

Entreprises magazine

Numéro 118 – Mars/Avril 2023 – 5 EUR



Immobilier

Dossier pages 22 - 56



Is it time for a new perspective?

Traditional real estate investment approaches are being challenged. Investors need a fresh perspective and a focus on flexible, sustainable, technology-driven assets to build resilience and shape the future of real estate.

We partner with investors to help them reposition, diversify and repurpose their assets and portfolios to enhance performance and drive returns.

Let's shape the future of real estate.

JLL.lu





News

4 Brèves



Carte blanche

17 Wéi gesinn déi auslännesch Studente Lëtzebuerg?

Communication

18 Rencontres professionnelles : les salons d'entreprise ont le vent en poupe



Emploi

19 À la recherche de talents ?

Entreprendre au féminin

20 Caroline Assaf : « Le principal objectif est d'encourager la jeune génération à communiquer et collaborer »



Dossier Immobilier

30 Acheter ou louer au Luxembourg ? – Résultats du sondage réalisé en février sur le site lesfrontaliers.lu

32 Le marché immobilier résidentiel dans l'incertitude

34 Éléments de réflexion sur la situation du logement

36 La pénurie de logements abordables – Libres propos

40 Prix du logement : des mesures qui font débat

41 Coup de frein sur l'immobilier : la faute à la hausse des taux ?

42 Compromis de vente conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt : les obligations revenant à l'acheteur

44 Promotion immobilière : la vente en état futur d'achèvement (ou VEFA)

45 JLL – Un accompagnement qui va au-delà de la transaction immobilière



46 Cushman & Wakefield – La résilience est de mise sur le marché du retail

48 Les bureaux satellites, nouveau facteur d'attractivité ?

49 WELL : la santé au cœur des développements immobiliers

50 Ville de Luxembourg – De nouveaux subsides pour protéger le climat

52 Immobilier et béton, le drame...

54 Le bâtiment aime-t-il les femmes ?

55 La formation des femmes comme levier

56 Discipliner le secteur

Bon à savoir

58 Le salarié qualifié

À nos frontières

59 En Moselle, des entreprises prêtes à payer les loyers

À ne pas manquer !

60 Exposition-événement au Rijksmuseum d'Amsterdam – Immersion dans l'univers secret et lumineux de Vermeer

Auto

62 Le SUV qui a tout d'un grand

Étapes gourmandes

65 Tout le terroir du Luxembourg

66 Beauty case

68 Livres

70 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, Quentin Deuxant,
Marie Jacquemin, Sébastien Lambotte,
Michel Nivoix, Michaël Peiffer

Merci à toutes les personnes qui ont contribué à la rédaction de ce numéro : Marc Hostert, Netty Thines, ADEM, EURES Luxembourg, [les frontalières.lu](http://lesfrontaliers.lu), Michel-Édouard Ruben, M^e Serge Hoffmann, M^e Isabelle Girault, M^e Aline Godart, Françoise Jacquet, Martine Borderies, M^e Céline Lelièvre et Danièle Henky

Mise en page / Tammy Berger / Imprimerie Reka

Impression / Imprimerie Reka

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.



© 2023 – 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.lord.lu

PRÉVISION D'INFLATION DU STATEC

**3,4 % POUR 2023 ET 4,8 %
POUR 2024**

Le **STATEC** maintient à **3,4 %** sa prévision d'inflation pour 2023 et anticipe une tranche indiciaire au dernier trimestre 2023. La levée des boucliers tarifaires au tournant de l'année pousserait l'inflation à **4,8 % en 2024**. Ce rebond résulterait principalement des tarifs du gaz et de l'électricité qui reflèteraient de nouveau les prix réels d'achat sur les marchés de gros. Une indexation est également prévue au 2^e trimestre 2024.

Les mesures étatiques s'appliquant jusqu'au 31 décembre 2023 et en l'absence de mesures additionnelles, les prix à la consommation devraient connaître un ajustement à la hausse en 2024, en particulier ceux de l'énergie. Le STATEC prévoit ainsi une hausse du prix du gaz et de l'électricité de respectivement 37 % et 78 %. Cette prévision découle directement de l'évolution des prix sur les marchés dérivés et du mode d'approvisionnement des fournisseurs d'énergie au Luxembourg. En effet, une grande partie de l'électricité qui sera fournie en 2024 a déjà été achetée au cours de 2021 et 2022 au prix du marché qui prévalait à ce moment. Ces achats anticipés permettent d'avoir une vue relativement claire sur les tarifs de l'électricité qui seront facturés en 2024. En ce qui concerne le gaz, les incertitudes sont plus élevées en raison de la structure du marché : la plupart des achats s'effectuent seulement quelques mois avant la date de livraison. Par conséquent, les prévisions s'appuient principalement sur les anticipations du marché (au mois de janvier 2023) pour l'année 2024. Il va sans dire que dans le contexte actuel de fortes instabilités géopolitiques, les anticipations de prix des marchés sont très volatiles et les prévisions qui en découlent à l'horizon 2024 sont à considérer avec prudence.

Selon les prévisions d'inflation du scénario central, une tranche (après celles de février et avril) serait payée au 4^e trimestre 2023 à laquelle s'ajouterait une nouvelle indexation au 2^e trimestre 2024.

Le STATEC établit 2 scénarios selon l'évolution des prix du gaz, de l'électricité et du baril de Brent. Le scénario haut suppose qu'en 2024, le gaz, l'électricité et le Brent connaîtraient respectivement

des hausses de 87 %, 91 % et 15 %. Le scénario bas anticipe une augmentation plus faible du prix de l'électricité (+ 71 %), du gaz (+ 15 %) et une baisse du prix du Brent (- 25 %) en 2024.

Le **scénario bas ne prévoit pas de nouvelle indexation en 2023** (après celles de février et avril), **mais anticipe 2 indexations en 2024** (aux 1^{er} et 3^e trimestres). Le **scénario haut anticipe une nouvelle indexation** (après celles de février et avril) **au 3^e trimestre de 2023 et 2 indexations en 2024** (aux 1^{er} et 2^e trimestres). ☑

Source : STATEC, Statnews n° 10, *Prévision d'inflation – 3,4 % pour 2023 et 4,8 % pour 2024*, 8 février 2023.

<https://statistiques.public.lu>

UNE AIDE POUR SOUTENIR LES ENTREPRISES NOUVELLEMENT CRÉÉES

Le projet de loi n° 8115 prévoit l'instauration d'un **régime d'aide en faveur des micro-entreprises nouvellement créées des secteurs du commerce et de l'artisanat** soumises à une autorisation d'établissement en vertu de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant ainsi qu'à certaines professions libérales. Le projet prévoit que l'aide soit versée sous forme de **subventions mensuelles forfaitaires non remboursables de 2.000 EUR sur une période de 6 mois** aux entreprises détenant une autorisation d'établissement depuis 6 mois au plus, et dont le dirigeant aura suivi une formation sur la gestion d'entreprise sous forme d'un programme d'accompagnement organisé ou reconnu par les chambres professionnelles. Les titulaires d'un diplôme universitaire en gestion d'entreprise ou d'un brevet de maîtrise pourront être dispensés de l'accomplissement de cette formation.

Le projet prévoit non seulement une aide financière, mais également un **soutien humain pratique et didactique aux entrepreneurs qui en auraient besoin**. Dans son communiqué de presse, la Chambre de Commerce dit accueillir avec enthousiasme le rôle que les chambres professionnelles joueront afin de guider l'entrepreneur pour qu'il puisse mener à bien son projet.

Cette mesure s'inscrit dans le prolongement du 4^e plan PME du gouvernement

et suit les recommandations de l'OCDE en matière d'inclusivité entrepreneuriale, visant à rendre plus lisible et à compléter l'offre existante de soutien aux nouveaux entrepreneurs, ainsi qu'à investir davantage dans les compétences entrepreneuriales. ☑
Source : Chambre de Commerce, Communiqué de presse *Le Luxembourg va mettre en place une aide financière pour soutenir les entreprises nouvellement créées*, 20 décembre 2022.

www.cc.lu
www.cdm.lu

CHAMBRE DE COMMERCE ET UNIVERSITÉ DU LUXEMBOURG

**PARTENARIAT RECONDUIT
POUR 5 ANS**



De g. à dr. : **Carlo Thelen** (CEO, Chambre de Commerce), **Muriel Morbé** (directrice Formation, Chambre de Commerce), **Luc Frieden** (président à cette date, Chambre de Commerce), **Prof. Katalin Ligeti** (doyenne de la Faculté de Droit, d'Économie et de Finance, Université du Luxembourg), **Yves Elsen** (président du conseil de gouvernance, Université du Luxembourg), et **Jens Kreisel**, (recteur, Université du Luxembourg).

La **Chambre de Commerce** et l'**Université du Luxembourg** ont acté la **reconduction, pour une période de 5 ans, de leur partenariat privilégié** avec l'ambition de développer également leur coopération. La collaboration d'envergure entre les 2 institutions a été entamée en 2007 et contribue depuis lors à la promotion de l'esprit d'entreprise, notamment à travers le programme *Master in Entrepreneurship & Innovation (MEI)*.

À travers la signature d'une convention-cadre, les partenaires élargissent leur partenariat existant au-delà de l'Entrepreneuriat et de l'Innovation pour relever les défis rencontrés en matière de *Skills* et de *Talent attraction, retention & development*. L'Université du Luxembourg et la Chambre de Commerce conviennent de joindre leurs efforts pour apporter des solutions

durables à travers des programmes de formation d'excellence en ligne et avec les compétences-clés recherchées par les entreprises. Des pistes de collaboration concrètes concernent le rapprochement général du monde académique avec celui des entreprises, le développement de la collaboration au niveau diplômant, entre autres pour les programmes du domaine Gestion & Finance, et la création de synergies au niveau de la formation continue via le renforcement de la collaboration dans le cadre du University of Luxembourg Competence Center (ULCC).

La Chaire Entrepreneuriat et Innovation, dans le cadre de laquelle l'**Observatoire de l'Entrepreneuriat** a été créé, représente l'initiative phare de la collaboration entre les 2 institutions. Depuis début 2021, l'Observatoire mène des études de recherche appliquée et les sujets explorés devraient permettre de mieux comprendre certaines facettes de l'entrepreneuriat et apporter des éléments tangibles pour accompagner les entreprises luxembourgeoises, voire les aider – via des actions concrètes de la House of Entrepreneurship et de la House of Training – à relever les défis en lien avec la double transition écologique et digitale. Une des premières missions menée à bien par l'Observatoire concerne l'élaboration d'un **diagnostic des forces et des faiblesses du Luxembourg au regard de différents classements internationaux** liés à l'entrepreneuriat, l'innovation et la digitalisation. Les études menées par l'Observatoire de l'entrepreneuriat seront présentées courant 2023. ☑

www.cc.lu
www.uni.lu

KLIMAPAKT FIR BETRIBER POUR GUIDER LES PME ARTISANALES VERS LA NEUTRALITÉ CLIMATIQUE



Photo-Ministère de l'Économie

La conférence qui s'est tenue en janvier dernier à la **Chambre des Métiers** a donné le coup d'envoi du **Klimapakt fir Betriber**, une initiative du gouvernement, mise en œuvre par Luxinnovation et Klima-Agence, visant à soutenir les entreprises dans la décarbonation et la transition énergétique à travers une approche structurée et coordonnée.

Lors de cette conférence, les ministres Lex Delles, Franz Fayot, Claude Turmes et Joelle Welfring ont présenté un aperçu des services et informations disponibles pour aider les entreprises et l'économie à se décarboner et à réaliser la transition écologique : conseils, mise à disposition d'une boîte à outils, cofinancement de solutions et mise en contact des acteurs-clés et des entreprises, ainsi que des entreprises entre elles.

La Chambre des Métiers salue le fait qu'un premier jet d'initiatives a d'ores et déjà été décidé, avec l'introduction des *SME-Packages* et du programme *Fit 4 Sustainability*, sur la base desquels les entreprises peuvent mettre en œuvre les premières mesures. Toutefois, elle considère qu'il faudra impérativement réformer le régime d'aide à la protection de l'environnement dès que le nouveau cadre réglementaire européen le permettra, ceci afin de créer un maximum d'incitations financières pour les entreprises artisanales, notamment au niveau de l'efficacité énergétique des processus de production, des bâtiments et ateliers de production ainsi qu'au niveau du passage aux énergies renouvelables et de la décarbonation du parc automobile. La chambre professionnelle demande aussi que le processus de demande des aides étatiques soit très simplifié, à l'instar de ce qui a été fait durant la pandémie.

En tant que partenaire du *Klimapakt fir Betriber*, la Chambre des Métiers considère cette initiative comme une plateforme de coopération et d'échange de référence lui permettant de mobiliser toutes les entreprises qu'elle représente, que ce soit par la diffusion des informations, par les outils et aides élaborés et présentés dans le cadre du Pacte Climat, par l'organisation régulière de séances d'information et de *workshops* thématiques, par la transmission des connaissances via les médias numériques ou encore par des conseils individuels via ses services eHandwierk

et Affaires environnementales et technologiques. ☑

www.cdm.lu
www.luxinnovation.lu/event/klimapakt-fir-betriber
www.klima-agence.lu

CHAMBRE DES MÉTIERS LES ENTREPRISES ARTISANALES ONT BESOIN DE MAIN-D'OEUVRE ET DE FORMATION CONTINUE



De g. à dr. : **Max Urbany** (conseiller économique), **Tom Wirion** (directeur général), **Marc Gross** (directeur Affaires publiques et Analyses) et **Gilles Walers** (conseiller Affaires sociales, Emploi et Formation), Chambre des Métiers.

Photo-Chambre des Métiers

L'étude réalisée par la **Chambre des Métiers** estime le **besoin en main-d'oeuvre** dans l'artisanat à **environ 3.800 personnes** (+ 20 % par rapport à 2019). 43 % des postes recherchés remplaceront des postes existants tandis que 57 % viseraient la création de nouveaux postes.

Le DAP (Diplôme d'Aptitude Professionnelle) reste, globalement, la formation-clé recherchée par les entreprises artisanales, ce qui souligne l'attachement du secteur à l'apprentissage. Le besoin continu de salariés non qualifiés (27 % des postes recherchés totaux) témoigne de la pénurie des ressources humaines surtout au niveau technique.

Vu l'importance grandissante de la transition énergétique, une évaluation ciblée du cluster Installations techniques du bâtiment fait ressortir une demande estimée à environ 1.700 salariés.

Tous les secteurs (industrie, fonction publique, etc.) présentant eux aussi des besoins ciblés en main-d'oeuvre qualifiée, ceux-ci entrent dès lors en concurrence avec l'artisanat.

La Chambre des Métiers demande que le gouvernement fasse un suivi détaillé des besoins sectoriels en main-d'oeuvre

ainsi que des métiers d'avenir dans le cadre de sa future *National Skills Strategy*, suite à la publication prochaine de l'étude OCDE sur le sujet. Vu l'importance du réservoir de main-d'œuvre qualifiée en provenance de pays tiers, une réforme des conditions d'accès au marché de l'emploi pour ressortissants de pays tiers s'impose avec à la base une abolition du « test marché » et une accélération de la procédure d'immigration, accompagnée d'une promotion sectorielle du marché de l'emploi luxembourgeois dans des pays/régions cibles.

En matière de **formation continue**, l'étude révèle que le cofinancement est encore relativement peu connu des entreprises (seulement 36 % disent avoir bénéficié d'un cofinancement étatique). Un travail important de sensibilisation et d'accompagnement individuel, surtout au niveau de petites entreprises, reste donc à faire. La Chambre des Métiers se dit en faveur d'un ajustement partiel du congé individuel de formation, mais pas pour l'introduction d'un droit généralisé à la formation, voire d'un système de compte personnel de formation calqué sur le modèle français, fortement critiqué. Pour les artisans, les solutions sont à trouver au niveau sectoriel.

Dans le contexte actuel de pénurie de main-d'œuvre, les entreprises artisanales prennent de plus en plus conscience de l'importance d'une véritable politique de **réretention/fidélisation des talents** pour assurer une pérennisation de leurs activités. L'étude montre que la rétention de talents passe avant tout par l'environnement de travail (68 %), les conditions de travail, à savoir la rémunération basée sur la performance (48 %) et supérieure par rapport aux concurrents (46 %) tout comme les avantages extra-légaux (41 %). L'adoption de méthodes de travail plus flexibles (37 %), le développement personnel (32 %) et l'image de marque de l'entreprise (30 %) se situent quasiment au même niveau d'importance. ☑

www.cdm.lu

1.050 FAILLITES ET 846 LIQUIDATIONS EN 2022

Selon le dernier décompte du ministère de la Justice/STATEC, **388 entreprises**

ont été déclarées en faillite et 278 ont été liquidées au cours du 4^e trimestre 2022.

Au total en 2022, **1.050 faillites ont été prononcées**, chiffre en baisse par rapport à 2021 (1.160), mais qui cache une forte augmentation au 4^e trimestre 2022. Avec 388 faillites prononcées, il s'agit d'un niveau record pour un dernier trimestre. Cependant, il reste à confirmer s'il s'agit d'un pur effet de rattrapage, ou si le phénomène s'accroîtra au cours des prochains mois. Au niveau des branches d'activités, on peut relever des évolutions contrastées. Dans le secteur de l'hôtellerie et de la restauration (Horesca), le nombre de faillites (115) augmente certes de manière sensible (+ 69 % par rapport à 2021), mais il ne fait que revenir à son niveau d'avant-crise. Les faillites dans le commerce ont quant à elles diminué de près de 18 % en 2022. Une baisse sensible est également à observer pour les activités spécialisées, scientifiques et techniques (- 30 %) et pour les sociétés de type holding et fonds de placement (- 15 %).

La perte d'emplois engendrée par les faillites en 2022 (2.059 emplois) est restée stable par rapport à 2021, même s'il s'agit de données provisoires, les données concernant l'emploi n'étant pas encore complètes pour 2022. Les branches qui sont le plus concernées par la disparition d'emplois en 2022 sont la construction (38 %), les activités de services non financiers (31 %) et l'Horesca (18 %).

En termes de nombres absolus, ce sont les sociétés holding et fonds de placements ainsi que les entreprises du commerce qui ont été les plus concernées par les faillites en 2022, avec respectivement 275 et 198 faillites.

Concernant les **liquidations**, les tribunaux luxembourgeois en ont prononcé **846 en 2022**, soit une baisse de 16 % par rapport à 2021 (1.008). Le dernier trimestre 2022 (278 liquidations) va pourtant à l'encontre de cette tendance, en affichant une hausse de 14 % par rapport à la même période de 2021. La moitié des sociétés liquidées en 2022 sont des sociétés holding et fonds de placement. ☑

Plus d'informations dans le [dashboard Faillites et Liquidations](https://statistiques.public.lu) du STATEC sur <https://statistiques.public.lu>
Source : STATEC, Statnews n° 4, 1.050 faillites et 846 liquidations en 2022, 12 janvier 2023.

IMPROOF.LU

UNE PLATEFORME DE RÉFLEXION POUR UNE ÉCONOMIE JUSTE ET DURABLE

Lancée par la **Chambre des salariés Luxembourg (CSL)**, Improof a pour but d'alimenter le débat public et politique au Luxembourg. À cette fin, la plateforme aborde(ra) les thèmes essentiels pour l'avenir du pays tels que la politique économique et sociale, le bon équilibre entre économie et écologie, la réduction des inégalités, l'instauration de la justice fiscale, le droit du travail face à l'évolution des nouvelles formes de travail et l'importance de la formation professionnelle. Les réflexions sont menées par les experts internes de la CSL ainsi que par des intervenants externes, tant nationaux qu'internationaux.

Le 1^{er} bloc thématique a mis l'accent sur la relation entre la fiscalité et les inégalités, des revenus et des patrimoines, qui sont à leur plus haut niveau depuis la Seconde Guerre mondiale. Les articles soulignent notamment la nécessité d'une imposition plus juste du capital, l'élaboration d'un impôt sur les successions ou encore sur la fortune. ☑

AURA IMPACT

DES SOLUTIONS CLÉS EN MAIN POUR LE BIEN-ÊTRE EN ENTREPRISE

Alice Alves et Irène Alves ont lancé **Aura Impact**, une société de consulting et organisme de formation agréé, spécialisés dans le bien-être en entreprise.

Depuis la crise sanitaire tout particulièrement, les départements RH sont confrontés à de nombreux problèmes de gestion du personnel liés principalement au mal-être : *burn out*, dépression, fuite des talents, turnover, baisse de productivité, désengagement des collaborateurs... C'est pour répondre à ces problématiques, chronophages et coûteuses pour les sociétés, qu'Aura Impact a mis en place une offre complète d'accompagnement et de solutions.

Aura Impact propose une plateforme unique au Luxembourg qui permet aux collaborateurs de bénéficier de tout un panel de prestations avec des experts du bien-être qui prendront soin d'eux : diététique, sport, sophrologie, coaching... ; du *teambuilding* et du *coa-*

ching afin d'accompagner les équipes et managers mais aussi les équipes de direction dans leur perfectionnement et améliorer la cohésion d'équipe ; une large sélection de formations et ateliers portant sur diverses thématiques : stress, burnout, leadership, nutrition, productivité... ; la mise en place d'audit QVT et de consulting RH afin d'intervenir sur les aspects plus structurels et organisationnels des entreprises.

Forte d'une expérience de plus de 20 ans, durant laquelle elle a œuvré dans le business développement, la stratégie marketing, le développement personnel et le change management, Alice Alves a acquis une très bonne connaissance du marché luxembourgeois. Ses passions pour l'humain et des médecines alternatives se sont concrétisées par le développement d'une activité de thérapeute.

Plus de 10 ans d'expérience en entreprise ont permis à Irène Alves de développer de solides compétences en gestion de projets et d'équipes. Elle a travaillé pour de grandes entreprises internationales en Europe. À l'écoute de ses collaborateurs, elle a pu vérifier que l'amélioration des conditions de travail et de l'atmosphère au sein des équipes avait un impact immédiat sur la productivité globale et la réussite des projets. ☑

www.aura-impact.com

MC NEURODETOX

COR'IN VIVRE PLEINEMENT, POUR UN MODE DE VIE SAIN



Après 13 années d'expérience dans le conseil en image et la communication interpersonnelle au sein de la société Atout Image Conseil qu'elle avait fondée, **Corinne Migueres** a créé **MC NeuroDetox S.à r.l-S** pour son activité de conseillère en équilibrage alimentaire et d'accompagnement coaching préparation mentale, gestion des émotions et du stress.

À travers son offre **Cor'in vivre pleinement**, Corinne Migueres propose des formations pour les entreprises (en tant qu'organisme de formation agréé) et du coaching/accompagnement individuel afin d'aider à mettre en place un mode de vie sain, en privilégiant 2 axes : la préparation mentale, gestion du stress et des émotions, et la nutrition. Ce travail d'accompagnement s'effectue après un bilan nutritionnel, du style de vie et une évaluation du métabolisme. En parallèle, un travail est mené sur la gestion de la charge mentale, qui impacte la qualité de vie privée et professionnelle.

En l'espace d'une dizaine de séances, les intéressés apprennent comment augmenter et optimiser leurs ressources, visualiser leurs objectifs et les atteindre, équilibrer leur système nerveux, identifier leurs périodes de compulsions et délester leur mental du surplus de sa charge. ☑

www.mc-vivrepleinement.com

QUALITY OF WORK INDEX 2022 DE LA CSL

DES PROBLÉMATIQUES PERSISTENT OU S'ACCROISSENT

La 10^e enquête **Quality of work Index** réalisée par la **Chambre des salariés (CSL)** montre que même si la situation générale concernant l'évaluation de la qualité du travail par les travailleurs s'est légèrement améliorée par rapport aux 2 années précédentes, la tendance sur 9 années d'enquête reste néanmoins négative et que **certaines tendances problématiques persistent ou s'accroissent**. En voici quelques-unes.

Le déséquilibre perçu entre vie privée et vie professionnelle ne cesse d'augmenter et la satisfaction vis-à-vis du revenu est à son niveau le plus bas. De plus, la tendance est à la réduction de l'autonomie sur le lieu de travail et à la diminution de la prise en compte de l'avis des salariés.

La difficulté de changer d'emploi est jugée plus faible que jamais dans l'enquête, ce qui correspond également au fait que l'intention de changer d'emploi reste à un niveau relativement élevé. Or, cette intention de changer de travail s'accompagne d'une attitude encore plus répandue qui consiste à vouloir garder son emploi tout en s'éloignant le plus possible de

l'entreprise. Cela se traduit par un désir croissant de consacrer moins de temps par semaine au travail et d'augmenter le temps passé en télétravail.

Pour répondre au souhait d'un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée des salariés et maintenir ainsi l'attractivité des entreprises luxembourgeoises, un ensemble de mesures est nécessaire. Les prémices d'un cadre pour un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée existent déjà, sous la forme de la directive européenne sur la conciliation de la vie professionnelle et de la vie privée (déjà en vigueur depuis août 2019), qui devrait être transposée dans le droit luxembourgeois.

Concernant le télétravail, le seuil minimal serait au moins 2 jours de télétravail par semaine, ce qui correspond à 88 jours de télétravail par an (sur une hypothèse de 220 jours ouvrés par an), ce qui correspond à un seuil de 40 % pour la sécurité sociale.

Une réduction générale du temps de travail serait plus démocratique, car elle s'appliquerait à tous, et réduirait donc ce qui peut être perçu comme une inégalité, qui pourrait accentuer l'exode des personnes exerçant des métiers manuels, qui doivent en outre souvent travailler à des horaires atypiques.

Un autre élément visant à réduire l'empiètement des charges de travail sur la vie privée, qui fait l'objet d'un projet de loi du ministère de l'Emploi et du Travail, est l'introduction d'un droit à la déconnexion.

La CSL invite les entreprises qui souhaitent attirer/retenir les talents à faire preuve d'innovation et à prendre des mesures dès maintenant. ☑

L'enquête intégrale est disponible sur <https://www.csl.lu/fr/enquete-quality-of-work-2022>.

