé sa vie. Ce livre est une ode aux paysages magnifiques de la montagne et à l'amour.

Onesto
de Francesco Vidotto

Calmann-Lévy (266 pages – 19,50 EUR)



Similitudes

Amateurs de cirque, ce roman est fait pour vous : Mélissa da Costa nous entraîne en effet dans l'univers des circassiens des années 80, plus magique que l'actuel. Certain jour, Tony, 17 ans, qui vient une nouvelle fois de se disputer violemment avec son père, arrive au cirque Pulko et s'y fait embaucher par Chavo, le dresseur de fauves.

Fasciné, Tony n'a plus qu'une idée en tête : entrer lui aussi dans l'arène et faire face à ceux-ci pour affronter ses propres démons. Mélissa da Costa nous fait partager l'intimité de cette famille qui, comme les fauves, pourrait bien avoir envie de sortir de sa propre cage.

Fauves
de Mélissa da Costa

Albin Michel (471 pages – 23,90 EUR)



Épouvante

Fermé pendant deux ans à la suite d'un terrible éboulement, le gouffre de Gorre, dans l'Aude, est rouvert, offrant de nouveau des immersions terrifiantes à un public averti. Mais des femmes et des hommes qui ont tous participé à cette exploration décèdent et un nouveau scandale éclate : depuis quelques jours, certains sont emportés par une mort subite.

Léo, un infirmier, décide alors de faire tomber les propriétaires du gouffre : en effet, lui et ses amis ont tenté l'aventure mais trois n'en sont pas revenus. Parmi eux, sa femme. Accablé de chagrin et seul avec son fils, Léo veut faire cesser ce jeu particulièrement dangereux imaginé par les maîtres des lieux. Et il est prêt à tout pour atteindre son but. Lecteurs, accrochez-vous bien à votre fauteuil.

Immersion
de Nicolas Druart

Belfond (316 pages – 20 EUR)



Vrai bonheur

Tout le monde ment, plus ou moins souvent, à travers des affirmations plus ou moins importantes, pour les motifs les plus divers, avec parfois de bonnes intentions. Or, le mensonge est, rappelons-le, interdit par le huitième des dix Commandements. En outre, le fonctionnement de la société repose sur le principe de l'accord et de la confiance.

Roi du bluff et figure incontestée du poker, Alexis Laipsker a réalisé un travail en profondeur et mis au point une méthode validée par des études universitaires et des témoignages de professionnels pour traiter ce vaste sujet et permettre à celles et ceux qui l'appliquent, d'une part de démasquer les menteurs, d'autre part de les confronter à leurs mensonges. Un vrai bonheur.

Qui vous ment ?
La nouvelle méthode infaillible pour détecter les mensonges
d'Alexis Laipsker

Michel Lafon (286 pages – 18,95 EUR)



Glaçant

L'alcool étant toujours mauvais conseiller, un groupe d'amis quitte Reykjavik, après une soirée trop arrosée, pour une randonnée dans la réserve naturelle de Lónsöraefi. Une semaine plus tard, l'équipe de sauvetage envoyée pour les retrouver découvre leur campement désert. Qu'est-ce qui les a poussés à fuir presque nus, paniqués ?

Au même moment, l'interphone de la station radar isolée de Stokksnes, qui n'est plus raccordé depuis des années, sonne : à l'autre bout de la ligne, on entend une voix d'enfant. Pourtant, lors de l'inspection, on ne trouve personne. Or, la neige ne ment pas. Nous ne vous en révélerons pas davantage, précisant toutefois que ce thriller est glaçant, dans tous les sens du terme.

La proie
d'Yrsa Sigurdardóttir

Actes Sud (313 pages – 22,80 EUR)



Coulisses

Il a joué dans treize films, quatorze téléfilms et trois spectacles au théâtre. Il a même été marionnettiste. C'est aussi en qualité de dramaturge auteur d'une douzaine de pièces et de plusieurs one-man-shows qu'Alain Sachs est connu. Mais il doit sans doute sa plus grande renommée au théâtre, pour lequel il a signé une cinquantaine de mises en scène.

Dans ce livre, Alain Sachs, dont la carrière a été émaillée de quatre Molière, nous entraîne dans les coulisses de son extraordinaire métier qui lui a permis de travailler avec des comédiennes et des comédiens magnifiques, aussi passionnés que lui. On y découvre avec délectation les défis de la création et les immenses bonheurs que procurent les succès. Et quelques surprises aussi.