LUXEMBOURG INSTITUTE OF HEALTH

UN TEMPS DE SÉDENTARITÉ DE 12H/JOUR EN MOYENNE

Dans le cadre de la **1^{re} évaluation** objective de l'activité physique (AP) au Luxembourg, des chercheurs du **Department of Precision Health** (département de la Santé de précision) du **Luxembourg Institute of Health (LIH)** ont constaté que si l'adhé-

sion globale aux niveaux recommandés d'AP est élevée, le temps de sédentarité l'est également.

En 2021, le Luxembourg a officiellement adopté les recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) en matière d'activité physique (AP) pour les adultes. Celles-ci prévoient 150 à 300 minutes d'AP modérée et 75 à 150 minutes d'AP intense par semaine, mais, dans le monde numérique moderne, les niveaux élevés de sédentarité sont un problème majeur auquel tous les pays développés, y compris le Luxembourg, sont confrontés.

Le Physical Activity, Sport and Health Research Group (groupe de recherche sur l'activité physique, le sport et la santé), dirigé par le Dr Laurent Malisoux, a réalisé une étude pour évaluer dans quelle mesure le pays se conforme aux directives de l'OMS. Des enquêtes antérieures sur l'AP et le sport ont régulièrement classé le Luxembourg comme l'un des pays les plus actifs de l'UE, ce que confirment les données de cette étude, qui montre que plus de 98 % des résidents luxembourgeois respectent les lignes directrices de l'OMS en matière d'AP, mais qui montre également qu'en **moyenne les résidents passent plus de 12 h par jour assis**.

Ces chiffres apparemment paradoxaux deviennent clairs lorsqu'on examine la durée du temps passé à être actif. Selon les chercheurs, si seuls les épisodes d'AP de plus de 10 minutes sont considérés comme valables, la proportion de personnes respectant les recommandations de l'OMS en matière d'AP tombe à seulement 25 %, ce qui signifie que les 3/4 des résidents ne consacrent pas beaucoup de temps à l'AP. Pour aggraver les choses, l'étude montre que plus d'1/4 du temps sédentaire total est effectué dans des plages de temps de plus d'1h (6 à 10 % dans d'autres pays de l'UE). Dans une économie post-industrielle à haut revenu comme le Luxembourg, où 2/3 des emplois sont sédentaires, cela n'est pas très surprenant.

L'étude a été publiée le 29 décembre 2022 dans *l'International Journal of Behavioral Nutrition and Physical Activity* et peut être consultée sur <https://ijbnpa.biomedcentral.com/articles/10.1186/s12966-022-01380-3>

www.lih.lu

IMS LUXEMBOURG

2 E-LEARNINGS CONSACRÉS AUX THÉMATIQUES LGBTQIA+ ET INFOBÉSITÉ

IMS Luxembourg complète sa palette d'outils et ressources avec le lancement de **2 e-learning en open source consacrés à l'inclusion des personnes LGBTQIA+ en entreprise et à l'infobésité**. Gratuits et disponibles en ligne, ils s'adressent à toutes les personnes désireuses de s'informer sur ces sujets et soucieuses d'acquiescer de bonnes pratiques en la matière.

Les modules sont accessibles en ligne, en français sur le site d'IMS. 7 modules d'environ 15 minutes sont proposés pour la **thématique LGBTQIA+ en entreprise**. Pour la **thématique Infobésité** (excès d'informations qu'une personne ne peut traiter ou supporter sans nuire à elle-même ou à son activité), la formation s'articule autour de 10 modules, en français, de 15 à 20 minutes par module.

LE RÉSEAU SE RENFORCE



27 nouveaux membres ont rejoint le réseau **IMS Luxembourg** : Amazon EU, B Medical Systems, Banque Havilland, BOMA Luxembourg, British Chamber of Commerce for Luxembourg, Broadstreet, DeCODE, Ecotrel ASBL, Fujitsu Luxembourg, Greenworlder, Ikano, JLL Jones Lang Lasalle, Keep Contact, LLC RE Management Luxembourg, Luloop, Luxexpo The Box, LuxFLAG, Maison Moderne, Njordfood, Novotel Suites Luxembourg, Orange, Quattro Creative Studio, Return2Career, Seismic, Swiss Life Luxembourg, Telesis et VitalBriefing.

Le réseau d'IMS compte aujourd'hui 194 organisations membres IMS, 251 organisations signataires de la Charte de la Diversité Lëtzebuerg et 80 membres associés.

Face à l'intérêt grandissant des entreprises de se transformer de manière durable, les activités d'IMS Luxembourg sont croissantes. L'accompagnement dans

la stratégie de développement durable se fait aussi au sein de ses **3 clubs métiers dédiés** : le Luxembourg CEO Sustainability Club, le Sustainability Manager Club et le Sustainable Procurement Club, ainsi qu'à travers les formations de sa **Sustainability Academy**. Des outils en ligne complètent l'offre.

www.imslux.lu

<https://imslux.lu/fra/agenda>

<https://imslux.lu/fra/sustainability-academy>

BEI

CERTIFICATIONS EDGE MOVE ET EDGEPLUS



La **Banque Européenne d'Investissement (BEI)** est passée au 2^e niveau de la certification EDGE (dividendes économiques pour l'égalité hommes-femmes) et a **obtenu la certification EDGEplus**. La certification au niveau **EDGE Move** salue les améliorations apportées par la BEI au niveau de la représentation des femmes et des hommes à tous les niveaux hiérarchiques et les avancées enregistrées en ce qui concerne l'efficacité de ses politiques et de ses pratiques. La certification EDGEplus confirme l'engagement de la BEI à analyser l'intersectionnalité, c'est-à-dire les aspects qui constituent l'identité d'une personne, à savoir le sexe, l'origine ethnique, le genre, l'âge, l'orientation sexuelle, la nationalité, et d'éventuelles situations de handicap (comme la neuroatypie).

EDGE est la principale méthodologie d'évaluation et norme de certification mondiale en matière d'équité entre les sexes et d'intersectionnalité. La certification EDGE implique un examen rigoureux par des tiers de la représentation des femmes et des hommes dans l'ensemble de l'organisation, de l'équité salariale, de l'efficacité des politiques et des pratiques et du caractère inclusif de la culture d'une organisation. Parties intégrantes de l'évaluation, les données statistiques

sont analysées, les politiques et les pratiques sont examinées et l'expérience des membres du personnel en matière de possibilités d'évolution professionnelle sur leur lieu de travail est prise en compte. En fonction des résultats spécifiques de chaque organisation, un plan d'action est élaboré et des engagements fermes sont pris pour sa mise en œuvre.

La certification EDGE est valable durant 2 ans. Actuellement, elle a été délivrée à plus de 200 grandes entreprises, dans 50 pays et sur 5 continents, représentant 30 secteurs d'activité.

www.eib.org

ENQUÊTE JOBS.LU

8 CANDIDATS SUR 10 PRÉFÈRENT LES INTERVIEWS EN PRÉSENTIEL

Une enquête récente de jobs.lu s'est intéressée aux perceptions des candidats par rapport aux pratiques de recrutement, en vue de déterminer quel serait à leurs yeux le processus idéal. Ainsi, **8 candidats sur 10** déclarent préférer une **interview en face-à-face** à un échange à distance ; 1 salarié sur 2 préfère des processus qui ne demandent pas de lettre de motivation ; 86 % des répondants invités à soumettre leur candidature en ligne privilégient une interface leur permettant d'envoyer leur CV en un clic plutôt que d'avoir à remplir une série de champs ; et 83 % souhaitent que le salaire soit annoncé dans l'offre d'emploi.

L'enquête révèle aussi que les candidats souhaitent que le processus de recrutement soit relativement simplifié. Pour 9 répondants sur 10, le processus idéal devrait être limité à 2 interviews. 6 salariés sur 10 ne souhaitent pas passer par un centre d'évaluation des compétences. Une mise en situation dans le cadre d'un recrutement est acceptée par 1 candidat sur 2.

Quelle est la perception des salariés par rapport aux solutions technologiques qui intègrent de plus en plus les processus de recrutement, comme l'interview vidéo préenregistrée, l'intelligence artificielle ou les tests de personnalité en ligne ? 56 % des répondants déclarent ne pas être en faveur de l'utilisation de l'intelligence artificielle pour, par exemple, réaliser des analyses de l'expression faciale des can-

didats, de leur langage corporel ou du choix de leurs mots. 1 répondant sur 4 a déjà fait l'expérience d'une interview vidéo préenregistrée, au fil de laquelle il doit répondre à des questions face caméra dans le cadre d'un processus de recrutement, dans le but d'évaluer une aptitude ou des compétences. 54 % d'entre eux déclarent avoir apprécié l'exercice.

www.jobs.lu

1^{ER} BAROMÈTRE DE L'EMPLOI AUPRÈS DES CABINETS DE RECRUTEMENT

L'**Union des Entreprises Luxembourgeoises (UEL)**, en collaboration avec ses membres, et la **Federation for Recruitment, Search & Selection (fr2s)** ont réalisé le **1^{er} Baromètre de l'emploi auprès des cabinets de recrutement** du Luxembourg.

L'enquête portait sur les facteurs d'attractivité et de rétention des talents. Les résultats viennent renforcer les constats de pénurie de main-d'œuvre à laquelle font face les employeurs du pays, tous secteurs confondus. Il ressort aussi un réel besoin d'adapter tant l'organisation du travail que le cadre fiscal pour attirer les talents nécessaires au Luxembourg.

Les 5 principaux enseignements du Baromètre résident dans le fait que le **marché est axé sur les candidats**, qui ont trop d'opportunités, bien souvent plusieurs offres en même temps, et des prétentions salariales supérieures à celles que les entreprises peuvent se permettre ; **le marché du travail est tendu**, certains postes et profils étant impossibles à remplir/attirer, d'où le besoin de rendre le Luxembourg plus attractif ; **en termes d'attractivité**, le salaire est le 1^{er} critère, mais comptent aussi la flexibilité dans le travail, les perspectives d'évolution et la culture d'entreprise ; **2/3 des cabinets de recrutement ont déjà collaboré avec l'Adem, ce qui illustre les efforts entrepris par l'Adem** pour se rapprocher du terrain ; enfin, au niveau de la **fuite des talents**, le Baromètre montre que la plupart des personnes qui souhaitent quitter le Luxembourg optent pour la France, qui a fait d'énormes efforts fiscaux (régime impatrié, intéressement, package pour les familles...), d'où l'importance pour

le Luxembourg d'avoir un cadre fiscal attractif pour rester compétitif sur le marché des talents.

www.uel.lu

www.fr2s.lu

CEC LUXEMBOURG

BILAN 2022

L'année 2022 – à l'exception de l'année coronavirus en 2020 – a marqué un **nouveau record de dossiers traités** par le **Centre Européen des Consommateurs Luxembourg (CEC Luxembourg)** avec 4.110 dossiers.

Grâce à ses informations, conseils et assistance, l'équipe du CEC Luxembourg a permis aux consommateurs de récupérer la somme de 568.100 EUR dans leurs litiges transfrontaliers. Ce montant a été obtenu dans des cas où le CEC a soit aidé les consommateurs à se faire rembourser par un professionnel, soit aidé les consommateurs à se défendre contre une créance injustifiée d'un professionnel, et plus particulièrement dans les domaines du tourisme (logement, voyages à forfait, en train, en bus et en bateau..., soit 28 % des plaintes traitées) ; le transport aérien, regroupant (14 % des plaintes traitées) ; l'achat et la réparation de véhicules d'occasion (4,5 % des plaintes traitées).

Le CEC Luxembourg constate que, dans le cadre des plaintes qui lui sont soumises, les vendeurs le plus souvent mis en cause résident majoritairement en Allemagne, en France, aux Pays-Bas et en Belgique.

www.cecluxembourg.lu

LIST ET FM GLOBAL

RÉSILIENCE CLIMATIQUE, AUTOMATISATION ET NUMÉRISATION DES PROCESSUS INDUSTRIELS AU CŒUR DU PARTENARIAT

Le **Luxembourg Institute of Science and Technology (LIST)** et le géant américain de l'assurance **FM Global** ont signé un **accord de partenariat** à long terme pour faire avancer la recherche sur **l'évaluation et la réduction des risques liés aux pertes matérielles et aux interruptions d'activité**. Pour cela, une meilleure

connaissance des phénomènes liés au changement climatique et à l'automatisation des processus industriels, ainsi qu'une meilleure anticipation de leurs conséquences sont indispensables.

Depuis janvier, une feuille de route commune jette les bases d'un programme de projets dont les compétences pluridisciplinaires et l'expertise du LIST en matière d'environnement, de technologie de l'information et de science des matériaux sont précieux pour l'entreprise mondiale basée aux États-Unis.

Il s'agit également d'un pas supplémentaire vers le Luxembourg pour FM Global, qui a déjà mis en avant d'autres pistes de coopération potentielle avec le pays.

FM Global est une société d'assurance mutuelle dont le capital, la capacité de recherche scientifique et l'expertise en ingénierie sont uniquement dédiés à la gestion des risques immobiliers et à la résilience de ses clients-propriétaires. FM Global est présente sur le marché luxembourgeois de l'assurance depuis 2017.

www.list.lu
www.fmglobal.com

GOODYEAR UN PNEUMATIQUE DURABLE



The Goodyear Tire & Rubber Company a présenté un pneumatique de démonstration contenant 90 % de

matériaux durables, donc qui participe à réduire la consommation de carburant et l'empreinte carbone d'un véhicule thermique. La commercialisation d'un tel pneumatique nécessitera une collaboration renforcée avec les sources d'approvisionnement pour identifier le niveau nécessaire de production de ces matériaux innovants pour produire ce pneumatique en grande quantité. Celui-ci comprend 17 ingrédients dans 12 composants du pneumatique.

Ainsi, après la présentation d'un pneumatique de démonstration contenant 70 % de matériaux durables en janvier 2022, Goodyear a travaillé avec ses fournisseurs et prévoit de le commercialiser en 2023. Les personnes intéressées peuvent s'enregistrer sur le site Goodyear.com/SustainableMaterialTire.

KIA CHEZ AUTOPOLIS



Après l'ouverture d'Autopolis à Esch-sur-Alzette en décembre dernier, **Autopolis** poursuit sa stratégie de croissance en renforçant son offre avec la marque **KIA** qui est venue s'ajouter aux 15 marques déjà distribuées. Sur le site de Bertrange, Autopolis a aménagé un showroom au 1^{er} étage pour les modèles KIA et une équipe commerciale dédiée est à disposition.

En plus de la vente des véhicules KIA, Autopolis propose également aux clients de la marque l'entretien des véhicules ainsi que tout un éventail de services comme la carrosserie, la réparation de pare-brise, le changement et le gardiennage de pneus, le nettoyage, le passage au contrôle technique, le mobility et pick-up service ainsi que le service Key & Go qui offre la possibilité de récupérer son véhicule 24/24h et 7/7j.

www.autopolis.lu

FIDUCIAIRE MULLER & ASSOCIÉS S.A.

REPRISE DE FIDUCIAIRE DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG S.À R.L.



De g. à dr. : **Laurent Muller** (FMA), **Florence Bastin** (Flux Advisors S.à r.l.), **Marc Meyers** (Flux Advisors S.à r.l.) et **Frédéric Muller** (FMA).

Photo-Olivier Minaire Photography

Fiduciaire Muller & Associés S.A. (FMA), cabinet d'expertise comptable, a acquis **Fiduciaire du Grand-Duché de Luxembourg**. FMA a repris les activités d'expertise comptable et fiscale ainsi que toute l'équipe de Fiduciaire du Grand-Duché de Luxembourg fondée il y a 15 ans par Florence Bastin et Marc Meyers, qui se consacrent à présent au conseil des dirigeants d'entreprise et entreprises familiales, à leurs mandats d'administrateurs, de liquidateurs et de commissaires via leur société Flux Advisors S.à r.l. Marc Meyers continue également ses activités de réviseur d'entreprises agréé chez Baker Tilly Audit & Assurance.

Fiduciaire Muller & Associés S.A. rassemble une équipe d'experts complémentaires (experts-comptables, fiscalistes, et gestionnaires de salaires) sur 2 sites, Strassen et Mersch.

<https://muller.eu.com>
<https://flux.lu>

VO CONSULTING DEVIENT IN EXTENSO BELUX

La fiduciaire **VO Consulting** a rejoint le réseau **In Extenso**, l'un des leaders français de l'expertise comptable, avec plus de 250 implantations dans l'Hexagone et 5.500 collaborateurs, et a pris le nom d'**In Extenso Belux**. Même si elle a changé d'identité et vu son actionariat évoluer, la structure luxembourgeoise, fondée en 1997, garde toute son autonomie, avec pour objectif d'étendre le réseau d'In Extenso en Belgique et au

Luxembourg, tout en profitant du support et de l'assise financière d'un groupe aux ambitions internationales.

En croissance ininterrompue depuis sa création en 1991, In Extenso a pour ambition de conquérir de nouveaux marchés, notamment dans les pays frontaliers de la France. De son côté, VO Consulting était à la recherche d'un partenaire solide pour asseoir son expertise sur le marché Belux. Si In Extenso est devenu actionnaire de la fiduciaire, le management en place ne change pas et les 4 associés actuels ont pris des parts dans le groupe. **Cédric Rensonnet, Vincent Olimar et Antoine de Riedmatten** (président du directoire d'In Extenso) composent le **comité de direction** de la nouvelle structure, tandis qu'**Éric Jolas, Stéphanie Thiry et Philippe Autran** (président du comité de surveillance national In Extenso) font désormais partie du **comité de surveillance** d'In Extenso Belux.

LuxApps, société détenue jusqu'ici par VO Consulting, en charge du développement de solutions digitales, **intègre fulll**, filiale informatique du groupe In Extenso. ✓

www.voconsulting.com
www.inextenso.fr

DG GROUP ACQUISITION DE COMODO CONSTRUCTION



De g. à dr. : **David Gavroy** (DG Group) et **Daniel Coljon** (Comodo).

DG Group continue son développement avec l'**acquisition** de **Comodo S.à r.l.** L'entreprise de construction est en effet venue s'ajouter au holding où officient déjà NOOSPHERE Brand Strategy, HELLO DECO Atelier Publicitaire, Z6 Consulting et Yellow.lu.

Bien plus qu'un rachat, il s'agit avant tout d'une histoire d'amitié. En 2008, Daniel Coljon propose à David de l'aider à se

lancer dans le monde entrepreneurial en lui apportant les fonds manquants pour développer NOOSPHERE Brand Strategy. Le choix se porte donc naturellement vers DG Group lorsqu'il organise son départ à la retraite.

Active dans la construction et les travaux de rénovation pour professionnels et particuliers, Comodo propose un accompagnement de A à Z pour une gestion clé en main. Mais l'entreprise se projette déjà dans l'extension de ses services avec le développement exclusif des façades ventilées et des piscines carrelées.

Dimitri Seivert, ingénieur de formation et employé chez Comodo depuis 2 ans, a été nommé **directeur des Opérations**. L'entreprise compte 25 salariés. ✓

<https://comodo.lu>

BPI REAL ESTATE LUXEMBOURG ET IKO REAL ESTATE

LE BÂTIMENT WOODEN A ÉTÉ LIVRÉ



Photo-Marc Detiffe

Premier immeuble en bois de cette envergure au Luxembourg, 9.500 m², **WOODEN** a été livré par **BPI Real Estate Luxembourg** et **IKO Real Estate**, fin 2022. La participation restante dans **WOODEN S.A.** a été vendue à **Acron Lux Real Estate I Holding S.à r.l.**

Le locataire principal, la compagnie d'assurances **Baloise Luxembourg**, a pris possession de ses nouveaux locaux à Leudelange (8, rue du Château d'Eau), en janvier dernier.

CLE (Compagnie Luxembourgeoise d'Entreprise) et **BPI Real Estate Luxembourg** ont emménagé également dans l'immeuble. ✓

<https://lu.bpi-realestate.com>
<https://www.ikorealestate.eu/fr>
www.baloise.lu

ACHAT DU SITE TITANIUM PAR CODIC



L'investisseur et développeur immobilier **Nextensa** a vendu le **site Titanium** (situé entre la route d'Esch et l'avenue Guillaume Kroll) au promoteur immobilier **Codic** pour 110 millions EUR. En novembre 2021, Nextensa avait signé avec Codic un accord de vente sous conditions suspensives de 100 % des actions de la société luxembourgeoise GK5 S.à r.l., propriétaire du site Titanium dans le quartier de la Cloche d'Or. Les 2 acteurs ont été accompagnés par INOWAI dans cette transaction.

Codic souhaite transformer ce site industriel de quelque 3,3 hectares en un complexe multifonctionnel intégrant les critères environnementaux et sociétaux de sa politique RSE. Ce développement mixte comprendra des bureaux, des services et un hôtel. ✓

www.codic.eu
www.nextensa.eu

EKC VERTBOIS CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE



Conseillé par **INOWAI** et **Cushman & Wakefield** dans le cadre de la transaction, l'assureur allemand **ALLIANZ Real Estate** a cédé le bâtiment **EKC VertBois** situé 14, rue Edward Steichen, qu'il détenait depuis près de 20 ans, aux développeurs belges **Baltisse Real Estate Investments** et **Straco**.

Le bâtiment repris par le consortium belge Baltisse-Straco comptabilise 4.475 m² d'espaces de bureaux répartis sur 5 niveaux et 107 places de parking.

ALLIANZ Real Estate souhaite recentrer son portefeuille sur des immeubles correspondant à un niveau d'exigence élevé en termes de critères ESG. Cette transaction permettra aux nouveaux acquéreurs de repositionner l'immeuble au plus proche des normes du marché actuel, notamment en travaillant sur sa performance énergétique et diverses labellisations ESG. ✓

www.inowai.com

www.cushmanwakefield.com

THE ULTIMATE UN SEUL LOCATAIRE POUR TOUT L'IMMEUBLE



Monceau Assurances, le bailleur, et **SQUARE METER**, l'Asset manager/Leasing Coordinator, ont annoncé que l'**État luxembourgeois** sera l'unique locataire de l'immeuble **The Ultimate** situé 1, Dernier Sol à Luxembourg-Bonnevoie pour différentes associations. La location est intervenue en même temps que la livraison finale du bâtiment, et les occupants emménageront dans le courant de cette année.

Le bâtiment est composé de 4 étages et 2 sous-sols qui offrent environ 6.550 m² de bureaux, environ 500 m² d'archives et 59 parkings intérieurs. Il dispose de la certification BREEAM Excellent et est équipé des dernières technologies.

La transaction a été opérée par INOWAI. Cushman & Wakefield et Savills étaient les 2 agences immobilières mandatées pour l'immeuble. ✓

www.monceauassurances.com

www.square-meter.lu

1^{ÈRE} PROMOTION À L'ÉCOLE INTERNATIONALE CYBERWAL IN GALAXIA PROGRAM



La Wallonie se positionne aujourd'hui comme l'un des acteurs majeurs dans le développement de solutions de cybersécurité au niveau mondial, ayant décidé de se doter de la politique de cybersécurité **CyberWal by Digital Wallonia** pour protéger son territoire, la société, mais également tous les acteurs y participant. Parmi les outils et services stratégiques qui sont/vont être mis en place, la **1^{ère} école internationale** appelée **Cyberwal in Galaxia Program** a accueilli, fin 2022, sa **1^{ère} promotion de près de 80 étudiants européens** à l'Euro Space Center de Transinne. Était invitée d'honneur pour cette 1^{ère} promotion l'**Université du Luxembourg et 25 de ses étudiants**. Durant la semaine que dure la formation, les étudiants sont encadrés par des intervenants des mondes académique, industriel et public, triés sur le volet.

Cette école est le résultat de l'ambition et de la volonté d'**IDELUX** et de ses partenaires de développer un centre de formation international de très haut niveau, sous l'autorité d'un comité scientifique présidé par **Axel Legay**, professeur de cybersécurité à l'UC Louvain, en lien avec les besoins des institutions (telles que l'ESA) mais également des entreprises, des pouvoirs publics et plus globalement de la société civile.

La 1^{ère} édition de l'école internationale Cyberwal in Galaxia Program s'est déroulée sur le site de Galaxia, qui forme avec le centre **ESEC** (European Space Security and Education Centre) de l'Agence Spatiale Européenne (ESA) de **Redu** un pôle spatial de premier plan en Europe. C'est dans ce centre ESEC de Redu que l'ESA a décidé de baser son centre cybersécurité, lequel va être chargé d'assurer la protection cyber des activités au sol et

en vol de l'Agence européenne. L'ESEC sera complètement opérationnel début 2024 avec un centre d'excellence en cybersécurité (SCCoE – Security Cyber Centre of Excellence) et un centre des opérations de sécurité spatiale (CSOC - Space Security Operations Centre). Ce sont ainsi plusieurs dizaines de millions EUR qui vont être investis d'ici 2025 pour faire de Redu l'un des hauts lieux de la cybersécurité spatiale en Europe. ✓

www.cyberwalingalaxia.be

TELINDUS CORPORATE BAKER SUR LA BLOCKCHAIN TEZOS



Telindus Luxembourg a fait ses débuts dans le monde de la **blockchain** en devenant **Corporate Baker sur Tezos**. Son rôle principal en tant que Baker est de créer et valider des blocs sur la blockchain et de sécuriser le réseau en participant activement à la gouvernance, grâce à son droit de vote proportionnel au nombre de tez (jetons Tezos) détenus. La nouvelle position de Telindus lui permet désormais d'intégrer la commission de Corporate Baker Benelux et ainsi d'échanger sur de nouveaux projets liés au Web 3.0. De nouvelles perspectives se dessinent donc tant pour les activités B2B (Telindus) et B2C (Tango) sur l'écosystème blockchain et ce, via des NFT par exemple.

Telindus prévoit notamment de mettre en place la solution **Choose Your Baker** développée par la société Coexya, acteur indépendant et multispécialiste du numérique, exerçant les métiers d'intégrateur, d'éditeur de logiciel et de conseil. Grâce à cette solution open source, Telindus est en mesure de filtrer les noeuds de validation qui ne respectent pas ses critères de conformité comme certaines exigences réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LBT/FT). Une intégration rendue possible

avec le conseil et le soutien technique de Nomadic Labs, l'un des plus grands centres de recherche et développement de l'écosystème Tezos. Basé à Paris, il rassemble plus de 50 chercheurs ingénieurs travaillant sur le développement et l'évolution du protocole Tezos. ☑

www.telindus.lu

<https://tezos.com>

www.nomadic-labs.com

FAIRTRADE LËTZEBOURG

NOUVELLE LOI EUROPÉENNE SUR LA DÉFORESTATION

Fairtrade International dont est membre l'ONG **Fairtrade Lëtzebuerg** a salué l'initiative historique que constitue la mise en place d'un **cadre législatif européen ambitieux visant à interdire certains produits issus de la déforestation** (bétail, cacao, café, huile de palme, soja, bois et hévéa ainsi que certains produits dérivés tels que le cuir, le chocolat, le beurre de cacao, les meubles, le charbon de bois, les produits en papier imprimé et un certain nombre de dérivés de l'huile de palme). Ce nouveau règlement garantit aux consommateurs de l'UE que les produits qu'ils achètent ne sont pas associés à la déforestation et à la dégradation des forêts. En vertu de celui-ci, l'importation et l'exportation de l'un de ces produits associés à des terres déboisées après le 31 décembre 2020 sont interdites dans l'UE. Les entreprises qui exportent les produits ou qui les importent devront **appliquer un devoir de diligence** afin de s'assurer que leurs produits ne sont pas associés à la déforestation ou à la dégradation des forêts. Les déclarations de *due diligence* qui devront être délivrées par les entreprises lors de l'importation des produits agiront comme l'équivalent d'un « passeport d'entrée » sur le marché européen. En cas de violation du nouveau règlement, il est prévu une **série de sanctions** telles qu'amendes, confiscation des produits, confiscation des revenus et/ou disqualification des processus d'approvisionnement. Chaque pays membre devra nommer l'autorité nationale compétente pour effectuer les contrôles.

Pour garantir une transition équitable vers des pratiques agricoles durables et exemptes de déforestation, il faut pouvoir garantir les moyens de subsistance aux producteurs et aux communautés locales. En septembre, par l'adoption de son rapport,

le Parlement européen avait fait un grand pas dans cette direction en renforçant la proposition législative de la Commission de plusieurs manières. Fairtrade constate que certains points n'ont pas trouvé leur place dans le texte final du règlement. Parmi eux, il y avait une obligation claire pour les entreprises de soutenir la mise en conformité des producteurs en déployant des efforts raisonnables pour s'assurer qu'un prix équitable leur soit payé afin de permettre un revenu vital et de lutter efficacement contre la pauvreté, qui est l'une des causes sous-jacentes de la déforestation. Si les petits producteurs ne sont pas en mesure de couvrir les coûts de production et manquent d'épargne pour des investissements supplémentaires sur leurs terres, la transition vers un secteur agricole résilient et sans déforestation risque d'être hors de portée.

Pour le réseau de producteurs Fairtrade Africa, ladite législation ne constitue qu'une étape dans la lutte contre la déforestation et un certain nombre d'actions devront être mises en place par la suite. Le réseau déplore aussi que la législation ne reconnaisse pas le revenu vital comme un droit humain et ne l'ait pas intégré dans la législation. ☑

www.fairtrade.lu

LUXAIR

MARRAKECH RÉINTÉGRÉ DANS LE PLAN DE VOL

Depuis le 11 février dernier, **Luxair** propose à nouveau des vols pour **Marrakech**.

Luxair dessert l'Aéroport de Marrakech à raison de 2 vols hebdomadaires, le mardi et le samedi, jusqu'au 13 mai 2023. ☑

www.luxair.lu

PREZERO LAMESCH

YVES FEUILLEN, CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Yves Feuillen, CEO, PreZero Lamesch.

Après 36 ans passés au sein de **PreZero Lamesch**, dont 20 ans en tant que CEO, **Alain Jacob** a quitté ses fonctions le 31 décembre 2022. Son successeur **Yves Feuillen** a repris les rênes de la société le 1^{er} janvier dernier.

Yves Feuillen a passé la majorité de sa carrière au sein de la société. Après des débuts en tant que responsable commercial, il a ensuite occupé le poste de directeur opérationnel durant plus de 20 ans. Un poste qui lui a permis de connaître l'entreprise dans ses moindres détails et de se préparer à affronter les défis à venir.

Avec l'entrée dans le groupe PreZero en 2021, de nombreux projets sont à l'étude tant pour un agrandissement du site que pour la mise en place de nouvelles technologies de traitement des déchets ou l'utilisation d'énergies alternatives pour les camions de collecte. PreZero Lamesch est implantée sur 4 sites à travers le Luxembourg et emploie 650 salariés. ☑

www.lamesch-prezero.lu

BRAIN&MORE

NOUVELLE GOUVERNANCE



De g. à dr. : **Laurent Mathé-kowitsch** (administrateur délégué), **Ghislain Ludwig** (administrateur) et **Valerio D'Alimonte** (codirecteur et administrateur), brain&more.

Avec l'arrivée au début 2023 de **Valerio D'Alimonte** au sein de l'agence en communication, **brain&more** a **changé de gouvernance** et renforcé son actionnariat pour garantir la continuité et consolider son positionnement sur le marché luxembourgeois.

Ce développement fait suite à la reprise de la gestion journalière de brain&more, codirigée dorénavant par **Laurent Mathé-kowitsch** et Valerio D'Alimonte, **Ghislain Ludwig** restant actif au sein de l'agence.

Le nouvel actionnariat de la société luxembourgeoise fondée en 2002 se compose désormais de Laurent Mathé-kowitsch (administrateur délégué) et de Ghislain Ludwig et Valerio D'Alimonte (administrateurs). ☑

www.brain.lu

ACL SPORT

ROMAIN GANTREL, NOUVEAU PRÉSIDENT



De g. à dr. : **Florian Brouir** (directeur sportif), **Romain Gantrel** (président) et **Élodie Viloin** (gestionnaire), ACL Sport.

Romain Gantrel est le nouveau **président** de l'**ACL Sport**. Cet ancien pilote et organisateur de différents types d'épreuves automobiles compte à ses côtés une équipe à l'écoute et motivée pour redynamiser la fédération.

L'ACL Sport fera sous peu ses premières annonces en commençant par le Code Sportif National et le calendrier sportif de l'année. L'équipe en place a, dans la mesure du possible, tenu compte des suggestions des pilotes et des organisateurs afin de proposer un calendrier des manifestations sportives en adéquation avec leurs attentes.

« Il est primordial que les différentes parties impliquées dans le sport automobile travaillent ensemble et de manière constructive. C'est aussi le rôle de l'ACL Sport que de fédérer toutes les bonnes volontés autour d'ambitions communes », a souligné le président de l'ACL, Yves Wagner. ✓

www.aclsport.lu

RICOH BELGIQUE ET LUXEMBOURG

INGRID GONNISSEN AU POSTE DE CEO



Ingrid Gonnissen, CEO, Ricoh Belgique et Luxembourg.

En février dernier, **Ingrid Gonnissen** a pris ses fonctions de **CEO de Ricoh Belgique et Luxembourg**, en remplacement de Stephen Palmer, qui a récupéré à plein temps son poste de CEO des opérations de Ricoh en Europe de l'Est.

Ingrid Gonnissen possède une grande expérience acquise dans des conseils d'administration et des postes de direction d'entreprises technologiques multinationales. Unanimement respectée, elle défend avec passion le rôle des femmes dans le monde des affaires et restera active dans divers conseils d'administration en dehors de Ricoh, notamment pour promouvoir la diversité et l'inclusion, qui lui tiennent particulièrement à cœur. Elle a entre autres été nommée ICT Lady of the Year par Data News et a reçu le prix d'excellence de l'IT Executive Circle. ✓

www.ricoh.lu

CHAMBRE DE COMMERCE

FERNAND ERNSTER SUCCÈDE À LUC FRIEDEN À LA PRÉSIDENTE



De g. à dr. : **Fernand Ernster** et **Luc Frieden**

À la suite de sa désignation comme tête de liste du parti CSV aux élections législatives d'octobre prochain et dans le souci de préserver la neutralité politique de la Chambre de Commerce, **Luc Frieden** a présenté sa démission en tant que président de l'institution lors de son assemblée plénière qui s'est tenue en février dernier.

Les membres de l'assemblée ont élu à l'unanimité **Fernand Ernster**, vice-président de la Chambre de Commerce, pour terminer le mandat de Luc Frieden venant à expiration en avril 2024. ✓

www.cc.lu

ING LUXEMBOURG

PETER VANDEKERCKHOVE À LA PRÉSIDENTE DU CA



Peter Vandekerckhove, président du CA, ING Luxembourg.

Peter Vandekerckhove a été nommé **administrateur indépendant non exécutif** et **président du conseil d'administration d'ING Luxembourg**. Il succède à Peter Adams, CEO d'ING Belgique, qui demeure au sein du conseil d'administration en qualité d'administrateur non exécutif.

Après avoir dirigé MeesPierson pendant 4 ans, Peter Vandekerckhove est devenu membre du CA et du comité de direction de BNP Paribas Fortis Retail and Private Banking en Belgique, dont il est devenu CEO après l'acquisition du groupe. En 2011, il a été nommé membre du CA d'AG Insurance et de BNP Paribas Asset Management et, en 2018, il est devenu CEO et membre du CA de KBL epb (aujourd'hui Quintet) au Luxembourg. Il est actuellement membre du CA de Beaulieu International Group, Capital at Work Group et Unibreda.

ISABEL FRITS, RESPONSABLE DU DÉPARTEMENT WHOLESAL BANKING



Isabel Frits, responsable du département Wholesale Banking, membre du comité de direction, ING Luxembourg.

Depuis janvier dernier, **Isabel Frits** est la nouvelle **responsable du département Wholesale Banking** et **membre du comité de direction d'ING Luxembourg**. Elle a succédé à Damien Degros qui a quitté ING fin novembre 2022.

Isabel Frits a rejoint ING en 2005 et y a occupé plusieurs postes de direction au fil des années, notamment en tant que responsable de Structured Finance pour la Belgique et le Luxembourg et, plus récemment, du Wholesale Banking Lending et Corporate Sector Lending où elle était en charge de toutes les activités de prêt en Belgique et au Luxembourg pour toutes les activités de Wholesale Banking. ✓

www.ing.lu

BANQUE RAIFFEISEN

GEORGES HEINRICH AU COMITÉ DE DIRECTION



Georges Heinrich, membre du comité de direction, Banque Raiffeisen.

Depuis le 1^{er} mars, le **comité de direction de Banque Raiffeisen** accueille un **nouveau membre** en la personne de **Georges Heinrich**, qui a ainsi rejoint Yves Biewer (président), Jean-Louis Barbier, Eric Peyser et Laurent Zahles (membres) au sein de l'organe exécutif de la Banque.

Georges Heinrich est économiste de formation. Il a poursuivi ses études au Luxembourg, Namur et Glasgow avant d'obtenir un doctorat en Sciences économiques (Ph.D. in Economics) de Heriot-Watt University à Edimbourg. De 2000 à 2001, il a travaillé comme chercheur au centre de recherche CEPS/Instead avant d'entrer en 2001 au ministère des Finances comme attaché. De 2009 à 2014, il a été directeur du Trésor, avant de rejoindre la Banque de Luxembourg comme directeur, puis comme secrétaire général en 2017. ✓

www.raiffeisen.lu

LAZARD FRÈRES GESTION ARRIVÉE D'ALEXANDRE SCHMITZ



Alexandre Schmitz, directeur-Senior Private Banker, Lazard Frères Gestion.
Photo-Olivier Minaire Photography

Lazard Frères Gestion, société de gestion d'actifs française exerçant depuis juin 2021 une activité de gestion privée au Luxembourg, a annoncé l'arrivée d'**Alexandre Schmitz** en tant que **directeur-Senior Private Banker** au sein de son équipe luxembourgeoise. Ses missions consisteront à développer la clientèle de Lazard Frères Gestion, aussi bien au Luxembourg qu'à l'international.

Alexandre Schmitz dispose d'une expérience de 25 ans au sein du secteur financier au Luxembourg. Avant de rejoindre Lazard Frères Gestion à l'automne 2022, il a été responsable du développement de l'activité de Private Banking chez Degroof Petercam Luxembourg pendant 12 ans, dont le Private Equity et la thématique ESG. Il a commencé sa carrière comme Business Manager au sein du groupe de conseil Altran et a poursuivi son parcours professionnel en tant que partenaire associé pour le cabinet de conseil Foxroad. Il est titulaire d'un master en Ingénieur de gestion de la Solvay Brussels School of Economics and Management. ✓

www.lazardfreresgestion.fr

BSP

NOUVELLES PROMOTIONS

Suite à la nomination de 2 nouveaux associés fin 2022, **BSP** a annoncé la promotion de 2 Counsels, 2 Senior Associates et 11 Associates dans divers groupes de pratique.

Eda Herguner Dripps (Banque et Finance) et **Marylou Poncin** (Investment Management) ont été promues **Counsels**.

Grégoire Colson et **Sophie Labruyère** ont été promus **Senior Associates**.

Les **Associates** sont : **Emilie Arzbaecher**, **Mikail Ceylan**, **Margarita Eloeva**, **Melanie Eren**, **Myriam Fellag**, **Jonathan Fonteyne**, **Alexandre Frencia**, **Leïla Khane**, **Camille Mascolo**, **Maria Natsiou** et **Alexeji Nickels**. ✓

www.bsp.lu

DENTONS

M^e HÉLÈNE RETIÈRE, COUNSEL ET RESPONSABLE DU DÉPARTEMENT CONTENTIEUX



M^e Hélène Retière, Counsel et responsable du département Contentieux, Dentons.

Le cabinet d'avocats international **Dentons** a renforcé sa pratique en contentieux et règlement de litiges au Luxembourg avec la nomination de **M^e Hélène Retière** au titre de **Counsel et responsable du département Contentieux**.

Titulaire d'un master en Droit des affaires internationales de l'Université de Lorraine et d'un master en Droit de l'Université Jean Moulin à Lyon III, membre du Barreau de Luxembourg depuis 2016, Hélène Retière a commencé sa carrière chez Elvinger Hoss et a ensuite passé 6 ans chez Arendt & Medernach. Avec plus de 8 années d'expérience dans le domaine du contentieux, elle s'est forgé une excellente réputation dans ce domaine sur la Place. Elle assiste ses clients dans les litiges tant civils que commerciaux. Elle s'occupe également de contentieux dans le domaine des assurances et a développé, au fil des années,

une grande expérience en matière de litiges en construction et droit immobilier. En outre, elle dispose également d'une solide expérience en rédaction et négociation de divers types de contrats civils et commerciaux.

Avec 21.000 professionnels oeuvrant dans plus de 80 pays, Dentons est le cabinet d'avocats le plus important au monde. ☑

www.dentons.com

DR JAN SAALFRANK, LL.M., SPÉCIALISTE EN FONDS D'INVESTISSEMENT, A REJOINT PINSENT MASONS



Dr **Jan Saalfrank**, LL.M, associé, spécialiste en fonds d'investissement, Pinsent Masons.

Le cabinet d'avocats international **Pinsent Masons** a recruté **Dr. Jan Saalfrank, LL.M., associé**, pour son bureau luxembourgeois.

Fort d'une solide expertise dans le domaine des **fonds d'investissement**, Jan Saalfrank vient renforcer les capacités du cabinet dans le secteur des services financiers. Il fait notamment le lien entre l'activité du bureau luxembourgeois en matière de fonds et celle des multiples bureaux allemands et internationaux de Pinsent Masons.

Ayant précédemment travaillé chez Arendt & Medernach S.A., Dr. Jan Saalfrank est spécialisé dans le conseil aux promoteurs de fonds internationaux, aux gestionnaires d'actifs et aux investisseurs. Il intervient sur toutes les questions juridiques, structurelles, transactionnelles et réglementaires, pour toutes les classes d'actifs composant les fonds d'investis-

sement alternatifs (réglementés et non réglementés). Il se concentre plus particulièrement sur les fonds immobiliers, de dette, de capital-investissement et de capital risque.

Avocat possédant la double qualification allemande et luxembourgeoise, il est également un spécialiste accrédité en droit commercial et droit des sociétés. ☑

www.pinsentmasons.com

LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG

M^e **AUDREY JARRETON**,
NOUVELLE PARTNER



M^e **Audrey Jarreton**, Partner, Loyens & Loeff Luxembourg.

M^e **Audrey Jarreton** a rejoint Loyens & Loeff en tant que nouvelle **Partner Banque et Finance**.

M^e Jarreton, qui a débuté sa carrière en tant que Junior Lawyer chez Loyens & Loeff, a plus de 15 ans d'expérience dans le droit bancaire et financier. Elle vient renforcer l'équipe déjà solide du cabinet luxembourgeois, composée de 22 avocats, par sa grande expérience locale et transfrontalière en matière de conseils aux fonds de crédit, aux investisseurs institutionnels, aux fonds private equity..., et ce dans un large éventail d'opérations. ☑

www.loyensloeff.com/contact/luxembourg

ARENDD

10 NOUVEAUX ASSOCIÉS

Arendt a promu au sein de son cabinet d'avocats **10 nouveaux associés**. Ces nominations s'inscrivent dans la continuité de la croissance d'Arendt et en particulier d'Arendt & Medernach.

Ont été promus : **M^e François Deprez** (Corporate Law, Mergers & Acquisitions), **M^e Philippe Harles** (Corporate Law, Mergers & Acquisitions, Finance & Capital Markets), **M^e Dominik Pauly** (Finance & Capital Markets), **M^e Carl de La Chapelle**, **M^e Fiona de Watazzi**, **M^e Piotr Giemza-Popowski**, **M^e Michael Jonas** et **Dr. Stefan Staedter** (Investment Management), **M^e Sandrine Margetidis-Sigwalt** (Litigation & Dispute Resolution) et **Dr Philipp Jost** (Tax Law).

Désormais Arendt & Medernach compte **54 associés**. ☑

www.arendt.com

EFA

**PIA KUMLIN, COUNTRY HEAD
OF EFA'S NORDIC OFFICE**



Pia Kumlin, Country Head, EFA Sweden.

Depuis le 1^{er} février, **Pia Kumlin** est la responsable nationale du **bureau nordique d'EFA**, basé à Stockholm. En prenant la direction de l'équipe existante, elle a pour mission de développer non seulement le marché suédois, mais aussi celui de tous les pays nordiques.

Pia Kumlin dispose d'une solide expérience de plus de 15 ans dans l'industrie des fonds. Avant de rejoindre EFA, elle était Chief Product Owner chez Swedbank.

Le recrutement de Pia Kumlin clôture la récente série d'embauches chez EFA Suède dans différents domaines. EFA souligne ainsi son engagement continu dans la région en vue d'en faire la principale plateforme de services dédiée aux investisseurs des pays nordiques. ☑

www.efa.eu

Wéi gesinn déi auslännesch Studente Lëtzebuerg?

Dëst Joer huet och dat akademesch Liewen säin normale Wee nees fonnt nom dem Covid a vill Studenten hunn hiert Studium nees op der Uni opgeholl fir duerchzestarten. Eng gutt Geleeënheet fir mat a puer vun hinnen sech auszetausche wéi si Lëtzebuerg gesinn. Komm mir ënnerstëtzen e puer Studenten op Colloquen a Couren op Fro a gaange firwat se Lëtzebuerg als Studieplaz gewielt hunn.

Si komme vun no a wäit fir zu Lëtzebuerg op der Uni ze studéieren déi eng hu Lëtzebuerg scho kennt, anerer komme mat hirer Wallis um Findel oder op der Gare un a si fir déi éischte Kéier hei am Land.

Gläich virop meng Gespréicher si sécherlech net representative mee ginn trotzdeem en klengen Aperçu wéi Studenten eist Land gesinn a erliewen.

Den éischten Androck deen d'Studenten hunn, ass dass eist Land propper ass an dat den Transport fir Bierger gratis ass wat natierlech e positiven Effet op dem Student säi Budget huet. D'Sproochevillfalt, eng Europäesch- a Finanz-Hauptstad déi oft an de Medien ass, mee och déi méi wéi attraktiv Studiengebühre maachen dass vill vun hinnen sech op der Uni.lu aschreiw fir hei an de genoss vun enger gudder an unerkannter Ausbildung ze kommen.

Bis dohinner ass nach alles an der Rei, mee de Sproch "Studienjahre sind keine Herrenjahre" gelt selbstverständlech och hei am Land.

Bleiben se am Land?

Studenten hunn déi selwecht Problemer wéi vill vun eis a Punkto Logement, Stau op de Stroossen, Ausfäll vun Zich etc. mee och zousätzlech Erausforderungen hunn se wéi déi vun der Integratioun an eiser Gesellschaft. Verschiddener sinn enger gewëssener Friemefeindlechkeet ausgesat. Vill vun hinne liewen déi Säit der Grenz, als Frontalier, well so do eng Wunneng fonnt hunn.

Besounesch interessant gëtt awer wann ee Studente freet wéi si eis Gesellschaft gesinn. Wat si méi laang schonn hei sinn, wat hier Aussoe selbstverständlech méi ausgefeilt sinn.

Dréi Froe kommen hei als Resumé ëmmer nees erëm :

- 1) Wéi kann ee Matbienger a Studenten hei am Land besser integréieren a Punkto Representativitéit a Legitimitéit op allen Niveauen, mee och an de Klipp an um gesellschaftleche Liewen?
- 2) Wo gëtt de Gesellschaftleche Konsens, den Dialog national, gesicht, gi Consultatiounen vum Vollek gemaach wëssend dass Tripartite fir Studenten aus dem Ausland kee Begrëff ass?
- 3) Ass Lëtzebuerg en Land wo ech mäin privat a beruflecht Liewen no mengem Studium laangfristeg ausübe kann?

Et wär gutt wann mer am Kader vun de Studien, speziell den auslännesche Studenten eng gewësse Luxemburgensia a hire Stonneplang abauwe géifen, fir dass si eist Land besser versinn an sech besser abréngen kennen. A groussen Deel vun dese Studenten déi aus dem Ausland kommen,

sollen, müssen hei am Land bleiwen als Dokter, Ekonomist, Ingenieur oder Jurist etc. wann mir dese Wirtschaftsmodell wëlle weider féieren. Dofir, mee net nëmmen dofir, musse mir hier Froe beäntwerte well net nëmme Lëtzebuerg gutt ausgebildete Käpp brauch a verzweiwelt sicht.



Marc Hostert

Follow Marc Hostert sur Facebook et Twitter : @marchostert



Photo-cybrain/Shutterstock

Rencontres professionnelles : les salons d'entreprise ont le vent en poupe

Beaucoup d'entreprises participent à des salons organisés par des professionnels ou des institutions. Toutefois, certaines préfèrent créer elles-mêmes un rendez-vous qui réunit clients, fournisseurs et personnel.

Cela peut se faire sous forme de Journée Portes Ouvertes ou d'événement thématique avec conférences et exposants au sein de l'entreprise ou à l'extérieur. Petit tour d'horizon d'un outil de communication et de marketing BtoB encore très peu utilisé par les entreprises.

Pourquoi organiser un salon en interne ?

Organiser un salon soi-même présente de nombreux avantages. Tout d'abord, vous pouvez choisir la date qui vous convient le mieux. Ensuite, en organisant votre propre événement, vous évitez de vous mesurer à la concurrence et d'être noyé dans un flot d'autres entreprises. Cela vous permet également de moduler la durée et le programme comme bon vous semble.

Un salon n'est pas seulement une occasion unique de passer des moments privilégiés avec vos clients, mais également une excellente opportunité de mettre en avant vos fournisseurs et vos experts internes tout en présentant vos produits et services à une nouvelle clientèle.

À la différence des foires externes, les salons organisés en interne n'attirent que les prospects qui sont intéressés par vos produits et services. De plus, ils offrent une formidable occasion d'impliquer davantage tous les salariés, voire leurs familles...

Comment s'assurer du succès de votre salon ?

Comme pour tout événement, une bonne préparation en amont, une communication interne et externe planifiée ainsi qu'une logistique sans faille sont les clés de la réussite.

Commencez par définir clairement vos objectifs et la façon dont vous allez mesurer le succès de votre salon. Quelles sont vos attentes en termes de public présent, d'interactions, d'image, de vente,

de couverture presse ? Quelles promesses allez-vous faire aux exposants et aux visiteurs ? Quel est le budget à allouer pour atteindre vos objectifs ? Après avoir répondu à toutes ces questions, n'oubliez pas les informations basiques : la date et le lieu. En effet, soignez le choix de la date en vous assurant qu'il n'y ait pas d'autres événements qui puissent cannibaliser la rencontre ou des vacances, ou un jour férié dans les pays frontaliers. Quant au lieu, privilégiez l'accessibilité et la popularité. Opter pour un lieu original vous permettra d'attiser la curiosité de votre cible. Idéalement, faites-le dans vos locaux si vous avez les infrastructures nécessaires.

Comment financer votre salon ?

Il est fréquent que les entreprises demandent une contribution à leurs partenaires. Pour ce faire, il est important de bien « vendre » son salon à travers un design attractif et un programme intéressant. Le tout résumé dans un dossier de partenariat proposant différents packages et mettant en avant les avantages à contribuer à votre événement. Ainsi, le dossier de partenariat doit être aussi soigné et professionnel que le sera votre salon car c'est le 1^{er} point de contact avec vos partenaires.

Comment communiquer sur votre salon ?


Last but not least, la communication est évidemment essentielle au succès de votre salon. Ne la limitez pas à l'envoi d'une invitation et d'un *reminder*. Motivez vos partenaires à communiquer sur leurs réseaux et pensez à la presse professionnelle. Vos réseaux sociaux seront plus que jamais vos alliés dans cette campagne. Bien évidemment, vous devez parler de votre événement en amont, mais ne négligez pas le pouvoir de l'instantanéité avec la publication de *stories* et de *Reels* le jour J.



En organisant votre propre événement, vous évitez de vous mesurer à la concurrence et d'être noyé dans un flot d'autres entreprises. Cela vous permet également de moduler la durée et le programme comme bon vous semble.

Enfin, partagez les feedbacks des participants et des partenaires, d'autant plus si vous souhaitez renouveler l'expérience.