Je m'en fous, je dis tout
d'Alain Sachs

Nouveau Monde (288 pages – 20,90 EUR)



Irrésistible

Elle a joué au théâtre, a tourné pour le cinéma et pour la télévision, et a fait du doublage dans des films, des séries, des téléfilms, des films d'animation, des jeux vidéo, etc. Mais Caroline Pascal est connue surtout pour son rôle de Demetra dans quelque 32 épisodes de Kaamelott.

Comédienne, scénariste et réalisatrice, elle est devenue aussi écrivaine avec ce premier

roman au sujet très original : Élixa, qui vit seule depuis toujours, se réveille le lendemain de ses 40 ans avec, dans le salon, tous ses ancêtres en costumes d'époque. La question est de savoir pourquoi. Mais une amorce de réponse point : et s'ils étaient là pour l'aider à décider de ce qu'elle doit faire de la seconde moitié de sa vie ? Irrésistible et très drôle.

Après de mon arbre
de Caroline Pascal

City (328 pages – 18,90 EUR)



Incroyable suspense

Une violente tempête au large de Vannes, dans le Morbihan, met un terme prématuré au week-end romantique de l'adjutant Philippe Derval et de la lieutenant Héroïse Daubert, qui échouent sur une petite île dominée par un château médiéval dont le propriétaire, Ghislain de Rochette, leur réserve un accueil chaleureux.

Mais l'homme ne leur semble pas très « clair » et la lieutenant a l'intuition que l'homme cache vraisemblablement des secrets cependant que les îliens ont un comportement étrange : ils paraissent hypnotisés. Héroïse est convaincue que les profondeurs du château sont le cadre d'une histoire sinistre, mais elle disparaît au cours de ses investigations. Daniel Cario nous propose ici un suspense aux confins de la folie.

L'île du Faucon
de Daniel Cario

Presses de la Cité (254 pages – 21 EUR)



Terreur au Manoir

Reine française de la saga, Marie-Bernadette Dupuy avait publié en septembre dernier le premier tome – *Les Caprices de la brume* – de sa dernière production : *Le Manoir des rêves perdus*. Voici déjà le second, intitulé *Vers la lumière*.

On y retrouve Romane Sabatier, 24 ans, cavalière émérite, qui est rentrée précipitamment du ranch du Montana à la suite de l'accident inexpliqué dont a été victime son oncle Edgard au haras familial. Après des mois d'angoisse, elle commence à croire de nouveau au bonheur aux côtés de Mathis, un jeune médecin déjà présent dans le premier tome. Mais Romane est victime d'une attaque brutale dans les écuries. Un événement qui n'est que le premier d'une terrifiante série : le passé vient en effet de resurgir.

Le Manoir des rêves perdus
Vers la lumière

de Marie-Bernadette Dupuy

Calmann-Lévy (386 pages – 23,90 EUR)

Nous vous recommandons aussi

La fille dans les griffes du lynx
de Karin Smirnoff

Actes Sud (397 pages – 23,80 EUR)

La fin du voyage
d'Arnaldur Indridason

Métailié (253 pages – 21 EUR)

Ce que disent les saules
de Lynn Buckle

Calmann-Lévy (171 pages – 18,90 EUR)

Des arrangements réussis, un concert historique, des interprétations magistrales, de superbes transcriptions, un face-à-face subtil et des titres qui ont marqué leur époque figurent au programme de ce début d'année.

Michel Nivoix



Métamorphoses

La brillante carrière d'Alexandre Tharaud l'a conduit à enregistrer des disques en solo et avec orchestre, de la musique de chambre, et à collaborer avec des metteurs en scène, des cinéastes, des écrivains, des chorégraphes et des musiciens de divers horizons.

Cette fois, il rend hommage aux grands chanteurs et auteurs-compositeurs-interprètes français du XX^e siècle : vingt-neuf titres parmi les plus célèbres, métamorphosés grâce à l'improvisation, l'arrangement, l'orchestration et l'interprétation, avec la complicité, pour deux d'entre eux, de Thomas Dunford au théorbe, et pour sept autres de l'Orchestre National Bordeaux Aquitaine dirigé par Pierre Dumoussaud. Un travail superbe et fort séduisant.

Alexandre Tharaud
Pianosong
(Erato)



Majestueux

Le vénérable et très coté Royal Philharmonic Orchestra, fondé en 1946, et le Philharmonia Chorus, dont la discographie est devenue légendaire au cours de ses soixante-dix années d'existence, sont associés pour ce disque qui constitue une entrée remarquable chez Harmonia Mundi.