Organiser des salons en interne est devenu une tendance dans certains secteurs d'activité, permettant une plus grande flexibilité et assurant une meilleure visibilité aux entreprises. Il est certain que cette tendance va perdurer, voire inspirer d'autres secteurs...

Si vous désirez en savoir plus, téléchargez notre livre blanc : <https://mediation-sa.lu/livre-blanc-portes-ouvertes> 

Netty Thines
Conseiller
en communication

Mediation S.A.



À la recherche de talents ?

Lancée par l'ADEM, l'Agence pour le développement de l'emploi, et EURES Luxembourg, work-in-luxembourg.lu est une plateforme de recrutement performante pour les talents du monde entier et les entreprises au Luxembourg. Entretien avec Christiane Bram, chargée de projets européens au sein de l'ADEM et EURES Luxembourg.

Pourquoi l'ADEM a-t-elle créé la plateforme work-in-luxembourg.lu ?

Depuis plusieurs années, le marché du travail luxembourgeois manque de talents. Cette tendance s'est accrue ces derniers mois et touche de plus en plus de secteurs et de pays au sein de l'Union européenne, et devient actuellement la priorité n° 1 du patronat au Luxembourg. Afin de donner des éléments de réponse à cette problématique, la plateforme de recrutement work-in-luxembourg.lu a été lancée en projet pilote par l'ADEM et EURES Luxembourg il y a 2 ans, l'objectif principal étant de faciliter aux employeurs la recherche de talents non disponibles au Luxembourg via une plateforme digitale et intuitive. Suite au succès du projet pilote, cette plateforme vient d'être institutionnalisée et fait dorénavant partie des services permanents que l'ADEM propose aux employeurs luxembourgeois et aux talents du monde entier. Les expériences acquises ont permis d'améliorer et d'optimiser la nouvelle plateforme work-in-luxembourg.lu, lancée en février dernier.

À quoi sert la plateforme et quelles sont ses spécificités ?

L'objectif premier de la plateforme réside dans l'acquisition de talents au sein de l'Union européenne et au-delà, objectif



Christiane Bram, chargée de projets européens, ADEM et EURES Luxembourg.

qui s'inscrit dans la politique d'attraction de talents définie par le gouvernement et se déployant à travers tous les aspects y relatifs comme la reconnaissance des qualifications professionnelles, les salaires, la sécurité sociale, le logement qui peuvent rendre le Luxembourg attractif pour y vivre et travailler. La plateforme étant promue spécifiquement au-delà des frontières du Luxembourg et dans tous les pays de l'Union européenne, un vivier important de candidats sont disponibles. Le partenariat avec EURES, le réseau européen de services de l'emploi, permet notamment d'atteindre des candidats de qualité en provenance de l'Union européenne et intéressés par une mobilité internationale. Par ailleurs, un ensemble de candidats en

provenance de pays tiers sont également touchés indirectement par la communication réalisée en Europe et s'inscrivent spontanément sur work-in-luxembourg.lu.

À qui s'adresse la plateforme ?

Chaque employeur établi au Luxembourg qui a un poste ouvert peut en quelques clics activer sa présence sur work-in-luxembourg.lu après avoir déclaré son poste public auprès de l'ADEM. Les offres d'emploi concernent aussi bien des emplois qualifiés que non qualifiés ; une recherche ciblée permet de faire une extraction de candidats selon des critères bien précis et définis à l'avance, afin d'aboutir à des résultats de recherche fiables.

Quels sont les avantages pour les employeurs de se connecter à work-in-luxembourg.lu ?

Un des atouts majeurs de work-in-luxembourg.lu réside dans le fait que les offres déclarées par l'entreprise à l'ADEM sont automatiquement insérées sur la plateforme si l'entreprise le souhaite. Ensuite, l'entreprise dispose d'un accès employeur prédéfini qu'il suffit d'activer, sans passer par de longues étapes d'inscription avec les données relatives à l'entreprise. Par ailleurs, le réseau EURES peut fournir une assistance spécifique en matière de marché de l'emploi au sein de l'Union européenne en cas de besoin ainsi que des aides financières pour la relocalisation de nouvelles recrues, aussi bien pour l'employeur que pour le salarié. Une fonction supplémentaire permet aux patrons de participer à des salons de recrutement en ligne, qui sont régulièrement organisés sur la plateforme. La participation aux salons leur permet de sélectionner au préalable des profils de candidats intéressants et de programmer facilement un contact le jour de l'événement, via le canal préférentiel chat, call ou conférence vidéo. L'accès à toutes les fonctionnalités de la plateforme et aux services proposés dans ce contexte est gratuit. ☑

« *La plateforme étant promue spécifiquement au-delà des frontières du Luxembourg et dans tous les pays de l'Union européenne, un vivier important de candidats est disponible. Le partenariat avec EURES, le réseau européen de services de l'emploi, permet notamment d'atteindre des candidats de qualité en provenance de l'Union européenne et intéressés par une mobilité internationale. Par ailleurs, un ensemble de candidats en provenance de pays tiers sont également touchés indirectement par la communication réalisée en Europe et s'inscrivent spontanément sur work-in-luxembourg.lu.* »

Caroline Assaf : « Le principal objectif est d'encourager la jeune génération à communiquer et collaborer »

Arrivée en 2019 au Luxembourg, Caroline Assaf a fondé CoCo World dans la foulée. En favorisant l'apprentissage entre pairs, elle veut encourager la future génération à évoluer et, ainsi, avoir plus d'impact sur la société. Ce projet est le résultat de son parcours professionnel, qui l'a conduite aux quatre coins du monde, et de l'ensemble des rencontres qui en ont résulté.

Avant d'en arriver à la création de CoCo World, pouvez-vous nous résumer votre parcours scolaire et professionnel ?

J'ai fait des études en management hôtelier, au Liban, d'où je suis originaire. Ce cursus me permettait à la fois de suivre les cours et de travailler. Après mes 3 ans de bachelier, je me suis envolée pour la France, afin d'y faire mon master en Gestion du tourisme et de l'hôtellerie. C'était d'ailleurs la première fois que je quittais le Liban, à 21 ans. J'ai fait mes stages à Paris et en Australie. Je suis ensuite retournée au Liban durant 8 mois, le temps de définir mes prochains projets. Mon choix s'est porté sur Dubaï où j'ai travaillé en tant que Public Relations and Marketing Manager pour un hôtel haut de gamme. J'ai ensuite été promue. J'ai alors travaillé au siège social du groupe, d'abord en tant que responsable de la Communication avant d'occuper un poste plus stratégique. En 2008, nous avons déménagé au Canada. À cette période, je travaillais depuis plusieurs années dans le domaine du marketing et de la communication dans l'hôtellerie. Mon intérêt pour la durabilité était de plus en plus marqué, j'ai donc étudié le sujet durant un an à l'Université de Colombie-Britannique. J'y ai obtenu un diplôme en Développement durable. Au terme de cette année, j'étais toujours aussi confuse par rapport à ce sujet, surtout dans notre société. Je me suis lancée, dans la foulée, dans un master en Développement durable à la Harvard

Extension School. Ces études étaient complémentaires avec mon emploi de l'époque au sein du gouvernement canadien, en tant que directrice de programme. Ce dernier était destiné à encourager l'économie au travers de l'emploi chez les jeunes dans différents endroits à travers le monde. J'étais également membre du conseil consultatif du projet *Shaping the Future of Urban Development and Services* mené par le World Economic Forum. L'ensemble de mon parcours m'a permis de comprendre comment nous pouvions avoir plus d'impact dans notre société actuelle. Je suis arrivée au Luxembourg en 2019, pour des raisons personnelles.

Une fois arrivée au Luxembourg, vous avez rapidement lancé CoCo World. Pouvez-vous nous parler de votre projet ?

En effet, peu de temps après mon arrivée, j'ai commencé à rechercher des contacts afin de lancer mon projet. Cela faisait un



Caroline Assaf, fondatrice, CoCo World.

« Je ne suis pas d'accord avec les entrepreneurs qui encouragent tout le monde à lancer leur activité. Je pense qu'il faut tout d'abord avoir un état d'esprit entrepreneurial pour réussir. Il faut aussi faire la part des choses : l'entrepreneur et son projet ne sont pas une seule entité. Par exemple, je ne suis pas CoCo World. Je suis la personne à l'initiative du projet mais, à terme, il doit avoir sa propre autonomie. »

« *L'idée est que les élèves puissent partager leur savoir entre eux et, ainsi, se rendre compte de leur force. En appliquant ces réflexes lorsqu'ils sont jeunes, ils auront l'habitude d'aller vers les autres et collaboreront plus facilement, notamment dans leur vie professionnelle.* »

moment que je réfléchissais à ce concept et que je souhaitais le mettre en place afin d'avoir un impact positif dans notre société. J'ai pu saisir cette opportunité professionnelle en présentant mon projet aux bonnes personnes. J'ai ainsi été soutenue financièrement par le ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse ainsi que par le Fonds social européen. J'ai ainsi pu lancer CoCo World. Il s'agit d'une société destinée à promouvoir l'apprentissage entre pairs. Nous avons notamment développé Peer Square, qui met en relation des élèves ayant le même niveau, sans pour autant être dans le même établissement. L'idée est que les élèves puissent partager leur savoir entre eux et, ainsi, se rendre compte de leur force. Cependant, le principal objectif est d'encourager la jeune génération à communiquer et collaborer, afin d'avoir un impact dans le futur. En effet, en appliquant ces réflexes lorsqu'ils sont jeunes, ils auront l'habitude d'aller vers les autres et collaboreront plus facilement, notamment dans leur vie professionnelle.

Quelles sont vos ambitions, au travers de CoCo World ?

Je souhaite avoir un impact positif sur la société. Bien entendu, je veux réussir ce que j'entreprends, bien gagner ma vie..., mais pas seulement. En plus de ces réussites, je souhaite avoir cet impact positif. Gandhi a dit « *Ma vie est mon message* ». Cette phrase a résonné en moi, lorsque j'étais au Canada. C'est notamment cela qui m'a poussée à me lancer comme entrepreneuse.

Avez-vous rencontré d'éventuelles difficultés, en tant que femme ?

Je ne me suis jamais dit que cela pouvait être plus difficile, ou non, d'entreprendre en étant une femme. Nous sommes dans

une période où l'égalité est un sujet récurrent. Cela a peut-être joué en ma faveur. Je pense qu'être un homme ou une femme ne change rien. Personnellement, cela ne m'a, en tout cas, jamais posé de problèmes.

Si vous deviez définir les caractéristiques d'un entrepreneur, comment feriez-vous ?

D'abord, je ne suis pas d'accord avec les entrepreneurs qui encouragent tout le monde à lancer leur activité. Je pense qu'il faut tout d'abord avoir un état d'esprit entrepreneurial pour réussir. Il s'agit, en somme, d'une capacité à résoudre des problèmes. Cela peut d'ailleurs servir dans tous les aspects de la vie. En ayant cette manière de penser, la créativité est également développée. Il faut aussi faire la part des choses : l'entrepreneur et son projet ne sont pas une seule entité. Par exemple, je ne suis pas CoCo World. Je suis la personne à l'initiative du projet mais, à terme, il doit avoir sa propre autonomie.

Comment vous définiriez-vous en tant que cheffe d'entreprise ?

Je dirais que je suis quelqu'un qui parvient facilement à faire des liens entre les personnes, entre les situations. Grâce à mes expériences professionnelles, j'ai appris à voir la grande image, *the big picture*. Ainsi, je vois rapidement quelle pourrait être la solution à un problème, quelles sont les personnes qui ont intérêt à se rencontrer, comment les choses peuvent avoir un lien entre elles.

Considérez-vous que l'écosystème luxembourgeois encourage l'entrepreneuriat ?

Totalement ! Lorsque je suis arrivée pour présenter mon projet, pour la première

fois, je me suis sentie écoutée. Cela faisait un moment que je parlais de cette idée tout en sentant que mes interlocuteurs n'écoutaient pas réellement. Le Grand-Duché de Luxembourg est l'endroit idéal pour lancer et tester son projet. L'écosystème est agile et son soutien en fait un excellent endroit pour entreprendre. Je ressens d'ailleurs énormément de gratitude d'être ici et d'avoir pu créer CoCo World. Je suis également reconnaissante d'avoir pu rencontrer toutes ces personnes tout au long de mon parcours. D'ailleurs, toutes ces rencontres et les personnes impliquées de près ou de loin dans CoCo World me poussent au quotidien et me donnent de l'énergie pour continuer. Ce sont des personnes qui n'avaient aucune raison de croire en moi et qui l'ont fait. Cela me donne de la motivation pour les périodes où tout ne se passe pas comme prévu.

Que diriez-vous aux personnes qui hésitent à se lancer dans la création de leur entreprise ?

Je dirais à ces personnes qu'elles sont les seules à savoir s'il s'agit du bon moment. Il y a, bien entendu, de nombreux facteurs à prendre en compte, comme leur situation financière, où elles en sont dans la vie... Il est nécessaire également d'être conscient(e) des risques qu'il y a à entreprendre. Il ne faut pas non plus se laisser influencer par des choses superficielles ou vouloir rentrer dans une case. Il faut ressortir grand(e) de cette expérience et en tirer des apprentissages. Enfin, je dirais que ce n'est pas grave de ne pas avoir de plan complet, de ne pas connaître la destination finale tant que nous avançons dans la bonne direction. Les changements arrivent, ce n'est pas grave !

Propos recueillis par Marie Jacquemin

Prix des logements dans l'UE

Selon les derniers chiffres d'Eurostat, le prix des logements au 3^e trimestre 2022, tel que mesuré par l'indice des prix des logements, a augmenté de 6,8 % dans la zone euro et de 7,4 % dans l'UE par rapport au même trimestre de l'année précédente. Au 2^e trimestre 2022, les prix des logements avaient augmenté dans la zone euro et dans

l'UE, respectivement de 9,2 % et de 9,8 %. Par rapport au 2^e trimestre 2022, les prix des logements au 3^e trimestre 2022 ont augmenté de 1,0 % dans la zone euro et de 0,9 % dans l'UE.

Parmi les États membres pour lesquels les données sont disponibles, 15 ont enregistré au 3^e trimestre 2022 une augmentation annuelle du prix des loge-

ments supérieure à 10 %. Les plus fortes hausses ont été observées en Estonie (+ 24,2 %), en Hongrie (+ 21,0 %) et en Lituanie (+ 19,3 %), tandis que les prix ont uniquement diminué au Danemark (- 2,4 %).

Par rapport au trimestre précédent, les prix ont augmenté dans 20 États membres. Les plus fortes hausses ont été observées à Chypre (+ 5,8 %), en Bulgarie (+ 4,1 %) et en Autriche (+ 4,0 %), tandis que des baisses ont été observées au Danemark (- 3,8 %), en Suède (- 3,1 %), en Finlande (- 1,3 %), en Roumanie (- 1,2 %), en Italie (- 1,0 %) et en Allemagne (- 0,4 %).

Source : Eurostat, euroindicateurs 5/2023, Troisième trimestre 2022 comparé au troisième trimestre 2021 – Le prix des logements en hausse de 6,8 % dans la zone euro – Hausse de 7,4 % dans l'UE, 10 janvier 2023.

<https://ec.europa.eu/eurostat>

Évolutions trimestrielles et annuelles du prix des logements						
	Variation par rapport au trimestre précédent, en %			Variation par rapport au même trimestre de l'année précédente, en %		
	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T1 2022	T2 2022	T3 2022
UE	2,0	2,3	0,9	10,4	9,8	7,4
Zone euro	1,6	2,2	1,0	9,8	9,2	6,8
Luxembourg	2,7	2,2	2,2	10,3	11,7	11,1
Allemagne	0,4	2,1	-0,4	11,6	9,7	4,9
Belgique	1,4	1,3	2,4	6,5	5,9	5,4
France	0,8	1,7	2,7	7,0	7,1	6,5

Données sources : prc_hpi_q (par rapport au trimestre précédent) et prc_hpi_q (par rapport au même trimestre de l'année précédente)

JLL

Principaux chiffres de l'année 2022

En janvier dernier, lors de sa conférence de presse annuelle, JLL a fait notamment le point sur l'état de santé du marché des bureaux en 2022. Voici les principaux chiffres et tendances de 2022.

Par rapport à 2021, qui était une année record, le volume transactionnel a chuté de 43 % en 2022 pour s'établir à 212.273 m². La taille moyenne des transactions est de 44 % inférieure à celle de 2021, à seulement 839 m². Exception faite de la prélocation de PwC de 33.000 m² dans le nouveau projet Atenor à la Cloche d'Or, aucune transaction supérieure à 10.000 m² n'a été enregistrée l'an passé.

Sur le marché des occupants, l'État luxembourgeois est un acteur majeur : en 2022, il a signé 14 transactions pour un volume total de 40.000 m², soit 19 % du total. L'État répartit à présent ses implantations aux 4 coins de la Ville de Luxembourg, de même qu'à Belval. Une décentralisation motivée par la recherche d'immeubles plus durables et qualitatifs,

et par la volonté d'améliorer la mobilité des fonctionnaires. L'État évite aussi les localisations *prime* en termes de loyers et mise sur les immeubles neufs à faible consommation énergétique.

Concernant la disponibilité d'espaces de bureaux, celle-ci est quasi inchangée à 3,5 % (3,6 % en 2021). Les quelques livraisons spéculatives trouvent assez facilement preneurs. À noter toutefois que les projets situés en périphérie de la Ville connaissent une commercialisation plus lente alors que les loyers y sont plus abordables.

Quelques chiffres à retenir :

- 145.309 m² ont été livrés en 2022, dont 29 % spéculativement. C'est quasi 1/3 de moins qu'en 2021 ;
- 158.000 m² sont immédiatement disponibles, dont 39 % sont catégorisés « Grade A », c'est-à-dire de moins de 5 ans d'âge et disposant des meilleures techniques, notamment en matière de consommation énergétique.

Le contexte inflationniste et la rareté des immeubles répondant aux dernières normes énergétiques ont poussé les loyers *prime* vers le haut, atteignant 53 EUR/m² HTVA en centre-ville, soit + 2 %. Par contre, ceux du Kirchberg ont grimpé de 11 % à 42 EUR/m² HTVA, ceux de la Cloche d'Or ont augmenté de 3 % à 36 EUR/m² HTVA, et ceux relatifs à la périphérie enregistrent + 4 % à 23,5 EUR/m² HTVA.

Sur le marché de l'investissement, 2022 a marqué la fin de l'ère de « l'argent gratuit ». Les financements bancaires sont devenus plus onéreux, ce qui a poussé à la hausse des rendements de l'immobilier partout dans le monde. Au Luxembourg, ils sont passés de 3,25 % à 3,9 % en quelques mois. Mais la plupart des économistes ne prévoyant qu'une courte et légère récession, JLL estime que la hausse des rendements devrait se stabiliser dans le courant de cette année et favoriser, après une année difficile, la reprise.



Le volume d'investissement a dégringolé de 34 % à 836 millions EUR. Les transactions de type *core*, prisées des investisseurs visant la sécurité à long terme, ont représenté 68 % du volume total. Les transactions de type *value-add* (32 %), attirant les promoteurs visant une régénération durable de biens obsolètes, se sont assez bien comportées.

2022 restera l'une des années les plus faibles dans les volumes d'investissement, mais l'immobilier reste attractif au Luxembourg. Les loyers en croissance offrent la meilleure protection contre les moins-values. Luxembourg est également le marché avec le plus bas taux de vacance en Europe (3,5 %, contre 7,2 % en moyenne). Le marché offre aussi un beau potentiel de régéné-

ration d'actifs, ce qui devrait contribuer à soutenir le marché.

Pour résumer 2022 : une année difficile pour les occupants et les investisseurs, marquant le tournant vers un nouveau cycle en raison d'une inflation élevée, d'une possible récession et de conditions de financement plus strictes. La durabilité est devenue un moteur essentiel tant du point de vue des occupants que des investisseurs.

Chiffres-clés 2022

Bureaux	Moyenne 5 ans	2021	2022	Évolution
Stock (m ²)	4.222.524	4.472.113	4.452.401	- 1 %
Prise en occupation totale (m ²)	281.482	371.469	212.273	- 43 %
Nombre de transactions	244	246	248	+ 0,8 %
Disponibilité (m ²)	160.324	159.652	158.009	- 1 %
Taux de disponibilité (%)	3,8	3,6	3,5	- 1 bps
Livraisons (m ²) – total/an	236.180	369.510	154.462	- 58 %
dont spéculatives (m ²)	70.210	138.478	83.112	- 40 %
Loyer prime (EUR/m ² /mois + TVA)	50	52	53	+ 2 %
Marché de l'investissement				
Prime yield bureaux en % (baux 3-6-9)	3,90	3,15	3,90	+ 75 pb
Volume d'investissement en millions EUR (transactions > 2,5 millions EUR)	1.606	1.274	836	- 34 %

Source : Tableau JLL Luxembourg, janvier 2023.

Source : JLL, Communiqué de presse *Une année de transition pour les bureaux au Luxembourg – Net recul de l'activité des occupants et des investisseurs*, 24 janvier 2023.

www.jll.lu

Projet de loi modifiant la loi sur le bail à usage d'habitation

Les chambres professionnelles opposées aux amendements du gouvernement

La Chambre de Commerce et la Chambre des Métiers ont émis, le 13 février dernier, un avis commun relatif aux amendements gouvernementaux au projet de loi n° 7642 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Les chambres professionnelles s'opposent fermement à ces amendements qui, selon elles, n'auront que très peu d'incidences positives en termes d'impact sur l'évolution des loyers.

Au contraire, en imputant désormais un certain nombre de charges sur les propriétaires et surtout en envoyant un ensemble de signaux négatifs aux investisseurs, elles estiment que ce projet pourrait à terme impacter fortement l'offre sur le marché locatif, ce qui, dans un contexte d'augmentation continue de la demande, conduira nécessairement

à des hausses de loyers, soit à l'opposé des objectifs affichés par le projet de loi en question.

Les chambres professionnelles estiment que les amendements (décote du capital investi dès 2 années d'existence du bien, abaissement du taux de rendement maximal) conjugués à d'autres réformes, notamment celle de l'amortissement pour immeubles locatifs, tendent à réduire considérablement l'attractivité de l'investissement dans l'immobilier locatif neuf.

La baisse accentuée du nombre de nouvelles constructions à défaut d'investisseurs pourrait non seulement impacter négativement l'offre sur le marché locatif, avec à la clé des hausses de loyers dans le contexte d'une demande toujours plus forte, mais aussi conduire à une baisse importante de

l'activité de ce secteur et donc des pertes d'emploi.

Pour l'ensemble de ces raisons, les chambres professionnelles estiment que, dans le contexte économique actuel et compte tenu aussi notamment de la hausse des taux d'intérêt, et afin de maintenir un niveau de construction suffisant tant pour faire face aux besoins du pays que pour préserver l'emploi dans le secteur immobilier, il s'avère essentiel de maintenir l'attractivité de l'investissement dans l'immobilier locatif.

Source : Chambre de Commerce et Chambre des Métiers, Communiqué de presse *Les chambres professionnelles s'opposent aux amendements gouvernementaux au projet de loi modifiant la loi sur le bail à usage d'habitation*, 13 février 2023

www.cc.lu

www.cdm.lu

En amont de la 1^{ère} journée des Assises du logement qui s'est tenue le 22 février dernier

Chambre des Métiers

En tant que chambre professionnelle à base élective représentant toutes les entreprises de construction du pays, la Chambre des Métiers, tout en étant représentée à ces Assises, a réitéré, dans un communiqué de presse, plusieurs de ses propositions qui sont toujours d'actualité.

Situation conjoncturelle : éviter une crise du secteur de la construction

La hausse des taux d'intérêt et un climat d'incertitude généralisé impactent négativement l'activité du secteur de la construction. En guise d'exemple, le nombre de logements autorisés lors des 3 premiers trimestres 2022 a chuté de 28 % par rapport à la même période en 2021. Cette baisse de la demande, couplée à une hausse des coûts, risque de mettre en péril un certain nombre d'acteurs de la construction.

Par ailleurs, certaines décisions et annonces politiques ne sont pas de nature à donner confiance aux investisseurs, tant privés qu'institutionnels.

Compte tenu de ce contexte difficile, la Chambre des Métiers a formulé 6 mesures temporaires, connues du gouvernement et présentées lors d'une conférence de presse en décembre 2022. Dès lors, elle s'attend à des annonces gouvernementales relatives à des mesures visant à soutenir l'activité et l'emploi de la construction, et à ne pas aggraver la crise du logement à moyen terme.

Mesures structurelles : augmenter sensiblement l'offre de logements, notamment celle de logements abordables

Peu de progrès ayant été réalisés, comme en témoigne plus particulièrement l'évolution des prix immobiliers résidentiels, le dossier du logement occupera très certainement l'actualité du Luxembourg au cours des années à venir. Il faut dès lors impérativement prendre des décisions politiques courageuses pour ne

pas accentuer davantage les tensions sur ce marché et pour veiller à garantir l'attractivité de notre pays.

Certaines initiatives législatives sont jugées insuffisantes par rapport aux défis posés ou carrément contreproductives

Les amendements gouvernementaux au projet de loi relatif au bail à loyer, de même que la réforme de l'amortissement pour immeubles locatifs, risquent d'impacter fortement l'offre sur le marché locatif. Ce qui, dans un contexte d'augmentation continue de la demande, conduira nécessairement à des hausses de loyers, soit à l'opposé des objectifs affichés par le projet de loi en question. De ce fait, la Chambre des Métiers demande le retrait des amendements et le maintien du statu quo.

Même si le Pacte logement 2.0 est sur les rails, la Chambre des Métiers constate que sa mise en œuvre concrète pose des problèmes sur le terrain. Par ailleurs, elle continue à déplorer la non-implication du secteur privé, ce qui vaut d'ailleurs également pour le projet de loi concernant le logement abordable.

Il est évident que face à l'ampleur du phénomène de la pénurie de logements abordables, les promoteurs publics, même en augmentant leur production, ne seront pas en mesure de répondre à eux seuls, dans un délai raisonnable, à la demande. Partant, une participation du secteur privé à cet effort national est indispensable si l'on veut faire un saut quantitatif dans le domaine du logement.

Même s'il n'existe pas de recette miracle pour réduire les tensions sur le marché du logement, la Chambre des Métiers a rappelé quelques-unes de ses propositions :

➤ Renforcer la coopération entre secteur public et secteur privé

La Chambre des Métiers est d'avis que son modèle de *public-private partnership*, présenté en 2019, reste

d'actualité et, au-delà, propose de prévoir des incitatifs pour les entreprises ou secteurs économiques souhaitant créer des logements pour leurs propres salariés.

➤ Simplifier drastiquement les procédures administratives

Il faut enfin avoir le courage politique d'appliquer le principe selon lequel « *la construction d'infrastructures est autorisée endéans le périmètre d'agglomération* » sans que des considérations environnementales ne viennent bloquer cette activité. En effet, celles-ci ont d'ores et déjà été prises en compte en amont, lors de l'établissement du PAG qui désigne sur cette base les terrains à considérer comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

En sus, il s'agit enfin de mettre en œuvre une réelle stratégie de simplification administrative pour laquelle la Chambre des Métiers a des propositions concrètes.

➤ Mobiliser des terrains à bâtir

La Chambre des Métiers est d'avis qu'une mesure plus prometteuse pour stimuler l'offre de terrains à bâtir consiste à mettre en œuvre des *Baulandverträge* (créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements), alors qu'elle implique une extension du périmètre d'agglomération en obligeant en même temps les propriétaires fonciers à viabiliser leurs terrains à bâtir et à réaliser des logements endéans un certain délai.

Différents avis peuvent être consultés dans la rubrique Avis et prises de position sur www.cdm.lu.

Source : Chambre des Métiers, Communiqué de presse *Les assises du logement : un pis-aller pour couvrir les tergiversations politiques ?*, 17 février 2022.



Chambre de Commerce

À la veille des Assises du logement, la Chambre de Commerce a émis 2 avis, l'un concerne le projet de loi n° 8082 sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements, l'autre le projet de loi n° 8086 relatif aux registres national et communaux des bâtiments et des logements.

Le projet de loi n° 8082 vise à réformer l'impôt foncier (IFON) et à introduire 2 nouveaux impôts : l'impôt à la mobilisation des terrains (IMOB) ainsi que l'impôt national sur la non-occupation de logements (INOL). Cette réforme poursuit l'objectif de supprimer les inégalités générées par l'impôt foncier actuel et de créer un nouveau modèle d'évaluation des terrains permettant d'en fixer la valeur pour une imposition objective, transparente et juste. D'autre part, le projet de loi vise à lutter contre la pénurie croissante de logements en incitant les propriétaires à mobiliser leurs terrains constructibles et à mettre sur le marché locatif ou en vente leurs logements existants non occupés.

Si la Chambre de Commerce salue globalement ces intentions du projet de loi, elle estime toutefois que plusieurs améliorations pourraient y être apportées afin de le rendre plus équitable et efficace.

La Chambre de Commerce est notamment d'avis que l'abattement forfaitaire de 2.000 EUR pour les propriétaires personnes physiques au titre de leur résidence principale devrait être attribué par propriété et non par propriétaire. De même, dans un souci de sécurité juridique, des précisions devraient être apportées sur les modalités permettant de conclure à la non-occupation des logements et sur la possibilité de la renverser. La méthodologie relative à la détermination de la valeur centrale qui sert de base pour le mode de calcul

de l'INOL soulève également certaines questions d'équité et d'égalité. En effet, la Chambre de Commerce estime que l'INOL ne devrait pas constituer un montant forfaitaire mais, qu'au contraire, il devrait être calculé en prenant en compte des critères objectifs tels que notamment la taille du logement et sa situation géographique.

Quant à l'entrée en vigueur des différentes dispositions du projet de loi, il est évident que les impôts nouvellement introduits, à savoir l'INOL et l'IMOB, conçus pour dissuader les propriétaires de faire une rétention excessive de terrains et de logements vides, ne devraient s'appliquer et porter leurs fruits que dans plusieurs années. Or, si la Chambre de Commerce salue les impacts positifs que devrait normalement produire la réforme sur l'offre de logements, elle souhaite attirer l'attention sur le fait que l'urgence du défi du logement au Luxembourg nécessite également des réponses ciblées et immédiates du côté de la demande. Face à ce constat, il serait donc opportun que le gouvernement prenne d'autres mesures, notamment fiscales, pour remédier à la pénurie de logements en soutenant de manière ciblée la construction de logements neufs.

Registre des Bâtiments et des Logements

Afin de percevoir l'INOL, il est nécessaire de pouvoir recenser tous les bâtiments et les logements. Pour ce faire, le projet de loi n° 8086 propose la création, d'une part, des registres communaux des bâtiments et des logements tenus par chaque commune et, d'autre part, d'un Registre National des Bâtiments et des Logements (RNBL). Il est ainsi prévu que chaque commune dispose de son propre registre recensant les bâtiments et logements situés sur son

territoire, qu'elle devra alimenter et tenir à jour. Le RNBL constituera quant à lui la centralisation au niveau national des registres communaux qui seront consolidés. Le registre national contiendra ainsi les données des registres communaux de l'ensemble des communes du pays, uniformisés dans un format unique.

La Chambre de Commerce salue ce projet de loi qui vise à recenser les bâtiments et les logements du parc immobilier luxembourgeois par la création des registres communaux et national. Elle regrette cependant l'absence des projets de règlements grand-ducaux contenant les précisions nécessaires concernant le contenu et le fonctionnement des registres. Les conditions d'accès aux informations contenues dans le RNBL devraient par ailleurs être clarifiées et encadrées.

Tout comme pour le projet de loi n° 8082 et même si elle comprend qu'il existe des contraintes liées à la mise en œuvre administrative et informatique des registres communaux et du RNBL, la Chambre de Commerce considère que les délais de mise en œuvre du projet de loi n° 8086, et par conséquent du nouvel impôt INOL, ne correspondent absolument pas à la nécessité de répondre rapidement au défi du logement au Luxembourg. Elle recommande dès lors aux autorités de viser une entrée en vigueur du projet de loi aussi tôt que possible.

Intégralité des avis de la Chambre de Commerce sur <https://www.cc.lu/toute-linformation/avis-legislation>.

Source : Chambre de Commerce, Communiqué de presse *À la veille des Assises du logement, la Chambre de Commerce rend deux avis*, 21 février 2023.

www.cc.lu



Chambre des Salariés

L'assemblée plénière de la Chambre des salariés (CSL) a adopté à l'unanimité, le 9 février dernier, son avis concernant le projet de loi sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements.

Étant donné que la législation actuellement en vigueur en matière d'impôt foncier (IFON) est, selon la CSL, fortement anachronique et dépassée depuis longtemps par l'évolution réelle du marché immobilier luxembourgeois, elle salue le fait que le ministère de l'Intérieur s'attaque finalement à cette réforme laborieuse et délicate.

La CSL soutient le système d'évaluation foncière proposé dans le cadre du projet de loi qui devrait permettre d'attribuer à chaque parcelle imposable une valeur de base qui reflète de manière suffisamment précise la valeur foncière correspondante, et ceci de manière automatisée et informatisée dans la plus large mesure possible.

Alors que la CSL est favorable à l'introduction d'un abattement au profit

des contribuables qui résident dans leur propre logement, ce qui devrait permettre de partiellement défiscaliser la résidence principale, il serait plus cohérent de prévoir un abattement par logement au lieu d'un abattement par contribuable résident.

De plus, elle souligne que le cumul d'abattements et ses limites provoquent une imposition à caractère régressif, traitant les propriétaires de maisons unifamiliales de manière favorable par rapport aux propriétaires d'appartements. Pour la CSL, cette approche est non seulement à rejeter d'un point de vue social, mais contredit les efforts en matière de densification urbaine poursuivis dans le cadre de l'aménagement du territoire.

La chambre professionnelle juge donc regrettable que les auteurs ne visent aucune imposition progressive du patrimoine foncier des contribuables, élément qui figurait parmi ses revendications récurrentes en matière de réforme de l'IFON et qu'elle dit indispensable afin de limiter les appétits commerciaux

ou spéculatifs, mais aussi de favoriser une meilleure circulation du capital, une optimisation de l'usage des biens et une gestion dynamique du patrimoine immobilier.

Pour la CSL, la réforme proposée est insuffisamment ambitieuse pour soutenir le développement d'une certaine justice fiscale au niveau de l'imposition du patrimoine immobilier et ne change rien quant au caractère et au poids symboliques de l'IFON. Si la CSL soutient le principe de la réforme proposée, elle demande que ses revendications soient intégrées dans le projet et que l'IFON soit redynamisé de manière plus conséquente.

Quant à l'introduction concomitante de l'impôt national à la mobilisation de terrains (IMOB) et de l'impôt national sur les logements non occupés (INOL), la CSL estime, qu'en pleine crise du logement, il est primordial de se donner les instruments nécessaires pour contrecarrer la spéculation et la rétention foncière, et pour mobiliser l'intégralité du parc locatif résidentiel existant. Elle regrette que l'imposition ne contienne aucun élément progressif en relation avec le patrimoine total détenu (ou retenu) par un contribuable et que l'IMOB n'aura guère d'effet incitatif pendant au moins une décennie en raison du degré de progressivité limité du taux national à la mobilisation en fonction du temps.

La CSL demande donc à ce que les instruments fiscaux proposés dans le cadre du projet de loi soient tonifiés davantage.

Source : CSL, Communiqué de presse *Une réforme de l'impôt foncier qui s'impose depuis longtemps, mais qui demeure insuffisamment ambitieuse face à l'envergure de la crise du logement*, 20 février 2023.

www.csl.lu



Photo-Francesco Scatena/Shutterstock



Téléchargez gratuitement nos applications mobiles



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

lesfrontaliers.lu diegrenzgaenger.lu



Lors de la 1^{ère} journée des Assises du logement du 22 février dernier

Ministère du Logement

La 1^{ère} journée des Assises du logement a réuni 175 représentants de plus de 75 associations et organisations du secteur, qui ont échangé sur les enjeux du logement du marché privé et sur la création et la gestion de logements abordables. L'occasion pour Henri Kox, ministre du Logement, de présenter des propositions d'amélioration aux projets de loi sur le bail à loyer et le logement abordable. Un dialogue structuré que le ministère entend répéter et systématiser à l'avenir, afin de réunir les forces vives du secteur autour d'un ensemble de mesures cohérentes : la Stratégie nationale du Logement abordable.

De nouvelles propositions pour soutenir le secteur et mieux protéger les locataires

➤ Accélérer le développement du logement abordable

Le ministre du Logement Henri Kox se propose de soumettre au gouvernement une série de modifications au projet de loi 7937 relative au logement abordable, déposé en décembre 2021 et toujours en attente d'un avis du Conseil d'État. Suite aux échanges et aux recherches menés depuis plus d'un an avec les acteurs du terrain et en tenant compte d'une série d'avis des chambres professionnelles et d'autres entités concernées, le ministre a présenté, lors des Assises, une série d'améliorations et de simplifications visant à renforcer le développement de ce second marché du logement entièrement voué à « l'abordabilité ». Ces propositions seront ensuite couplées en amendements et proposées au gouvernement pour adoption.

Les propositions faites par le ministre concernent essentiellement :

- l'introduction d'une panoplie de logements destinés à des publics spécifiques comme les jeunes, les

60+, les salariés ou encore les associés des sociétés coopératives actives comme promoteurs sociaux ;

- la simplification des procédures d'attribution des logements abordables locatifs à la demande des bailleurs sociaux ;
- l'adaptation des forfaits de gestion auxquels peuvent prétendre les promoteurs et les bailleurs sociaux pour leurs efforts de même qu'une simplification des conditions de l'agrément du bailleur social ;
- la prise en compte de terrains mis à disposition par des personnes physiques et morales à des promoteurs sociaux via emphytéose en vue du développement de projets de logements abordables ;
- l'instauration d'un dialogue structuré proposé aux acteurs du terrain afin d'avancer ensemble vers le droit au logement pour tous.

➤ Rachat de projets privés en « Vente en État Futur d'achèvement »

Le ministre du Logement a également rappelé la possibilité pour des promoteurs privés de proposer à l'État des projets de logements en vue d'une acquisition en VEFA. Cette option ouverte à tous les acteurs ne sera possible cependant que pour les projets qui répondent aux critères du cahier des charges appliqué aux projets de création de logements abordables bénéficiant d'une Aide à la pierre du ministère. Une commission interne à l'État est actuellement en train d'évaluer un certain nombre de propositions d'acquisition. Ainsi, la continuité de l'activité de la construction est garantie, les emplois des salariés du secteur protégés et, par la même occasion, le ministère du Logement se voit offrir une opportunité pour augmenter davantage le nombre de logements abordables.

Le ministre a souligné que chaque logement abordable est construit par le secteur privé et que donc, grâce aux 200 millions EUR que l'État investit dans la création de logements abordables, ce secteur est également soutenu par le gouvernement.

➤ Mesures fiscales qui soutiennent les primo-accédants

Dans le même contexte du fléchissement des investisseurs que connaît le marché immobilier du neuf, le ministre s'est exprimé en faveur de mesures fiscales soutenant les personnes qui achètent leur premier logement. « Je soutiens une augmentation du crédit d'impôt sur les actes notariaux de 20.000 EUR à 30.000 EUR sur les douze prochains mois (Bëllegen Akt), a-t-il notamment déclaré.

Dans le même ordre d'idées, Henri Kox a insisté sur l'idée d'abolir, pour les ventes en VEFA et pour douze mois, uniquement les frais d'enregistrement sur la quote-part construction déjà réalisée. « Ces deux mesures permettent d'un côté de soutenir les primo-accédants et de l'autre la poursuite des mises en chantier de nouveaux logements. Évidemment, je m'attends également à ce que les professionnels de l'immobilier prennent leur responsabilité et – au lieu de thésauriser le foncier et de retarder les projets futurs – continuent la construction de logements en répondant aux signaux du marché. Ces signaux nous guident plutôt vers une stabilisation des prix et mettent fin à la poursuite des hausses que nous avons connues dans les dernières années », a poursuivi le ministre.

➤ Le plafond des loyers : deux améliorations ciblées et calibrées au projet de loi

Une des mesures prévues dans le cadre de la Stratégie nationale du Logement



abordable est le projet de réforme du plafond des loyers, développée dans le but de lutter contre des loyers excessifs et de fournir aux propriétaires, aux locataires, aux commissions des loyers et aux juridictions de la paix les moyens nécessaires pour assurer des loyers équitables pour tout le monde. « *La réforme du plafond des loyers est essentielle pour l'attractivité du pays, notamment lors du recrutement de main-d'œuvre supplémentaire, a rappelé Henri Kox. Mais c'est aussi un défi à relever pour atteindre l'équité sociale et réaliser le droit au logement prévu dans notre nouvelle constitution.* »

Le ministre a profité de cette journée pour annoncer vouloir apporter deux modifications au projet de loi en instance législative, afin de répondre aux interrogations et aux attentes légitimes qui ont été relevées.

1. Simplifier la règle des tiers annuels

Actuellement, le projet de loi prévoit que des hausses de loyer de plus de 10 % doivent être appliquées d'office selon le régime des « tiers annuels ». Cela signifie qu'une hausse de plus de

10 % doit être répartie en parts égales sur 3 années consécutives avant de devoir attendre à nouveau 2 ans pour appliquer une nouvelle hausse du loyer. Cette approche étant trop complexe et ne permettant pas de lutter efficacement contre des hausses de loyer excessives, il est proposé de remplacer la règle des tiers annuels par une limite biennale de hausse des loyers de 10 %. En conséquence, les loyers ne pourront pas être adaptés de plus de 10 % à la hausse.

2. Renforcer la prise en compte des efforts de rénovation

Dans la détermination du capital investi, réévalué et décoté qui sert de base au calcul du plafond des loyers, il sera précisé que les dépenses liées aux rénovations et aux améliorations des logements ne seront décotées qu'à partir du moment de leur réalisation effective. Cette approche permet de mieux tenir compte des grands travaux visant une rénovation énergétique et d'inciter les propriétaires de façon générale à lutter contre la vétusté des logements.

Après cette journée d'Assises, la prochaine étape consistera à revoir

les améliorations des projets de loi en fonction des débats menés et des points de vue échangés, avant de les formaliser et de les présenter sous forme d'amendements dans les mois et semaines à venir.

La 2^e journée d'Assises du logement aura lieu le 11 mai 2023.

Pour aller plus loin :

Présentation de la Stratégie nationale du Logement :

<https://logement.public.lu/dam-assets/documents/actualites/2023/02/20230222-assises-presentation-strategie-logement.pdf>

Résumé des propositions d'améliorations au projet de loi n° 7937 relatif au logement abordable :

<https://logement.public.lu/dam-assets/documents/actualites/2023/02/annexes-resume-assises-logement-20230222.pdf>

Source : Ministère du Logement, Communiqué *Assises du Logement – Le secteur réuni autour d'un même objectif : avancer ensemble vers le droit au logement*, sur son site <https://logement.public.lu>, 22 février 2023.

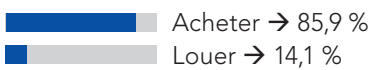


Photo-ArchMan/Shutterstock

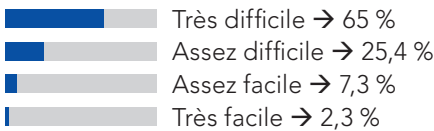
Acheter ou louer au Luxembourg ?

Peut-être avez-vous envie de déménager... Louer ou tenter l'accession à la propriété ? Le choix devient de plus en plus cornélien face à la montée croissante des prix des logements au Luxembourg. Résultats du sondage réalisé en partenariat avec *Entreprises magazine* en février sur le site lesfrontaliers.lu.

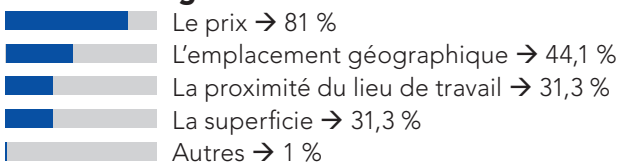
Si vous aviez le choix, préféreriez-vous acheter ou louer un bien au Grand-Duché ?



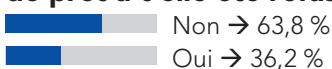
Selon vous, trouver un bien au Luxembourg est :



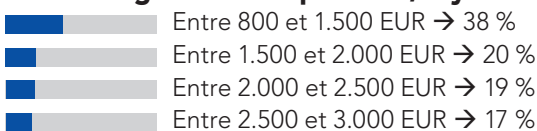
Quel critère est pour vous déterminant dans le choix d'un logement ?



Les taux d'intérêt ont augmenté. Votre demande de prêt a-t-elle été refusée ?



Quel budget maximum acceptez-vous de consacrer à votre logement chaque mois, loyer ou prêt ?

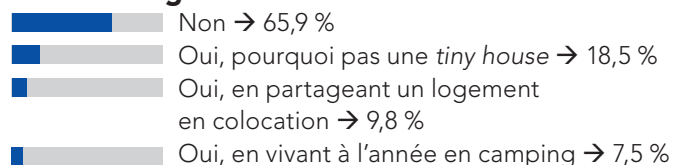


À votre avis, quel pays de la Grande Région affiche les prix de l'immobilier les moins chers du marché ?

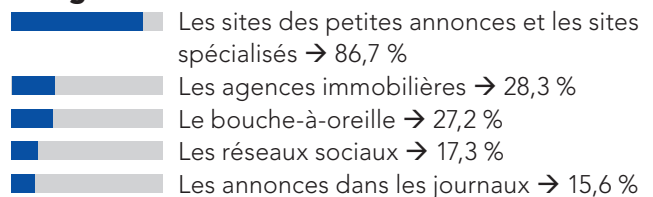


Photo-SCOTTCHAN/Shutterstock

Seriez-vous prêt(e) à envisager une autre alternative de logement pour rester vivre au Luxembourg ?



Quel(s) moyen(s) utilisez-vous pour trouver le logement de vos rêves ?





D

FARVEST DECRYPT #IT

LEARN • EXPERIENCE • NETWORK

MARCH 28TH

**CLOUD, BLOCKCHAIN
& WEB3**

REGISTER NOW

Reserved for CDOs, CTOs, CIOs, CISOs and Head of IT.

farvest-decrypt.com

Le marché de l'immobilier résidentiel dans l'incertitude

Les difficultés d'accéder à la propriété, en raison notamment de la hausse des taux d'intérêt, a entraîné un ralentissement des transactions sur le marché immobilier résidentiel. Conséquence : l'évolution des prix tend à se stabiliser... à court terme du moins. Car, si la demande baisse, la production de logements aussi. À moyen et long terme, le déficit de l'offre au Luxembourg pourrait se creuser plus encore.

Le marché de l'immobilier résidentiel au Luxembourg semble s'être mis en pause. La hausse des taux d'intérêt, une incertitude forte sur les coûts des matières premières ou encore sur les délais de livraison rendent l'accès à la propriété difficile autant qu'ils compliquent le développement de nouveaux projets. Cela se traduit par un net recul de la demande pour l'acquisition de logements, particulièrement marqué au 2^e semestre 2022.

Beaucoup moins de prêts immobiliers demandés

Selon les derniers chiffres communiqués par l'Observatoire de l'Habitat, le nombre de transactions pour des appartements a baissé de 17,7 % au 3^e trimestre 2022, avec 1.307 ventes réalisées. Si l'on se concentre uniquement sur la vente d'appartements sur plan, la chute est sensiblement plus importante, de l'ordre de 36 % au 3^e trimestre 2022 comparativement au 3^e trimestre 2021. Entre juillet et septembre, seules 297 ventes d'appartements neufs ont été enregistrées...

Cette tendance est corrélée à un recul des demandes de prêts immobiliers, si l'on en croit Françoise Thoma, CEO de la Spuerkeess. Sur RTL, en décembre, la dirigeante évoquait un recul de 45 % des demandes par rapport à décembre 2021. La hausse des taux d'intérêt fait qu'un acquéreur va payer un remboursement environ 25 % plus cher sur un prêt fixe de 20 ans, 30 % plus cher sur 25 ans et 40 % plus cher sur 30 ans. Au regard des prix déjà élevés du marché, et de la part déjà très importante de leur budget que les ménages consacrent au logement, l'impact de la hausse des taux a de quoi refroidir les acquéreurs potentiels.

Ralentissement de la hausse des prix

Les impacts à moyen terme d'un tel coup de frein, sur un marché caractérisé par une dynamique économique importante et une démographie galopante, sont encore difficiles à appréhender. La situation, en effet, est assez inédite. AtHome, acteur majeur de l'annonce immobilière au Luxembourg, constate un ralentissement de la hausse des prix des logements. La progression des prix annoncée en 2022 par rapport à 2021 n'a été que de 5,6 % (5,3 % pour les appartements et 6,2 % pour les maisons).

Comparée à la hausse des prix qui a prévalu ces dernières années, une augmentation de 5 % apparaît comme une contre-performance pour ceux qui ont investi. Selon les derniers chiffres communiqués par Eurostat, l'agence de statistiques de l'Union européenne, la croissance des prix de l'immobilier au Luxembourg a été de 140 % entre 2010 et 2022. Cette hausse, l'une des plus importantes du Vieux Continent, s'explique par un déficit structurel de l'offre vis-à-vis de la demande. Depuis quelques mois, et à l'approche des élections législatives d'automne prochain, on parle ouvertement de crise du logement au Luxembourg. Et celle-ci pourrait ne faire qu'empirer en raison du ralentissement actuel du marché.

Stabilisation ou baisse des prix à court terme

Dans une logique à court terme, les candidats acquéreurs espèrent une baisse des prix de l'immobilier. Que ceux-ci, toutefois, ne se réjouissent pas trop vite. Plusieurs scénarios à court terme sont aujourd'hui évoqués. L'un d'eux renvoie à la situation observée sur le marché en 2008-2009, lors de la crise financière. À l'époque, on avait constaté une baisse de 50 % des transactions pendant un semestre par rapport au précédent. Les prix avaient effectivement reculé, mais seulement de 5 %.

Un autre scénario, tablant sur un ralentissement plus durable du marché, établit l'hypothèse d'un recul plus significatif des prix. L'inconnue concerne la capacité des vendeurs et promoteurs à faire le gros dos. Si les propriétaires peuvent se permettre d'attendre, comme certains promoteurs, les développeurs de projets s'occupant aussi de la construction risquent d'avoir plus de difficultés. Ces acteurs, en effet, ont souvent une masse salariale plus importante, et ont donc besoin de rentrées d'argent régulières pour fonctionner.

Une pause... qui accentue le déficit de logements

À plus long terme, le ralentissement de l'activité ne résout en rien le problème

Le taux d'effort, autrement dit la part de leur budget que les ménages doivent consacrer au logement, est désormais un frein à l'attractivité des talents. S'il y a une crise à résoudre, c'est bien celle du logement !

de déficit structurel de logements que connaît le Luxembourg. Selon la Chambre immobilière du Luxembourg, 1.000 logements de moins seront construits en 2023 et en 2024, soit 50 % de moins qu'en 2022. Si la demande baisse de 20 à 30 %, la production diminue davantage.

Mettre des projets à l'arrêt aujourd'hui ne va faire que renforcer le déficit en logements à moyen terme. En effet, chaque développement mis en attente constitue une livraison en moins d'ici 18 à 24 mois. Avant la crise, pour répondre à la croissance démographique, elle-même liée à la dynamique économique, le Luxembourg avait besoin d'au moins 5.600 logements par an chaque année. Les forces en présence arrivaient, les bonnes années, à en créer 4.000. Autrement dit, le marché risque encore de se tendre considérablement à moyen terme. Finalement, ce ralentissement de l'activité immobilière pourrait avoir des répercussions désastreuses et considérablement renforcer une crise du logement déjà difficile à appréhender.