Dirigés par Vasily Petrenko, ils proposent ici *Les cloches* de Sergueï Rachmaninoff et *Falstaff* d'Edward Elgar dans des interprétations brillantes qui mettent en relief les subtilités de ces compositions en évitant de tomber dans des excès préjudiciables à leur qualité. On soulignera la belle énergie, l'éclat et la parfaite cohérence de ces prestations. Une mention spéciale aussi pour Mirjam Mesak, soprano, Pavel Petrov, ténor, et Andrii Kymach, bariton. Majestueux.

Rachmaninoff – Elgar
Royal Philharmonic Orchestra
(Harmonia Mundi)



Un autre regard

Une mise en regard de Claude Debussy et de Ludwig van Beethoven : tel est le propos de Guilhem Fabre avec ce nouveau disque. 1^{er} prix à l'unanimité du Conservatoire National Supérieur de Musique de Paris et ancien élève de l'académie russe de musique Gnessine de Moscou, ce merveilleux pianiste

donne des compositions du premier une interprétation d'une belle délicatesse et du second d'une grande justesse.

Rappelons que Guilhem Fabre a créé uNopia (contraction de utopie et piano), dont l'objectif est de faire découvrir, en France et à l'étranger, la musique aux habitants des zones éloignées des grandes salles de concert. Depuis, avec son camion-scène, il a donné plus de 160 concerts. Une initiative qu'il convenait également de saluer.

Guilhem Fabre
Debussy – Beethoven
(1001 notes)



Iconique

Il avait souhaité disposer d'un piano autrichien Bösendorfer Imperial 290, mais ce ne fut pas possible à cause d'une grève. Aussi, le pianiste de jazz américain Keith Jarrett dut se contenter d'un piano d'étude fatigué pour le concert totalement improvisé qu'il donna en solo le 24 janvier 1975 en l'opéra de Cologne et qu'il démarra sur les dernières notes d'une chanson populaire allemande, *Der treue Husar* (Le fidèle hussard), qu'il venait d'entendre.

Personne alors n'imaginait que ce concert allait devenir un moment-clé de l'histoire du jazz. Pour l'éditer sur disque, il a fallu améliorer la qualité des bandes pendant plusieurs jours en studio. Ce concert a été vendu à quatre millions d'exemplaires. ECM vient de le rééditer. À ne pas manquer.

Keith Jarrett
The Köln Concert
(ECM)



Pure merveille

1^{ère} flûte solo du prestigieux Los Angeles Philharmonic, puis du BBC National Orchestra of Wales, et maintenant de l'orchestre de l'Opéra National de Lyon, Julien Beaudiment vient de signer un disque de transcriptions pour flûte et piano de pièces de Maurice Ravel, dont la profondeur des subtilités et des compositions le charme depuis son enfance.

On retrouve quelques-unes de ses oeuvres les plus connues dont une création mondiale, la suite n° 2 *Daphnis et Chloé*, en collaboration avec Jean-Christophe Maltot. Aux côtés de Julien Beaudiment, on apprécie la talentueuse pianiste Célia Oneto-Bensaid et, pour une œuvre vocale, la mezzo-soprano Karine Deshayes, que l'on ne présente plus. Ce disque est une pure merveille.

Ravel
The flute album
(Aparté)



Insolente aisance

Icône du jazz West Coast, Art Pepper nous a quittés en 1982 : il n'avait que 57 ans. À l'occasion du centenaire de sa naissance (1925), le label Craft Recordings a sorti il y a quelques semaines une réédition d'un disque publié à l'origine, en 1956, par Savoy Records. Au début des années 1950, Art Pepper, saxophoniste, clarinettiste et compositeur de jazz, s'était imposé en qualité de leader avec un style très personnel, intense et énergique.

Pour les douze titres de ce disque enregistrés entre 1952 et 1954, tous de sa composition, il était entouré d'excellents musiciens de studio comme Jack Montrose au saxophone ténor, Russ Freeman au piano et Larry Bunker à la batterie. Son insolente aisance confère à ces morceaux dynamisme et fraîcheur.

Art Pepper
Surf Ride
(Craft Recordings)

plein **Cadre**

ISSN 3028-8

Supplément
Entreprises magazine
numéro 35
Novembre/Décembre 2025



z
esum

verture /
Grenoble.
oto-Pierre Jayet

Mise en page /
Marcotte / Magali Roesler

Impression /
Imprimerie Schlimé

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

 **LUXORR** © 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.



Retrouvez toutes nos éditions sur
www.entreprisesmagazine.lu





My démarches administratives
en ligne, aussi pour les entreprises !

MyGuichet.lu



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

 **Guichet.lu**