Le marché du bureau se porte bien

Car, si le développement de logements subit une baisse de régime, l'activité économique se porte bien. En témoigne la dynamique du marché de l'immobilier de bureau, qui reste extrêmement sain. Le taux de vacance, de 3,5 %, est le plus bas en Europe. La demande se maintient. À l'ère post-COVID, avec l'émergence de nouveaux modes d'organisation du travail, les utilisateurs cherchent à répondre à de nouvelles attentes, réaménageant leurs espaces pour offrir plus de flexibilité aux utilisateurs ou bénéficier de gains de performance énergétique.

Du point de vue des employeurs, ce n'est pas au niveau de l'immobilier de bureau que les problèmes se posent, mais bien sur le résidentiel. Le taux d'effort, autrement dit la part de leur budget que les ménages doivent consacrer au logement, est désormais un frein à l'attractivité des talents. S'il y a une crise à résoudre, c'est bien celle du logement ! Et pour parvenir, la seule issue réside dans la construction massive de logements... et notamment de logements abordables.

Compte tenu de la situation et des difficultés d'accéder à la propriété, on devrait voir se développer un nouvel intérêt pour



Photo-Gabrieuska/Shutterstock

Mettre des projets à l'arrêt aujourd'hui ne va faire que renforcer le déficit en logements à moyen terme. En effet, chaque développement mis en attente constitue une livraison en moins d'ici 18 à 24 mois. Avant la crise, pour répondre à la croissance démographique, elle-même liée à la dynamique économique, le Luxembourg avait besoin d'au moins 5.600 logements par an chaque année. Les forces en présence arrivaient, les bonnes années, à en créer 4.000.

la location. En la matière, cependant, l'offre n'est pas plus illimitée. Ce qui, inévitablement, conduit à une hausse des loyers. Cela se traduit déjà sur les annonces. Entre le 3^e trimestre 2021 et le 3^e trimestre 2022, le niveau des loyers affichés a connu une hausse de 4,7 %.

L'État soutient la création de logements abordables

Dans l'objectif primordial de veiller à ce que toute personne au Luxembourg puisse vivre dignement et de réaliser un droit au logement pour tous, le ministère du Logement a lancé une *Stratégie nationale du Logement abordable*. À terme, annonce-t-on du côté du ministère du Logement, il s'agit de proposer 10 fois plus de logements publics qu'il y en a aujourd'hui, afin de disposer – au minimum – d'une offre abordable pour les 18 % de la population qui, à ce jour, se

trouvent en dessous du seuil de risque de pauvreté. Cette stratégie se traduit par une augmentation considérable de l'offre publique en logements abordables. L'État, donc, va soutenir directement le développement de nouvelles habitations.

Notons encore que le ministère du Logement porte un projet de réforme du bail à loyer visant notamment une adaptation du plafond sur les loyers. Selon le projet, le plafond du loyer annuel maximal, actuellement limité à 5 % du capital investi (réévalué et décoté) dans le logement, est réduit à un taux de 3,5 % du capital investi réévalué et décoté. Cette réforme suscite des débats passionnés. Elle pourrait notamment entraîner une désaffection des investisseurs pour des projets résidentiels locatifs au Luxembourg. Or, le marché en a aussi terriblement besoin. ☑

Sébastien Lambotte

Éléments de réflexion sur la situation du logement

80 % des Luxembourgeois sont propriétaires de leur résidence principale – ce qui est confortablement élevé – et 50 % des résidents étrangers le sont également – ce qui est quasiment le double du taux moyen (26 %) de propriétaires parmi les résidents étrangers dans les pays européens. Le Luxembourg est ainsi ce qu'il convient d'appeler une démocratie de propriétaires.

Parmi les 70 % de ménages résidents qui sont propriétaires, environ 58 % ont un crédit en cours et un certain nombre d'entre eux ont encore plusieurs longues années de remboursements devant eux ; bon an mal an, il y avait autour de 14.000 bénéficiaires du Bëllegen Akt (crédit notarié destiné aux propriétaires occupants, notamment primo-accédants). En dépit des réelles difficultés de logement et de l'idée selon laquelle plus personne n'arrivait à se loger au Luxembourg (alors que la population augmentait quand même de plus de 10.000 habitants par an, pour la plupart venue d'ailleurs), la « classe moyenne » parvenait jusqu'à peu, certes au prix d'un taux d'effort un peu plus important chaque année, à embrasser le « rêve grand-ducal » de devenir propriétaire.

L'envolée des taux d'intérêt a singulièrement changé la donne et est venue mettre de sérieux grains de sable dans les rouages plus ou moins bien huilés de l'acquisition de sa résidence principale.

Il est à ce titre notable que :

- la « crise du logement » évoquée depuis 10 ans, voire depuis plus longtemps, est rentrée dans sa phase aigüe actuelle par le canal de la politique monétaire ;

- l'opposition systématique entre politiques de l'offre et de la demande n'est pas toujours des plus pertinentes ; dans le contexte actuel, la faiblesse de la demande (à cause du moindre pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs potentiels) est la principale contrainte d'offre (matérialisée par le moindre niveau d'autorisation de bâtir et la moindre activité de construction résidentielle).

Il est nécessaire, voire utile, de se poser une question dont la réponse est d'ordre arithmétique : puisque le niveau des taux d'intérêt déterminé par la politique monétaire de la BCE s'impose aux banques et aux emprunteurs du Luxembourg, et qu'il se trouve à un niveau significativement plus élevé qu'en début d'année 2022, quelle est l'évolution des prix immobiliers compatible avec ce qu'était le pouvoir d'achat immobilier du ménage moyen en 2019 ? La réponse est une chute des prix de l'ordre de 35 %. Cela n'est pas vraiment souhaitable, ni d'ailleurs souhaité. La « crise du logement » c'est quand les prix augmentent et c'est terrible ; quand les prix plongent, il s'agit d'une « crise immobilière » et cela est généralement pire. Aussi, le Luxembourg a besoin d'investissements résidentiels, et des prix en recul mois après mois ne sont

ni le meilleur encouragement à l'investissement, ni de nature à donner envie aux banques de prêter.

Quelques mesures envisageables

À court terme, il faudra augmenter la demande immobilière effective pour qu'elle puisse rencontrer et servir l'offre. Certains y verront de vieilles recettes avec des effets distributifs indésirables⁽¹⁾, mais le plus « évident » pour (re)solvabiliser la demande passe par des mesures de type « faveur fiscale » (baisse de TVA, réduction de droits d'enregistrement, subvention d'intérêt, hausse du plafond de la déductibilité d'emprunt, réintroduction des transferts de plus-value, amortissement accéléré, etc.). À côté de cela, il y a la question des investisseurs providentiels au premier rang desquels l'État. Le Fonds spécial de soutien au développement (bras armé du ministère du Logement) qui finance principalement les projets des promoteurs sans but de lucre pourrait ainsi augmenter (significativement) ses acquisitions auprès des promoteurs privés. Une idée à considérer est celle du coût d'opportunité des 500 millions EUR de « cagnotte » qui semblent déborder des caisses de l'État. Que ces 500 millions EUR

Évolution de l'accessibilité à la propriété pour un individu disposant du revenu moyen

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Revenu (EUR)	3.137	3.424	3.340	3.568	3.641	4.018	4.272
Taux hypothécaire (fin d'année)	1,72 %	1,90 %	2 %	1,36 %	1,26 %	1,44 %	3,31 %
Prix d'un logement de 60 m ² (EUR)	315.728	331.301	349.741	389.866	444.927	499.608	532.800
Apport (10 %)	31.573	33.130	34.974	38.987	44.493	49.961	53.280
Emprunt (EUR)	284.155	298.171	314.767	350.880	400.434	449.647	479.520
Mensualité (25 ans, EUR)	1.166	1.249	1.323	1.380	1.557	1.786	2.352
Taux d'effort (mensualité/revenu)	37 %	36 %	40 %	39 %	43 %	44 %	55 %



Photo-Wolfilser/Shutterstock

À tous les termes (court, moyen, long), il faudra « trancher » la question du statut d'occupation, car compte tenu de l'évolution démographique (hausse importante de la population, énormément de jeunes actifs, de plus en plus de ménages composés d'une seule personne, forte demande de colocation) et des niveaux de prix immobiliers atteints au Luxembourg, le territoire ne va-t-il/doit-il pas devenir plus locatif que par le passé, à l'instar des grandes métropoles ?

soient utilisés pour la stratégie nationale du logement abordable est – peut-être – une alternative à embrasser ! Aussi, il y a éventuellement matière à chercher à quelque peu ralentir l'impressionnante évolution des coûts de construction, sachant que certains pays affichent des hausses plus contenues qu'au Luxembourg.

À moyen terme, si la question des prix immobiliers et du coût du logement occupe, logiquement, tous les esprits, la question centrale, eu égard à l'évolution prévisible de la population reste celle de la production de nouveaux logements. Le Luxembourg compte 387 logements pour 1.000 habitants contre 468 logements pour 1.000 habitants dans les pays de l'OCDE ; cela fait des années que le nombre de ménages progresse davantage que le nombre de logements construits et donc que le stock de logements vacants se réduit ; les recettes attendues au titre de l'INOL (Impôt sur la Non-Occupation de

Logements) tendent d'ailleurs à indiquer que le stock de logements vacants serait moins imposant que parfois cru. Il y a par conséquent une urgente nécessité à transformer le Grand-Duché en un État bâtisseur, ce qui suppose, entre autres, un pacte entre les différents acteurs (privé et public) pour que cela adienne. Il faudra(it) convenir d'une alliance – qui oblige les parties prenantes – et vise à rendre possible la réalisation de 6-7.000 logements par an (qui correspond à la demande potentielle à satisfaire estimée par le STATEC). Une telle alliance supposerait d'arrêter clairement un ensemble de mesures et d'engagements (concernant la réglementation, la main-d'œuvre, les décharges pour matières inertes, la mobilisation foncière, les mesures fiscales, le financement, l'aménagement, etc.). Un important élément à considérer dans la poursuite de cet objectif est que produire 6.000 logements par an ne suppose pas

simplement que le besoin soit là, mais que les acquéreurs aussi le soient. Cela suppose éventuellement de repenser/compléter la politique luxembourgeoise de logements abordables qui est actuellement articulée autour de l'offre des promoteurs publics.

À tous les termes (court, moyen, long), il faudra « trancher » la question du statut d'occupation, car compte tenu de l'évolution démographique (hausse importante de la population, énormément de jeunes actifs, de plus en plus de ménages composés d'une seule personne, forte demande de colocation) et des niveaux de prix immobiliers atteints au Luxembourg, le territoire ne va-t-il/doit-il pas devenir plus locatif que par le passé, à l'instar des grandes métropoles ? Si la réponse est oui, qu'est-ce que cela implique concrètement (en termes de politique du logement, de politiques fiscales, de mise en place de contreparties aux aides aux bailleurs, de régulation des rapports entre bailleurs et locataires, d'ingénierie foncière, etc.), sachant qu'à chaque locataire il faut un bailleur et que les listes des promoteurs publics débordent. À ce titre, une information venue d'Allemagne, qui est à la source de certains éléments de la fiscalité du Luxembourg, est passée inaperçue au Grand-Duché et mérite d'être citée : l'amortissement pour usure est passé de 2 à 3 % dans le pays (6 mois avant la date initialement prévue) et l'amortissement exceptionnel pour les logements locatifs neufs, éteint au 1^{er} janvier 2022, a été remis en place au 1^{er} janvier 2023... [☑](#)

Michel-Édouard Ruben

Senior Economist

Fondation IDEA asbl



(1) Voir à ce sujet : LISER (2022), *L'impact des politiques sociales et fiscales en matière de logement sur la situation de revenu des locataires et propriétaires.*

La pénurie de logements abordables

Libres propos

Les sempiternelles jérémiades sur le prix des logements au Luxembourg sonnent comme un refrain usé jusqu'à la corde. Il n'en reste pas moins qu'il semble manquer une volonté politique affirmée de prendre des mesures visant à renverser la vapeur.

Les prix des logements au Grand-Duché de Luxembourg sont parmi les plus élevés d'Europe. Depuis des années, la flambée des prix de l'immobilier et l'endettement croissant des ménages suscitent des inquiétudes et critiques de toutes parts et attirent l'attention d'organisations internationales telles que le Fonds monétaire international.

Beaucoup de crises bancaires ont été précédées par des fortes hausses de l'immobilier résidentiel et des augmentations des taux d'endettement par rapport au revenu⁽¹⁾.

Le prêt hypothécaire est la forme privilégiée de financement. Le ratio moyen de la dette des ménages par rapport au produit intérieur brut (PIB) est passé de 40 % en 2005 à 64 % en 2017. En 1999, la dette hypothécaire représentait 57 % de l'endettement total des ménages, mais elle en représentait 81 % en 2020⁽²⁾.

Il est souvent affirmé que le problème-clé à résoudre est le manque d'offre. Malgré cela, les autorités ne cherchent pas à alléger la demande (par exemple en encourageant les nouvelles constructions), mais renforcent la demande avec des incitations fiscales.

Raisons d'être

Déséquilibre entre l'offre et la demande

Depuis 2011, la croissance de la population a connu une accélération et s'est stabilisée à un niveau plus élevé, renforçant le besoin en nouveaux logements. Cependant, l'offre n'a pas suivi. Entre 2000 et 2018, une moyenne de 2.900 logements a été construite par an, alors que le nombre de nouvelles propriétés nécessaires pour répondre à la demande est estimé à entre 5.600 et 7.500 logements par an⁽³⁾.

À cela se sont ajoutées des conditions de financement propices, qui ont renforcé

Il n'est pas établi que l'impôt national sur la non-occupation de logements aura l'effet escompté. Il est prévu que l'impôt s'élèvera à 3.000 EUR par logement pour la première année. Les années suivantes, l'impôt sera augmenté chaque année pour arriver à un montant maximal de 7.500 EUR.

la demande. Avec des taux d'intérêt en hausse depuis le début de l'année 2022, les nouvelles demandes de prêts immobiliers reculent (ainsi que les transactions) et la hausse des prix immobiliers a ralenti en 2022⁽⁴⁾. Malgré cela, le coût des propriétés existantes demeure élevé. Une décennie de crédit bon marché semble toutefois toucher à sa fin et, devant le recul de prêts octroyés, les volumes des nouvelles constructions se contractent. Les hausses de prix devraient donc également ralentir.

Traitement fiscal

L'accession à la propriété immobilière bénéficie de traitements fiscaux favorables par rapport à d'autres formes d'investissement en capital.

Droits de mutation

Au Luxembourg, les droits de mutation pour les achats s'élèvent à 7 %, dont 6 % pour les droits d'enregistrement et 1 % pour les droits de transcription. Afin de réduire les frais accessoires à l'acquisition d'un logement, le gouvernement a introduit le *Bëllegen Akt* : un « crédit d'impôt » sur les droits de mutation pour toute personne souhaitant acquérir un immeuble à des fins d'habitation personnelle. Limité à 20.000 EUR par acquéreur, il est doublé pour un couple, mais il

vaut pour toutes les acquisitions, jusqu'à épuisement.

Des études ont toutefois montré que les coûts de transaction sur le marché du logement créent des effets de verrouillage et réduisent la mobilité résidentielle et professionnelle⁽⁵⁾.

Déductibilité des intérêts débiteurs

L'intervention de l'État sur le marché du logement par le biais de la déductibilité des intérêts débiteurs réduit la charge de la dette pour les acheteurs et agit comme une subvention pour le financement d'une maison par la dette.

En novembre 2017, l'OCDE a exprimé son point de vue sur la déductibilité des intérêts débiteurs au Luxembourg : elle est favorable à la limitation de la poursuite de la déductibilité car elle stimule la demande de logements. Certains pays européens sont déjà en phase avec les recommandations de l'OCDE. Par exemple, l'Espagne et l'Irlande l'ont complètement supprimée en 2011 et 2013 respectivement, et leurs niveaux de rapports d'endettement ont considérablement diminué.

Amortissements

Il existe différentes possibilités d'amortissement, y compris l'amortissement accéléré à 5 % pendant 5 ans pour les logements neufs.



Photo-Andrii Yalanskyi/Shutterstock

Impôt foncier

Les impôts récurrents sur les biens immobiliers représentent 0,2 % de la fiscalité totale au Luxembourg, contre 4,1 % dans l'Union européenne. L'impôt foncier ne pèse que 0,05 % du PIB⁽⁶⁾.

La flambée des prix de l'immobilier a conduit le gouvernement à présenter des propositions visant à réformer l'impôt foncier (et à prélever des taxes sur les propriétés inoccupées et les terrains vacants)⁽⁷⁾.

Même avec cette réforme, les recettes générées par l'impôt seraient entre 39 et 47 millions EUR par an par rapport au montant actuel de 39,1 millions EUR⁽⁸⁾.

Impôt à la mobilisation de terrains et impôt sur la non-occupation de logements

L'impôt communal sur les logements non occupés, introduit en 2008 à titre facultatif dans le cadre du Pacte logement 1.0, n'a pas porté les résultats escomptés.

D'aucuns affirment que des taxes bien conçues sur les terrains vacants peuvent encourager les développements résidentiels⁽⁹⁾.

Les propriétaires occupants bénéficient d'un traitement fiscal favorable en ce sens que les revenus locatifs imputés sur la résidence principale ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu, contrairement aux revenus générés par les logements loués, créant ainsi un « biais immobilier. »

Le gouvernement a déposé un projet de loi pour introduire (i) un impôt à la mobilisation de terrains visant à inciter à la construction effective sur des terrains y consacrés et (ii) un impôt national sur la non-occupation de logements⁽¹⁰⁾. La réforme entrera pleinement en vigueur en 2026 au mieux, après les prochaines élections législatives et échevinales de 2023.

Il n'est pas établi que l'impôt national sur la non-occupation de logements aura l'effet escompté. Il est prévu que l'impôt s'élèvera à 3.000 EUR par logement pour la première année. Les années suivantes, l'impôt sera augmenté chaque année pour arriver à un montant maximal de 7.500 EUR.

On peut se poser la question si une telle charge fiscale incitera les propriétaires à louer.

Revenus locatifs imputés exonérés

En outre, les propriétaires occupants bénéficient d'un traitement fiscal favorable en ce sens que les revenus locatifs imputés sur la résidence principale ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu, contrairement aux revenus générés par les logements loués, créant ainsi un « biais immobilier ». Au contraire, certains autres pays imposent le revenu fictif obtenu par un propriétaire occupant pour le service de logement qu'il se rend à lui-même (Islande, Pays-Bas, Slovaquie et Suisse)⁽¹¹⁾.

L'accession à la propriété immobilière bénéficie de traitements fiscaux favorables par rapport à d'autres formes d'investissement en capital.

Dans une étude publiée en 2016, la fondation IDEA⁽¹²⁾ fait état d'une subvention publique totale de 37 % (146.629 EUR) pour une maison neuve achetée à un prix de 400.000 EUR en 2015 et vendue onze ans plus tard à un prix de 544.534 EUR. Dans cet exemple, les incitations fiscales sont principalement portées par le taux de TVA réduit (50.000 EUR, le *Bëllegen Akt* (crédit d'impôt sur les actes notariés : 20.000 EUR par personne), la déductibilité des intérêts débiteurs (6.106 EUR) ; et par l'exonération fiscale de la plus-value sur la vente de la résidence principale (63.017 EUR).

Ce traitement fiscal favorable de l'occupation par le propriétaire est souvent justifié par la nature spécifique du logement et les externalités positives pour la société qui peuvent être associées à l'occupation par le propriétaire.

Dans ce contexte, il faut noter qu'au Luxembourg, 7 résidents sur 10 vivent dans un ménage propriétaire de sa résidence principale⁽¹³⁾.

Autres facteurs

À côté des incitations fiscales qui renforcent la demande, il existe des possibilités réelles et envisageables pour encourager l'offre : fixation du mode d'utilisation du sol dans les PAG des communes, coefficient des densités, règles urbanistiques.

Le coût des nouveaux lotissements ne cesse d'augmenter sous l'effet d'exigences cumulées en matière d'utilisation de l'espace et d'efficacité énergétique. Par exemple, sur le territoire de la Ville de Luxembourg, chaque nouveau logement doit être pourvu d'au minimum 0,8 (avec un maximum de 1,2) emplacements de stationnement créés sur un terrain privé – ce qui nécessite souvent de coûteux travaux de terrassement pour un parking souterrain.

Pour les nouveaux quartiers, le nombre d'unités de logement est limité par des coefficients relatifs à la densité de loge-

ment. Certes, le nombre d'unités de logement a une incidence significative sur les équipements collectifs et publics ainsi que sur les flux de circulation, qui doivent être développés.

Conclusion Propositions de réforme

Les droits de mutation pourraient être réduits, par exemple de 7 % à 3 %, et le *Bëllegen Akt* pourrait être supprimé. Une autre proposition serait de réformer le *Bëllegen Akt*, en le soumettant à des conditions de revenus et d'efficacité énergétique⁽¹⁴⁾.

La suppression du taux de TVA de 3 % pour les propriétaires bailleurs en 2015 est une mesure contre-productive dans un contexte d'offre limitée de logements locatifs. De plus, le maintien du taux de 3 % applicable à la rénovation crée un biais en faveur des logements existants pour les propriétaires.

La suppression de la déductibilité des intérêts débiteurs pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs serait une mesure efficace et sans coût pour réduire le biais d'accession à la propriété et le biais d'endettement.

La procédure d'obtention des permis pourrait être simplifiée, en créant une sorte de « guichet unique » qui traite la demande de A à Z. Les communes pourraient être incitées à approuver les projets dans des délais beaucoup plus courts. L'évaluation des demandes de permis pourrait même être centralisée au niveau du gouvernement et l'intervention des communes pourrait être réduite au minimum.

M^e Serge Hoffmann

Partner,
Head of Real Estate

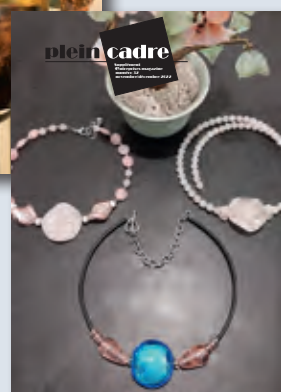
PwC Legal



- (1) Min Zhu (2014), *Housing Markets, Financial Stability and the Economy*, IMF, <https://www.imf.org/en/News/Articles/2015/09/28/04/53/sp060514> ; voir aussi Phillip J. Anderson (2009), *The Secret Life of Real Estate and Banking*, London et Mason Gaffney (2009), *Gaffney on Money, Credit, and Crisis*, American Journal of Economics and Sociology, 68, 983-1038.
- (2) https://www.bcl.lu/fr/publications/bulletins_bcl/Bull_2022_2/228202_BCL_BULLE_TIN_2_2022_ANALYSES_05.pdf
- (3) https://www.bcl.lu/fr/publications/revue_stabilite_rfs-2021/BCL_RS_F_2021_03.pdf
- (4) <https://www.athome.lu/blog/en/real-estate-market/prix/trends-2022>
- (5) Haurin, D.R. and Gill, H.L., 2002, *The impact of transaction costs and the expected length of stay on homeownership*, Journal of Urban Economics, 51(3), pp.563-584 ; Jos Van Ommeren, Michiel Van Leuvensteijn, *New Evidence of the Effect of Transaction Costs on Residential Mobility*, 2005.
- (6) <https://www.fondation-idea.lu/2021/12/22/trois-propositions-concretes-en-matiere-de-fiscalite-fonciere>
- (7) https://mlog.gouvernement.lu/fr/dossiers.gouv_mint%2Bfr%2Bdossiers%2B2022%2Bimpot-foncier.html
- (8) <https://gouvernement.lu/dam-assets/documents/actualites/2022/10-octobre/07-reforme-logement/presentation-du-projet-ppp.pdf>
- (9) Dan Andrews, Aida Caldera Sánchez et Åsa Johansson (2011), *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*, Documents de travail du département des affaires économiques de l'OCDE. Disponible à l'adresse : <http://dx.doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en>.
- (10) Projet de loi n° 8082 sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements.
- (11) Dan Andrews, Aida Caldera Sánchez et Åsa Johansson (2011), loc. cit., n° 836.
- (12) <http://www.fondation-idea.lu/2016/10/27/idee-mois-n15-logement-luxembourg-etat-lieux-dentree-13>, p. 18.
- (13) <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-30.html>
- (14) <https://www.fondation-idea.lu/wp-content/uploads/sites/2/2018/04/Template-CT.pdf>, p. 21.

Entreprises magazine

6 numéros par an
+ 2 suppléments



A b o n n e z - v o u s



Entreprise :

Nom : Prénom :

Adresse :

.....

Tél. : Fax :

E-mail :

Abonnements

- 1 an – 6 numéros
+ 2 suppléments plein cadre :
46 EUR
- 2 ans – 12 numéros
+ 4 suppléments plein cadre :
82 EUR

Prix du logement : des mesures qui font débat

Pour faire face aux nombreux problèmes que pose la hausse continue des prix du logement dans le pays, le gouvernement luxembourgeois a pris différentes mesures au cours des derniers mois. Ces décisions sont toutefois critiquées par différents acteurs du marché et organisations.

Augmentation de 15 % en 2020, hausse de 13,9 % en 2021 et prix supérieurs de 11,1 % au 3^e trimestre 2022 par rapport au 3^e trimestre 2021..., cette rapide succession de chiffres suffit à se rendre compte de l'importance de la hausse des prix du logement au cours des dernières années. Et cette tendance n'est pas propre aux trois dernières années, mais elle est bien plus ancienne. Selon les chiffres d'Eurostat, les prix de l'immobilier au Luxembourg ont ainsi augmenté de 131 % en 10 ans !

Cette hausse importante des prix – qu'il s'agisse des prix d'achat d'un bien ou des loyers – a pour conséquence de rendre impossible, pour une bonne partie des personnes désirant étudier ou travailler au Luxembourg, de se loger dans le pays. Or, cet état de fait a des répercussions importantes sur l'attractivité du Luxembourg, obligé de compter sur de la main-d'œuvre étrangère pour alimenter sa croissance soutenue. En effet, s'il ne reste plus grand-chose du salaire versé par l'employeur luxembourgeois – pourtant élevé – après paiement du loyer ou de la mensualité de son prêt hypothécaire, il n'est évidemment plus aussi intéressant de rejoindre le Luxembourg pour y travailler.

Une vague de mesures

La situation n'est pas neuve, mais la pression reposant sur les épaules des décideurs politiques augmente année après année, considérant le peu de résultats obtenus jusqu'ici dans la lutte contre la hausse des prix. Henri Kox, qui occupe le poste de ministre du Logement depuis 2019, entend juguler cette hémorragie inflationniste. Pour ce faire, il a, au cours de l'année écoulée, dévoilé une série de mesures, dont certaines sont déjà en vigueur.

La première concerne l'adaptation de la subvention de loyer afin de rendre éligibles tous les locataires jusqu'au revenu correspondant au décile 5, c'est-à-dire

Selon les chiffres d'Eurostat, les prix de l'immobilier au Luxembourg ont ainsi augmenté de 131 % en 10 ans ! Cette hausse importante des prix – qu'il s'agisse des prix d'achat d'un bien ou des loyers – a pour conséquence de rendre impossible, pour une bonne partie des personnes désirant étudier ou travailler au Luxembourg, de se loger dans le pays.

le niveau de vie médian. Cette mesure, entrée en application au 1^{er} août 2022, prévoit aussi l'augmentation du montant de cette subvention de 50 %, en moyenne, par rapport au régime précédent. Ainsi, les familles peuvent aujourd'hui espérer jusqu'à 400 EUR de subvention pour leur loyer. Par ailleurs, la hausse des loyers a également été gelée jusqu'à la fin de l'année 2022, avant qu'une autre mesure ne soit dévoilée : le plafonnement du loyer annuel à 3,5 % du capital investi (contre 5 % avant la réforme du bail à loyer).

Sur le volet « acquisition d'un logement », le gouvernement a annoncé, en octobre dernier, une réforme de l'impôt foncier, une taxe sur les logements vacants et une taxe de mobilisation sur les terrains à bâtir non viabilisés.

« L'absurde plafond de loyer »

Ces mesures n'ont toutefois pas convaincu tout le monde, à commencer par le plafonnement des loyers, qualifié d'« absurde » par la Chambre des salariés Luxembourg (CSL). Selon l'organisation, le maintien de la notion de « capital investi » dans l'équation permettant de fixer un plafond maximal au loyer risque de continuer à tirer les loyers vers le haut, considérant la hausse continue des prix d'achat des biens immobiliers. La prise de position récente d'acteurs majeurs de l'asset management, comme Pictet, semble appuyer le constat de la CSL. Dans une communication datant

de l'année dernière, la banque privée suisse reconnaissait, en effet, que les investisseurs immobiliers – souvent à l'origine de gros projets permettant de créer de nombreux logements – seraient peut-être tentés de réclamer un complément de loyer pour les logements qui le justifient afin d'obtenir le rendement espéré, malgré cet « encadrement des loyers ».

Quant à la réforme de l'impôt foncier et à l'introduction des différentes taxes censées dynamiser la construction de logements au Luxembourg, elles sont recalées par Déi Jonk Gréng et les Jeunes Démocrates, qui considèrent que les mesures ne vont pas assez loin pour régler le problème du logement au Luxembourg. Celui-ci est essentiellement lié à une pénurie d'offres face à une demande croissante. Il faut donc construire plus pour loger plus facilement les différents demandeurs. Or, les projets de développement immobilier sont considérablement freinés depuis la guerre en Ukraine, qui a entraîné une inflation généralisée et la hausse des taux d'intérêt.

On le voit, la crise du logement au Luxembourg est un phénomène complexe, qui est aussi nourri par des éléments macro-économiques que le gouvernement ne maîtrise pas. Le résoudre demandera certainement un plus grand volontarisme et une meilleure collaboration entre acteurs privés et publics.



Coup de frein sur l'immobilier : la faute à la hausse des taux ?

Alors qu'ils étaient en baisse constante depuis la crise financière de 2008, les taux d'intérêt pour les crédits immobiliers, fixes ou variables, ont doublé en l'espace d'un an. Une situation qui pèse sur la demande, devenue moins importante, ce qui impacte aussi les nouveaux développements immobiliers.

Tous les acteurs du secteur de l'immobilier s'accordent à le dire : les derniers mois ont été marqués par un ralentissement du marché, tant au niveau de la demande qu'en ce qui concerne le lancement de nouveaux projets. Comment expliquer cette situation ? Pour certains, la hausse des taux d'intérêt pour les crédits immobiliers est en cause. En effet, celle-ci signifie qu'emprunter une somme d'argent importante coûte beaucoup plus cher qu'il y a quelques mois, ce qui, sur un marché luxembourgeois aux prix devenus démentiels, refroidit plus encore les acheteurs. En conséquence, les développeurs immobiliers ne se précipitent plus pour créer de nouveaux projets, ne sachant pas s'ils pourront écouler facilement leurs biens.

Mais cette explication tient-elle la route ? C'est en partie le cas. Pour commencer, on ne peut pas nier qu'une hausse importante des taux des crédits immobiliers a eu lieu au cours des derniers mois, en raison des décisions prises par les différentes banques centrales d'augmenter leurs taux directeurs pour lutter contre l'inflation. Comme le rappelait la Banque Centrale du Luxembourg (BCL) en janvier, le taux variable moyen accordé par les banques aux acquéreurs d'un bien immobilier a ainsi atteint les 2,5 % en novembre 2022, alors qu'il n'était encore que de 1,3 % un an plus tôt. Quant au taux fixe, il était estimé à 3,33 % en novembre dernier, pour 1,42 % un an plus tôt. En d'autres termes, un emprunt d'1 million EUR effectué l'an dernier, à taux variable, sur une durée de 20 ans, ne vous coûtait « que » 136.000 EUR en intérêts, alors qu'il vous faudra déboursier plus de 270.000 EUR pour le même emprunt aujourd'hui. Une différence qui n'est évidemment pas négligeable...

Une conjonction de facteurs

Ce n'est donc pas un hasard si la plupart des acteurs du marché immobilier ont constaté une chute de la demande. Et il est également vrai que certains projets ont été mis en stand-by en attendant de voir comment évoluent les choses. Ceci étant dit, ce ralentissement du nombre de projets lancés, qui pourrait avoir des conséquences graves lorsque la demande reprendra, est en réalité dû à un ensemble de facteurs. Si la hausse des taux n'y est pas étrangère, elle doit être complétée par un autre phénomène dû à la guerre en Ukraine, à savoir la difficulté à s'approvisionner en matières premières et l'augmentation de leur coût. Pour ne pas gonfler plus encore le montant de la facture ou le délai de livraison, nombreux sont les promoteurs, disposant de suffisamment de liquidités, qui ont décidé d'attendre des jours meilleurs pour poursuivre leurs projets.

Par ailleurs, une série de décisions politiques locales ont également un impact sur la diminution du nombre de développements immobiliers projetés pour les prochains mois. Le gouvernement luxembourgeois doit en effet prendre le problème du prix du logement à bras-le-corps car il est désormais devenu un obstacle à l'attractivité du pays. En effet, si les salaires sont élevés au Luxembourg, le coût du logement a tellement augmenté que ce qu'il reste de la rémunération une fois le logement payé n'est parfois plus tellement intéressant, notamment pour des travailleurs venus de l'étranger. Or, pour poursuivre sa croissance, le Luxembourg doit continuer à attirer ces travailleurs. Dernièrement, le gouvernement a ainsi, parmi d'autres mesures, décidé de plafonner les loyers à 3,5 % du capital investi. Une décision qui



Photo-Watchara Ritjan/Shutterstock

Certains projets ont été mis en stand-by en attendant de voir comment évoluent les choses. Ce ralentissement du nombre de projets lancés pourrait avoir des conséquences graves lorsque la demande reprendra.

incite les promoteurs à la prudence, dans la mesure où ils ne peuvent plus garantir à leurs investisseurs des rendements en croissance au fil des années.

On le voit donc, le ralentissement du marché immobilier auquel nous assistons est un phénomène complexe, causé par une conjonction de facteurs. S'il est possible d'expliquer la situation actuelle, il est par contre bien plus difficile, également en raison de cette multitude de facteurs impliqués, de dire quand le marché retrouvera son dynamisme d'il y a quelques semaines...

Quentin Deuxant

Compromis de vente conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt : les obligations revenant à l'acheteur

Au Grand-Duché de Luxembourg, la plupart des compromis de vente relatifs à l'acquisition d'un bien immobilier sont conclus sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acheteur auprès d'un établissement financier luxembourgeois endéans un délai fixe.

Cette condition suspensive enfermée dans un délai fixe est notamment prévue dans l'intérêt de protéger tant le vendeur du bien immobilier que l'acheteur de ce bien. Elle est stipulée « *en faveur des acquéreurs qui doivent s'assurer du financement de leur projet immobilier et ont intérêt à suspendre les effets de la vente jusqu'à l'obtention du financement de l'achat par une banque afin d'éviter de s'engager à une obligation qu'ils ne sauraient honorer ; également en faveur des vendeurs et cela à double titre : ceux-ci ont d'abord intérêt à contracter avec un client dont la solvabilité est garantie par le crédit bancaire ; ensuite la stipulation d'un délai précis endéans lequel la condition suspensive doit s'accomplir permet aux vendeurs d'être fixés sur le sort du contrat endéans le délai convenu entre parties et leur permet d'éviter une indisponibilité durable de leur maison* » (TA, XVII^e chambre, 27 janvier 2016, n° 164955 du rôle).

Ensuite, les compromis de vente relatifs à l'acquisition d'un bien immobilier stipulent souvent également une clause pénale pour le cas d'une rétractation fautive d'une des parties signataires. Une clause pénale se définit comme « *la stipulation contractuelle par laquelle les parties fixent à l'avance et de manière forfaitaire la somme d'argent qui sera due par le débiteur dans le cas où il n'exécuterait pas comme convenu son obligation* » (TA, XVII^e chambre, 28 janvier 2009, numéro 113990 du rôle ; TA, VIII^e chambre, 8 juin 2022, n° TAL-2020-06457 du rôle).

Les parties contractantes à un compromis de vente doivent toujours veiller à exprimer, et donc à rédiger tant la clause suspensive de l'obtention d'un prêt que la clause pénale de manière claire et sans équivoque.

Il se pose alors la question de savoir si un vendeur est en droit de demander à l'acheteur l'indemnité forfaitaire (souvent 10 % du prix de vente) prévue dans la clause pénale du compromis de vente dans le cas où l'acheteur ne l'aurait pas informé dans le délai prévu par la clause suspensive de l'octroi ou non d'un prêt.

Sur base de l'article 1178 du Code civil, la jurisprudence luxembourgeoise impose à l'acheteur, qui s'est engagé sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit pour le financement d'un bien, une véritable obligation de coopération loyale en vue de la réalisation de la condition de l'obtention d'un crédit : l'acheteur est, dès lors, obligé d'entreprendre tout ce qui est possible pour que l'opération (la vente) puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires, la charge de la preuve pesant sur l'acheteur (CA, 5 juillet 2006, Pasicrisie 33, p.269 ; TA, X^e chambre, 15 juin 2018, n° 178598 du rôle), ce qui signifie qu'il appartient à l'acheteur de démontrer qu'il a sollicité un prêt conforme aux caractéristiques du bien immobilier, telles que décrites dans le compromis de vente.

Quelle preuve faut-il rapporter ?

Il ne suffit pas de rapporter tout simplement la preuve qu'une demande de prêt a été faite : il faut encore que l'acheteur démontre qu'il a déposé sa/ses demande(s) en obtention d'un prêt dans un délai raisonnable pour que la condition puisse s'accomplir endéans le délai fixé dans la clause suspensive du compromis de vente.

Par contre, dans le cas où l'acheteur n'arriverait pas à prouver qu'il a mis en œuvre tous les moyens pour que la condition s'accomplisse et que la défaillance de la condition ne trouve donc pas son origine dans sa faute, l'acheteur n'est pas nécessairement redevable de la somme stipulée dans la clause pénale, alors que, d'un côté, il faut examiner en détail les termes dans lesquels est rédigée la clause suspensive de l'obtention d'un prêt ainsi que les raisons convenues entre les parties signataires du compromis de vente pour actionner la clause pénale.

À titre d'exemple, le tribunal d'arrondissement a retenu que la condition suspensive tenant à l'obtention d'un crédit bancaire par la société acquéreuse n'a pas été respectée et que cette société a



Photo-Kmpzzz/Shutterstock

manqué à son obligation de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, et a donc constaté que le compromis de vente a été résolu de plein droit par la faute de la société acquéreuse.

En revanche, le tribunal d'arrondissement n'a pas fait droit à la demande du vendeur ayant réclamé à la société acquéreuse le paiement de la clause pénale prévue dans le compromis de vente, représentant 10 % du prix de vente, alors que le compromis de vente avait notamment été résolu en raison du non-respect de la clause suspensive, n'ayant pas consisté en une raison permettant d'appliquer la clause pénale (TA, VIII^e chambre, 8 juin 2022, n° TAL-2022-06457 du rôle). Celle-ci était rédigée dans les termes suivants : « En cas de résiliation de la présente par l'une ou l'autre des parties pour une raison autre que celles figurant dans les clauses suspensives, une peine conventionnelle de 10 % du prix de vente est à verser à la partie lésée ».

Dans un autre cas d'espèce, les acheteurs avaient plaidé avoir rempli leur obligation de coopération loyale afin que la condition puisse se réaliser en se prévalant d'avoir, valablement et régulièrement, informé les vendeurs des demandes de prêt en cours, ainsi que des refus intervenus, et ce par des appels téléphoniques.

À côté du fait que les vendeurs avaient formellement contesté avoir été informés téléphoniquement des refus des demandes de prêt ainsi que des demandes de prêt effectuées et à côté du fait que les acheteurs n'avaient fourni aucun élément permettant de déduire le contenu des

conversations téléphoniques, le tribunal d'arrondissement a souligné que les termes de la clause suspensive étaient très clairs étant donné que celle-ci prévoyait expressément l'obligation de présenter au vendeur la lettre d'acceptation ou de refus de prêt et que si l'acheteur ne présentait pas l'une de ces deux lettres, le compromis serait considéré comme résolu et le montant prévu dans la clause pénale devrait être versé au vendeur.

Le tribunal d'arrondissement a dès lors rejeté l'argumentation des vendeurs tendant à les faire admettre à prouver qu'ils ont suffi à leur obligation de coopération en ayant informé les vendeurs par voie téléphonique de l'avancement des demandes de prêt au motif qu'« il faut souligner que l'obligation de présenter la réponse écrite au vendeur renforce les garanties données à ce dernier, en ce qu'elle le met à l'abri d'éventuels mensonges (oraux) d'un acquéreur de mauvaises foi. » (TA, XVII^e chambre, 27 janvier 2016, n° 164955 du rôle).

Le tribunal d'arrondissement a donc décidé que le fait des parties acquéreuses de ne pas avoir présenté aux vendeurs une lettre de refus ou d'acceptation d'une banque dans le délai stipulé dans la clause suspensive entraîne la résolution du compromis à leurs torts et les a condamnés au paiement du montant de la clause pénale.

En conclusion

Il faut retenir de ce qui précède que les parties contractantes à un compromis de vente doivent toujours veiller à expri-

Il ne suffit pas de rapporter tout simplement la preuve qu'une demande de prêt a été faite, mais il faut encore que l'acheteur démontre qu'il a déposé sa/ses demande(s) en obtention d'un prêt dans un délai raisonnable pour que la condition puisse s'accomplir endéans le délai fixé dans la clause suspensive du compromis de vente.

mer, et donc à rédiger tant la clause suspensive de l'obtention d'un prêt que la clause pénale de manière claire et sans équivoque alors qu'en vertu de l'article 1156 du Code civil, il faut toujours, dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties et un pouvoir d'interprétation est reconnu au juge, dès lors qu'un doute sérieux est révélé sur la concordance de la lettre de la convention avec les intentions des parties (P.Simler, J.-Cl. civil, articles 1156 à 1164, Fasc. 20, mise à jour 06, 2015, n° 23).

Par conséquent, à partir du moment où la volonté des deux parties est clairement exprimée par la stipulation contractuelle, celles-ci ne doivent pas s'attendre à une mauvaise surprise en cas de litige puisqu'il suffira de s'arrêter au sens littéral des termes. ☑

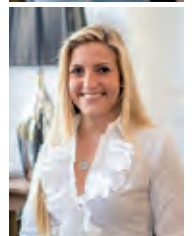
M^e Isabelle Girault

Avocat à la Cour,
Partner



M^e Aline Godart

Avocat à la Cour,
Partner



LAW CAIRN –
Girault & Godart

Promotion immobilière : la vente en état futur d'achèvement

La Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) porte sur une construction future à usage soit d'habitation uniquement, soit d'habitation et à usage professionnel.

« Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux » (art 1601-3, loi du 28/12/1976).

Une partie de la résidence peut être déjà construite (les fondations, les caves, un étage, par exemple) mais pas encore l'appartement lui-même. À quel moment l'acheteur va-t-il commencer à payer ?

	Terrain	Construction Déjà Réalisée (CDR)	Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)
Rien de construit	Vente	Non	Facturation à chaque étape
Tout construit	Vente	Vente	Non
En cours de construction	Vente	Vente au stade construit	Facturation pour les autres étapes

↙ ↘
Lors de l'acte de vente notarié
Soumis à droit d'enregistrement

↕
Facturation à établir
Soumise à TVA

La répartition du prix total entre les différentes phases de travaux est encadrée par le Code civil :

- maximum 10 % pour la part terrain, sauf si l'on justifie un prix de revient supérieur ;
- maximum 15 % pour les fondations (sauf si garages ou dépendances) ;
- maximum 60 % pour les dalles : quote-part proportionnelle au nombre de dalles, entre la fondation et la toiture ;
- maximum 85 % à l'achèvement de l'immeuble ;
- solde à la mise à disposition de l'immeuble (ce solde peut être consigné en cas de contestations sur les travaux).

Sous certaines conditions, le vendeur peut être amené à facturer des travaux supplémentaires (ex : qualité de matériaux supérieure à ce qui était prévu lors des plans).

Au niveau TVA Pour le promoteur

Celui-ci sera un assujetti mixte puisque réalisant du chiffre d'affaires exonéré et du chiffre d'affaires soumis à TVA. Il ne pourra donc récupérer que partiellement la TVA sur ses achats :

- pour les achats constituant le prix de revient du projet : déduction suivant le « prorata des briques » (tableau à remettre à l'Administration de l'Enregistrement calculant le rapport entre les prix de vente des CDR et des VEFA). Cette déduction s'effectuera chaque année, avec une régularisation à la fin du projet avec le tableau final ;
- pour ses frais généraux (commissions sur ventes, honoraires...) : déduction suivant le prorata général.

La TVA non déductible sera incluse dans le prix de revient de ses immeubles, et donc de leur prix de vente. Le promoteur devra aussi tenir compte, dans sa gestion de

trésorerie, du décalage entre le paiement de la TVA à ses fournisseurs et le délai de remboursement de sa TVA partielle par l'Administration.

Pour l'acheteur

La TVA réduite à 3 % est possible si l'immeuble sert d'habitation principale dans le chef du propriétaire ou du locataire (même si le bailleur est une personne physique). Pour en savoir plus : <https://guichet.public.lu/fr/citoyens/logement/renovation-transformation/aides-indirectes/remboursement-tva-taux-reduit.html>.

Si l'acheteur est un assujetti à la TVA et que l'immeuble est affecté à son usage professionnel (commerce, bureau), une TVA pourrait être appliquée sur le terrain et les constructions déjà réalisées (17 %/16 % pour 2023) sur base d'une déclaration d'option en matière de vente immobilière. L'avantage pour le promoteur est qu'il peut récupérer toute la TVA sur les achats relatifs au bien. L'acheteur, quant à lui, pourra négocier le prix de l'immeuble, mais devra avancer la TVA sur son achat du bien. Il en résultera aussi un surcoût pour les droits d'enregistrement qui seront calculés sur le prix de vente TVA comprise.

Les droits d'enregistrement s'élèvent à 6 % du prix d'achat de l'immeuble, soit 5 % de droits d'enregistrement + une majoration de 2/10^e de droits de transcription (= 1 %).

Si le bien est à usage commercial ou mixte et est situé sur la commune de Luxembourg-Ville, une taxe additionnelle de 3 % du prix d'achat s'appliquera. ☑

Françoise Jacquet

Kolmio S.A.

www.kolmio.lu



Un accompagnement qui va au-delà de la transaction immobilière

Plebiscité aujourd'hui par la majorité des salariés, le travail hybride induit déjà ou induira des changements dans la manière d'appréhender l'implantation/le déménagement d'un site d'exploitation dans le choix des employeurs. La plupart n'ayant pas encore pris conscience des nouveaux enjeux qui s'amorcent, comme nous l'expliquent Emna Rekik, Head of Tenant Representation & Corporate Accounts, et Mélanie Leblanc, Senior Project Manager au sein du département Project & Development Services, chez JLL Luxembourg.

Quelles sont les grandes tendances révélées par votre Baromètre des préférences des salariés (2022) ?

Notre *Baromètre* est réalisé auprès de quelque 4.317 employés dans 11 pays dont le Luxembourg. Il reflète donc bien les attentes des salariés, y compris celles des salariés luxembourgeois, et identifie 5 grandes tendances essentielles aujourd'hui : conserver l'équilibre vie professionnelle-vie privée que procure le travail hybride (58 % y sont favorables et 80 % se sentent aussi productifs à la maison qu'au bureau) ; avoir un lieu de travail qui favorise la collaboration, les échanges et être un vrai lieu de sociabilisation ; obtenir plus de flexibilité dans son temps de travail (horaires à la carte, semaine de 4 jours...) ; pouvoir compter sur un meilleur soutien technologique lors du travail à distance ; et, 5^e point, que l'employeur s'implique davantage dans le bien-être de ses salariés (71 % se disent prêts à démissionner pour un employeur qui les soutient en matière de santé mentale et de bien-être, c'est plus élevé que dans le reste du monde).

Comme le révèle votre Baromètre, les paramètres ont changé depuis la crise sanitaire. Les employeurs sont-ils conscients de ces nouvelles attentes ?

La plupart des employeurs n'ont pas encore tiré tous les enseignements de la crise sanitaire et ne sont pas vraiment conscients des attentes des salariés, alors qu'ils ont besoin d'attirer et de retenir les talents. Notre rôle est donc de les sensibiliser car ces nouvelles attentes changent aussi la donne en matière d'immobilier. Notre

Baromètre est la partie théorique qui nous permet de rebondir sur la partie pratique qui vise à aller au-delà de la « simple » transaction immobilière pour laquelle ils nous sollicitent. Nous les sensibilisons sur différents critères qui découlent de ces attentes et qu'ils doivent impérativement prendre en compte dans leur stratégie immobilière, tels que la localisation, le nombre de m² réellement utiles, l'agencement des espaces de travail, leurs enjeux RSE... Notre outil *Commuter*, par exemple, calcule, pour chacun des sites envisagés, l'impact sur le temps de transport des collaborateurs et sur le bilan carbone de l'entreprise... Notre conseil est donc de ne rien précipiter quant à la location ou l'achat de bureaux sur un site sélectionné, mais de réfléchir avec nous aux besoins réels et aux nouveaux modes d'organisation qu'ils vont devoir mettre en place. Aujourd'hui, le fait de signer quelques milliers de m², en plus ou en moins, peut être catastrophique pour l'entreprise, qui devra en répondre financièrement à ses actionnaires.

Vous faites donc un véritable travail d'accompagnement...

En effet, nous avons développé une démarche structurée dite *WorkPlace Strategy* qui, grâce à un audit global articulé autour d'interviews du management, d'enquêtes en ligne, d'audits des plans, récoltes de spécificités business et d'enjeux RSE... permet de prendre en compte tant les demandes de l'employeur que celles des salariés. Au cours de cette mission, qui s'étend bien souvent sur quelques mois, nous constatons généralement, qu'en finalité, les entreprises qui avaient une idée bien ancrée au départ sur une localisation,



De g. à dr. : **Emna Rekik** (Head of Tenant Representation & Corporate Accounts) et **Mélanie Leblanc** (Senior Project Manager au sein du département Project & Development Services), JLL Luxembourg.

un nombre minimum de m²... suivent nos préconisations et préfèrent opter pour un site qui est en adéquation avec leurs besoins réels. Chaque situation est différente et tous les scénarios que nous proposons sont uniques et adaptés à l'entreprise en fonction de sa culture, son activité et ses objectifs. Notre accompagnement comprend aussi la conduite au changement qui va permettre d'embarquer tous les salariés dans le nouveau projet. Par des informations régulières, des ateliers en amont du déménagement, des visites des locaux, tout est mis en place pour que les collaborateurs s'approprient les lieux et s'y sentent bien, notamment en prenant part à l'agencement des espaces et à la décoration. À l'heure où la question du sens du travail est un enjeu majeur, tout ce volet d'accompagnement que nous menons en amont n'est pas un luxe, mais un investissement dans le travail de demain. ☑

Cushman & Wakefield

La résilience est de mise sur le marché du *retail*

Le Luxembourg reste-t-il un marché attractif pour les grandes enseignes internationales ? Oui, répondent Marine Fetique, Associate, et Cynthia Mitidieri, Consultant, au sein du département Retail de Cushman & Wakefield. Rencontre.

Que reprenez-vous de l'année 2022 inscrite dans un contexte de polycrise ?

Malgré un environnement économique incertain, l'année 2022 reste dans le prolongement des années précédentes, avec un nombre +/- équivalent de *deals*. Le *take up* a même atteint un niveau inattendu de +/- 56.000 m² (à noter que ce chiffre inclut les 24.500 m² de la nouvelle concession Bilia-Emond à la Cloche d'Or). Le qualificatif qui définit le mieux le marché luxembourgeois du *retail* en 2022 est résilient. La stabilité des loyers et les aides de l'État ont permis de limiter le nombre de faillites commerciales. Le contexte économique et politique n'a pas vraiment impacté l'intérêt des enseignes internationales. En effet, les enseignes premium ou du luxe ainsi que les secteurs *Food & Beverage* et de l'*HORECA* ont toujours le vent en poupe. La 1^{ère} ouverture de Pitaya et l'ouverture prochaine de la chaîne britannique Prêt A Manger au sein du Royal-Hamilius démontrent que le centre-ville reste attractif. On peut également noter la seconde ouverture de Jott dans la Grand-Rue. La rue Philippe II confirme sa situation de premier choix dans la capitale pour le premium/luxe. Certaines enseignes continuent d'épier les moindres m² vacants de cette rue, en attente d'une opportunité. Cette année, nous avons assisté à un jeu de chaises musicales avec Chanel qui a ouvert un peu plus haut dans la rue pour laisser sa place à Zadig & Voltaire, qui lui-même laissera sa place à l'enseigne Elisabetta Franchi. Cette dernière y ouvrira son premier et unique magasin au Grand-Duché de Luxembourg. On peut également se réjouir de la reprise d'activité dans le quartier de la Gare, longtemps défiguré par les



De g. à dr. : **Marine Fetique** (Associate) et **Cynthia Mitidieri** (Consultant), département Retail Cushman & Wakefield.

travaux du tram et par la fermeture de nombreux commerces. Les enseignes se montrent à nouveau très intéressées par le quartier. On a vu Foot Locker traverser l'avenue de la Gare pour investir un magasin beaucoup plus grand (ex-H&M) et Courir qui a choisi d'y ouvrir prochainement son 3^e magasin. McDonald's y avait déjà fait son grand retour (rue de Bonnevoie) deux ans après avoir quitté son emplacement historique (au début de l'avenue de la Gare). On s'attend aussi à de nouvelles arrivées courant 2023... Le quartier reprend donc des couleurs.

Et dans les centres commerciaux ?

Ils restent attractifs. Nous avons toujours plus de demandes que d'emplacements à offrir aux marques intéressées. Nous

pouvons relever les 1^{ères} ouvertures des enseignes Pokawa à la Cloche d'Or, KFC à Pommerloch et Marnach ainsi que New Yorker qui ouvre deux nouveaux magasins dans les centres Topaze (Mersch) et Knauf (Schmiede). Considérons tout de même que l'augmentation des coûts de l'énergie et des matières premières viendra certainement impacter les locataires qui verront le montant de leurs charges communes grimper. Pour certaines enseignes, cela peut être risqué, voire remettre en question leurs *business models*.

La périphérie intéresse-t-elle les marques ?

Oui, et ce n'est pas nouveau. Outre les zones périphériques incontournables comme Foetz, les marques cherchent à se développer dans de nouvelles régions. Les loyers très élevés dans la capitale ainsi que la crise sanitaire ont induit de nouveaux modes de vie chez les consommateurs. En effet, les populations ont confirmé leur volonté de s'excentrer pour bénéficier d'un coin de nature et de loyers plus abordables. Les enseignes suivent donc ce mouvement et on voit des zones comme Mersch se développer fortement.

Une crise s'amorce sur le marché immobilier luxembourgeois. Comment voyez-vous les prochains mois ?

Il est vrai que l'avenir est flou, mais cela fait déjà de nombreux mois que les projections sont difficiles pour de nombreux secteurs, à court ou à moyen terme. Néanmoins, nous restons confiantes dans nos projets et espérons que le marché luxembourgeois se montrera résilient, comme en 2022.

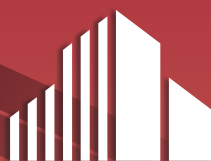
Propos recueillis par Isabelle Couset



DANS UN MONDE QUI CHANGE,

Les équipes de
Cushman & Wakefield
Luxembourg
vous aide à
garder le cap!

Que vous soyez retailer, propriétaire
ou investisseur, nous prendrons soin
de votre projet immobilier
comme si c'était le nôtre.



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Cushman & Wakefield Luxembourg
+352 27 21 33 | info.luxembourg@cushwake.com

cushmanwakefield.lu

Les bureaux satellites, nouveau facteur d'attractivité ?

Les entreprises sont de plus en plus nombreuses à proposer à leurs salariés de travailler dans des bureaux satellites. Ces locaux sont implantés à des lieux stratégiques, permettant aux travailleurs de réduire leur temps de trajet. Ces nouveaux lieux de travail se sont considérablement développés ces dernières années au Luxembourg, impactant le marché du travail.

Le temps de trajet pour se rendre sur son lieu de travail est un paramètre que de plus en plus de travailleurs prennent en compte. Qu'ils soient candidats ou employés, la volonté est d'éviter de passer plusieurs heures en voiture chaque jour, coincés dans les embouteillages. Le nombre de personnes ayant changé d'emploi pour cette raison est d'ailleurs en hausse. Cela a été particulièrement marqué à la suite de la crise sanitaire. Aujourd'hui, les salariés sont de plus en plus nombreux à privilégier le fait de travailler à proximité de chez eux. Au Luxembourg, les sociétés répondent à cette problématique en proposant, notamment, des bureaux satellites. Ces derniers sont des extensions de l'entreprise, implantés à des endroits stratégiques, à proximité des frontières ou des grands axes. Alternatives au télétravail, ces lieux sont de plus en plus sollicités en raison des avantages qu'ils offrent, tant aux sociétés qu'aux employés. À terme, le développement de ces bureaux satellites pourrait influencer le marché du travail dans son ensemble.

Réduire le temps de trajet pour augmenter la productivité

En moyenne, les salariés luxembourgeois, notamment ceux devant aller travailler dans la capitale, perdent quasiment cinq jours par an dans les embouteillages. De nombreuses études ont mis en évidence que le stress engendré lorsque nous sommes coincés dans la circulation impacte notre santé mentale. Dans les bouchons, le cortisol, hormone du stress, est en hausse. Les conséquences ? Fatigue, agressivité..., des émotions qui ne permettent pas de commencer la journée dans de bonnes conditions. À l'inverse, en proposant des lieux de travail plus proches du domicile du salarié, on lui permet de commencer sa journée dans un meilleur état d'esprit. Les entreprises s'en sont rendu compte et, suite à l'implémentation de telles solutions,

ont vu la productivité de leurs employés augmenter.

Pour le salarié, les avantages, en plus du gain de productivité, sont nombreux. Si le télétravail peut avoir certains inconvénients, comme des difficultés de déconnexion ou un sentiment d'isolement, les bureaux satellites permettent, eux, de déterminer un cadre professionnel bien clair. La fatigue est également moins marquée. En effet, le trajet est plus court et souvent plus fluide, limitant le stress normalement engendré et, par conséquent, la production de cortisol.

Attirer les candidats

Constatant les avantages de ces bureaux satellites, les entreprises peuvent en faire un argument lors du recrutement. Comme nous l'avons déjà évoqué, ces bureaux peuvent constituer une bonne réponse à la volonté des salariés de ne plus perdre leur temps dans les bouchons, en particulier après la pandémie. En effet, après plusieurs mois passés à travailler à domicile, il est normal de ne plus vouloir perdre de temps sur les routes afin de bénéficier de plus de temps pour soi. Durant la crise sanitaire, les différentes réglementations fiscales et sociales étant gelées, les salariés ont donc pu télétravailler plus librement. Actuellement, les frontaliers belges et français ne

Aujourd'hui, les salariés sont de plus en plus nombreux à privilégier le fait de travailler à proximité de chez eux. À terme, le développement des bureaux satellites pourrait influencer le marché du travail dans son ensemble.

peuvent travailler depuis leur domicile que durant 34 jours par an. Pour les salariés allemands, ce quota est de 19 jours.

Mettre en place des bureaux satellites devient alors un facteur d'attraction. En effet, travailler depuis l'un de ces lieux, situés au Luxembourg, n'a pas d'implication fiscale ou liée à la sécurité sociale. Les frontaliers n'ont donc pas besoin de s'inquiéter du nombre de jours prestés. Face aux difficultés de recrutement que connaissent de nombreuses entreprises, ce compromis entre le télétravail et le bureau constitue un atout non négligeable.

Un modèle testé et approuvé

Certaines entreprises proposent déjà cette option depuis plusieurs années maintenant. À titre d'exemple, PwC Luxembourg offre cette possibilité depuis 2018. Le siège social de l'entreprise étant installé à Luxembourg-Ville, les salariés sont confrontés aux embouteillages quotidiennement. Avant même la crise sanitaire, ils étaient déjà nombreux à démissionner pour cette raison. La société a ainsi proposé plusieurs solutions, dont celle des bureaux satellites. En effet, après avoir étudié l'incidence relative à la non-présence physique dans les bureaux du siège luxembourgeois, il a été établi que la formule du bureau satellite, accompagnée d'un cadre bien défini, n'aurait pas de conséquence. Les premiers bureaux satellites ont dès lors ouvert leurs portes à Howald ainsi qu'à proximité des frontières (Oberpallen, Wemperhardt, Belval...). Et le succès a été immédiat. Actuellement, les salariés peuvent se rendre dans l'un des sept bureaux satellites de l'entreprise. Ils ont pour obligation de réserver leur place, afin que chacun puisse y avoir accès, et doivent être présents au siège au minimum un jour par semaine. ☑



WELL : la santé au cœur des développements immobiliers

Au-delà des préoccupations énergétiques, il est aujourd'hui de plus en plus courant de faire de la santé des occupants un élément-clé dans la conception des bâtiments. En témoigne le nombre d'immeubles disposant aujourd'hui de la certification WELL.

Si le marché immobilier, au Luxembourg comme ailleurs, connaît un certain ralentissement, il est une nouveauté qui, elle, ne cesse de prendre de l'ampleur au cœur de ce secteur : l'attention portée à la santé des occupants des bâtiments.

Il faut dire que nous passons la majorité de notre temps dans les espaces clos, formés par nos logements et nos bureaux. C'est au sein de ces lieux fermés que nous respirons la plus grande partie des 12.000 litres d'air qui passent chaque jour par nos poumons. Or, cet air intérieur est souvent bien plus pollué qu'à l'extérieur, principalement en raison d'un manque de renouvellement de l'air. Et cela impacte notre santé sur le long terme.

Air, eau, lumière, sport...

C'est notamment pour répondre à cet enjeu de qualité de l'air qu'a été mise au point, en 2014, la certification WELL, développée par l'International Well Building Institute. Son ambition est de fournir un certain nombre de standards pour la conception de bâtiments qui accordent une grande importance à la santé des occupants. WELL ne concerne donc pas uniquement la qualité de l'air, mais aussi le bien-être psychologique, l'accès à une eau et une alimentation de qualité, la promotion de l'activité physique, la gestion de la lumière et le confort général. Ces différents critères sont évalués sur base de 100 éléments différents et le bâtiment obtient ensuite une certification, en fonction de ses résultats : Argent, Or ou Platinum. Cette certification est valable trois ans.

Cette volonté de préserver la santé des occupants des immeubles connaît un succès important depuis quelques

En combinaison avec des certifications énergétiques ou environnementales, le label WELL peut intégrer une démarche RSE ambitieuse et servir l'image de l'entreprise aux yeux de futurs collaborateurs potentiels.

années. Aujourd'hui, on trouve ainsi des bâtiments WELL dans pas moins de 126 pays différents, et des millions de mètres carrés sont désormais certifiés. Il faut dire qu'en combinaison avec des certifications énergétiques ou environnementales, le label WELL peut intégrer une démarche RSE ambitieuse et servir l'image de l'entreprise aux yeux de futurs collaborateurs potentiels.

En plein développement au Luxembourg

Si la certification WELL est déjà bien connue dans de nombreux pays, le Luxembourg commence aussi à voir fleurir les bâtiments disposant de ce label. On peut notamment citer l'immeuble de bureaux Well 22, bâti au cœur du quartier de la Cloche d'Or, ou encore le bâtiment Ekxo, lui aussi situé dans la même zone. Mais le cadre normatif offert par WELL est en passe de devenir un vrai standard pour les bâtiments qui sortent de terre aujourd'hui.

Cet engouement est sans doute en partie lié à la pandémie, qui a permis de se rendre compte de l'importance d'un air de qualité au sein des immeubles. Pour



Photo-3rdtimeluckystudio/Shutterstock

faciliter le retour au bureau des salariés, habitués pendant une longue période au télétravail, les entreprises ont fait de nombreux efforts pour leur offrir le meilleur cadre de travail possible. Et quoi de plus important que de veiller sur leur santé, chaque jour...

Par ailleurs, la plupart des entreprises sont aujourd'hui invitées à communiquer de façon transparente sur les différentes initiatives menées en faveur de la préservation de l'environnement ou du bien-être de leurs équipes. Le fait de disposer d'un lieu de travail certifié WELL fait partie des éléments qui jouent en faveur de l'entreprise. Demain, les bâtiments ne disposant pas d'un système de filtration de l'air, par exemple, seront sans doute des exceptions dans le paysage luxembourgeois...

Quentin Deuxant

Ville de Luxembourg

De nouveaux subsides pour protéger le climat

Depuis le 1^{er} décembre 2022, et sous certaines conditions, la Ville de Luxembourg accorde des subventions dans le cadre d'investissements réalisés en matière de promotion de la durabilité, d'utilisation rationnelle de l'énergie et des ressources naturelles, et de la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement. De plus, elle a mis à jour le cadastre solaire et conçu un cadastre des toitures vertes. Maud Lorang, assistante du délégué à l'Environnement de la Ville de Luxembourg et responsable pour le Climat et l'Environnement humain, nous en dit plus.

La cause environnementale est un engagement qui tient à cœur à la Ville de Luxembourg...

En effet, depuis de nombreuses années, la Ville est très impliquée dans la cause environnementale et tout ce qui en découle : mobilité, qualité de l'air, urbanisme... Rappelons que Luxembourg-Ville fait partie du Pacte Climat depuis 2012 et qu'elle a passé avec succès, en 2022, les nouveaux audits du Pacte Climat 2.0, plus sévères mais plus ambitieux, et obtenu la certification de 65 %. La Ville de Luxembourg a donc décidé de mettre en place tout un éventail de subsides (subsidesclimat.vdl.lu), qu'elle a inscrits dans un nouveau règlement entré en vigueur début décembre 2022, concernant les installations pour énergies renouvelables, les rénovations énergétiques, l'efficacité énergétique et durabilité, l'adaptation au changement climatique et la mobilité électrique. Face aux défis que représente le changement climatique, combiné récemment à la crise énergétique, la Ville compte ainsi associer ses résidents pour atteindre les objectifs de réduction des émissions de CO₂ de 55 %, d'ici 2030.

La Ville a aussi mis en place deux initiatives originales que sont le cadastre solaire et le cadastre des toitures vertes. Quelle en est la finalité ?

En milieu urbain, beaucoup de surfaces sont scellées, dont généralement les toitures, et chauffent donc très rapidement, créant des îlots de chaleur, qui peuvent être atténués par de la verdure. L'aménagement d'une toiture verte permet de diminuer la température urbaine, la végétation ayant un effet de refroidissement, d'absorber le CO₂ et les particules fines, de retenir les eaux de pluie et de favoriser la bio-



Un exemple de toiture verte et panneaux solaires, rue de Mühlentbach à Luxembourg-Ville.
Photo-Photothèque de la Ville de Luxembourg

diversité en ville en offrant des habitats favorables à de nombreuses espèces animales et végétales. Le cadastre des toitures vertes (https://maps.vdl.lu/maps/cadastre_greenroof_3d_fr) permet, en quelques clics, d'obtenir des informations relatives à la surface, à l'orientation et à la pente de la toiture de son immeuble. La carte en 3 D reprend des couleurs différentes indiquant quelles toitures sont adaptées pour l'aménagement d'une toiture verte et, grâce à différents onglets, vous pouvez, entre autres, calculer le potentiel que peut offrir votre toiture (rétention des eaux pluviales, absorption de CO₂ et de particules fines...). Des recommandations sont également dispensées quant au choix des végétaux, s'il s'agit d'une toiture végétale extensive ou intensive, la différence résidant dans l'épaisseur du substrat. Bien entendu, ces informations ne tiennent pas compte de la structure du bâtiment, qu'il est impératif de prendre en compte en consultant une entreprise spécialisée. La carte permet également de savoir de combien d'heures ensoleillées et d'ombre bénéficie votre immeuble... Les outils sont similaires pour le cadastre solaire (https://maps.vdl.lu/maps/cadastre_solaire_3d_fr). Via celui-ci, les citoyens peuvent procéder à la simulation d'une installation de panneaux

photovoltaïques ou solaires thermiques sur leur toit. Le site dispose d'une calculatrice qui, une fois entrées les données de sa propre consommation électrique va calculer la rentabilité et le gain d'une telle installation.

Ce sont donc uniquement des outils d'information ?

Oui, ils sont destinés uniquement à des fins de calcul du potentiel théorique des toitures et ne se substituent aucunement à l'avis d'une entreprise spécialisée. Rappelons que tout aménagement ou construction est soumise au règlement sur les bâtisses et nécessite un permis de construire. Les projets concernant des secteurs protégés peuvent être soumis à des restrictions, voire refusés. Le but de la Ville est ici de sensibiliser et d'encourager les citoyens à accélérer la transition vers des énergies renouvelables et de favoriser l'aménagement de toitures vertes en leur permettant de se rendre compte, grâce à des informations et des chiffres, du bénéfice qu'ils pourraient retirer de telles installations. L'urgence climatique et la crise énergétique étant bien réelles, encourager la réflexion est sans doute le premier pas pour insuffler les suivants.

multiplcity

VILLE DE
LUXEMBOURG
www.vdl.lu

Protégeons le climat

Programme de subsides de la Ville de Luxembourg
pour la protection du climat



subsidesclimat.vdl.lu

Immobilier et béton, le drame...

L'urbanisation du monde s'accompagne de dégâts majeurs, faute de réflexion. Pourtant, l'adoption de la technologie de captage et de stockage du carbone – s'appuyant sur données et algorithmes – pourrait venir au secours d'une des industries les plus polluantes, et lucratives au monde : la fabrication du béton.

À l'origine, ce matériau peu cher a permis de reconstruire rapidement et efficacement les villes dévastées par les bombes incendiaires utilisées lors des combats menés durant la Seconde Guerre mondiale. Son utilisation liée à l'obsolescence généralisée des bâtiments en Europe, à la volonté de maintenir un haut niveau d'emploi, mais également à la possibilité de conclure des contrats lucratifs – dans un secteur hautement spéculatif – et d'arroser éventuellement quelques politiciens corrompus, a perduré.

Aujourd'hui, le béton est mis au défi des enjeux environnementaux

Canicule, inondations récurrentes..., la bétonisation et la densification des grandes villes sont sur la sellette. Le matériau le plus utilisé sur Terre ne correspond plus aux besoins ni aux préférences des utilisateurs. Ses avantages – peu cher, solide et résistant aux catastrophes naturelles – masquent d'énormes dangers pour la planète et la santé humaine, dénoncés par de nombreux *think tanks*, groupes de pression, environnementalistes.

Son impact environnemental et écologique est mis à l'index au même titre que les autres pollutions industrielles (charbon, pétrole...). Dans son Pacte vert, l'Europe s'est fixée pour objectifs de réduire les émissions à effets de serre de 55 % à l'horizon 2030 par rapport à leur niveau de 1990, visant la neutralité carbone d'ici 2050. La loi européenne sur le climat en fait une obligation légale pour les États membres, incitant dès lors à réviser et actualiser la législation de l'UE.

En ligne de mire, se trouvent les industries les plus polluantes, lesquelles doivent s'attaquer aux problèmes des pollutions générées par leurs activités. La production

du béton en fait partie qui, à elle seule, est responsable de 7 % des émissions mondiales de CO₂ (cf. Association internationale du ciment et du béton (GCCA), 2021).

L'utilisation des ressources nécessaires à sa fabrication a, par exemple, triplé ces 50 dernières années. Ce rythme d'extraction et de production a inexorablement et dramatiquement conduit à l'épuisement des ressources.

Les pollutions du béton et leurs conséquences

À tous les stades de la production, le béton serait, selon les experts, responsable de 4 à 8 % des émissions mondiales de CO₂. S'agissant de sa composition, le liant chargé de coller entre eux les cailloux et le sable, appelé ciment chauffé, libère une grande quantité de dioxyde de carbone. Un « *monstre assoiffé* », selon le journal britannique *The Guardian* (qui a publié un excellent article sur le sujet de Jonathan Watts), qui absorbe près d'1/10^e de l'eau utilisée dans l'industrie mondiale, sachant que 75 % de cette consommation se fait dans les régions en proie à la sécheresse. Pire, de vastes étendues de sols fertiles sont englouties, des rivières obstruées, les biotopes détruits par les activités de production.

L'acquisition du sable quant à elle a augmenté de 360 % en 30 ans, soit 400 milliards de tonnes qui sont extraites chaque année, détruisant de ce fait plages et cours d'eau.

Autres sources de pollution majeure, les carrières de calcaire et les cimenteries, outre la noria de camions transportant les divers matériaux.

Les maladies respiratoires affectant ouvriers, habitants vivant à proximité des carrières et autres lieux d'extraction sont

dûment documentées par les administrations et experts qui ont en charge la santé des citoyens.

Last but not least : en participant à l'effet îlot de chaleur dans les villes (élévation localisée de température), ce matériau connu pour absorber la chaleur du soleil emprisonne les gaz d'échappement des voitures et des climatiseurs, et amplifie les perturbations climatiques.

Son utilisation accrue ces dernières décennies a eu ainsi pour conséquence la destruction – prévisible – des infrastructures naturelles : fertilisation, pollinisation, lutte contre les inondations, production d'oxygène, purification des eaux... La raréfaction des ressources naturelles serait 9 fois supérieure à celle induite par l'exploitation du pétrole.

Dans un monde abruti de béton, des solutions alternatives existent

Il y a en effet des architectes et des urbanistes qui portent un regard différent, parfois original, sur la pratique et le sens de leur métier. En France, l'architecte/urbaniste et membre de l'Académie d'Architecture, Philippe Madec, est un pionnier de l'écoresponsabilité et de l'éco-architecture. Dans la construction, il affirme que l'on dispose de tous les matériaux pour remplacer le béton, le PVC et tous les éléments issus de la pétrochimie, à l'exception des ouvrages sensibles – bâtiments immergés ou très vieux.

Les solutions innovantes viennent à titre d'exemple des énergies renouvelables dans la production du ciment, de la mise en place d'une meilleure efficacité énergétique, de l'utilisation de substituts au ciment comme le bois, la pierre et la terre, de l'adoption généralisée de la



Photo-tiverylucky/Shutterstock

À tous les stades de la production, le béton serait, selon les experts, responsable de 4 à 8 % des émissions mondiales de CO₂. S'agissant de sa composition, le liant chargé de coller entre eux les cailloux et le sable libère une grande quantité de dioxyde de carbone. De plus, sa fabrication absorbe près d'1/10^e de l'eau utilisée dans l'industrie mondiale.

technologie de captage et stockage du carbone, bien que très coûteuse.

S'attacher pour demain à réhabiliter plutôt que de faire du neuf est un objectif qui doit être mis en oeuvre de toute urgence dans tous les pays et plus particulièrement les pays européens.

Dans son rapport 2018, le *think tank* britannique Chatham house prédit que si l'on ne réagit pas, la croissance démographique, l'urbanisation et le développement économique porteront la production mondiale de ciment de 4 à 5 milliards de tonnes par an. Le secteur de la construction émettra 470 gigatonnes de dioxyde de carbone à l'horizon 2050, selon la Commission mondiale sur l'économie et le climat.

L'accord de Paris sur le changement climatique risque de rester lettre morte. Clairement une réflexion sociétale s'impose dans ce secteur économique de haute spéculation. ☑

Martine Borderies

Pour aller plus loin

Office fédéral suisse de l'environnement (OFEV), en allemand Bundesamt für Umwelt (BAFU), et son magazine *L'environnement* qui paraît 4 fois par an en français et en allemand : <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/documentation/magazine.html>.

Concrete: the most destructive material on Earth, Jonathan Watts, 25 février 2019 : <https://www.theguardian.com/cities/2019/feb/25/concrete-the-most-destructive-material-on-earth>.

OCDE, *Global Material Resources Outlook to 2060 – Economic Drivers and Environmental Consequences*, 12 février 2019 : <https://www.oecd.org>.

Build Green (média participatif animé par une équipe de passionnés, dont des professionnels du bâtiment qui pratiquent depuis plusieurs dizaines d'années dans la construction et la rénovation écologique : <https://www.build-green.fr/a-propos-de-build-green>.

Le bâtiment aime-t-il les femmes ?

La féminisation du secteur de la construction et du bâtiment progresse timidement. Cependant, loin de toute idée reçue, les femmes sont présentes dans l'ensemble des métiers. Certains chefs d'entreprise et représentants syndicaux considèrent même que la mixité représenterait un progrès social face aux ouvriers du bâtiment considérés comme rustres.

En France, la Fédération du bâtiment (FFB) indique que 24 % des TPE/PME du secteur de la construction ont une femme à leur tête. Elles occupent le plus souvent des postes à responsabilité, les métiers jugés pénibles et difficiles étant occupés par les hommes. Du côté de la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB), on compte 13 % de salariées et 16.000 dirigeantes en 2022. Chez les architectes, le Conseil national de l'Ordre des Architectes dénombre 30 % de femmes architectes, le secteur de l'immobilier 62 %.

Afin d'accélérer l'égalité économique et professionnelle, un pas a été franchi en 2021 avec l'adoption de la loi Rixain dont l'objectif est d'établir un seuil de féminisation parmi les cadres dirigeants du secteur : 30 % de femmes à des postes à responsabilité d'ici 2030, 40 % à compter de 2030 pour les entreprises de plus de 1.000 personnes parmi les cadres dirigeants et les membres des instances dirigeantes.

Selon Eurostat, la France se situe dans la moyenne européenne avec 8,55 % des femmes qui travaillent dans la construction. Cinq pays cependant font mieux et affichent une féminisation plus importante, parmi lesquels et sans surprise, l'Allemagne (12,8 %), le Danemark (11,5 %), la Suède (10 %), la Belgique et le Royaume-Uni (9 %). Le Luxembourg ne présente en revanche aucune statistique.

La féminisation du secteur en chiffres

Dans le bâtiment, la part des femmes était de 12,3 % en 2020, selon les derniers chiffres disponibles de la Fédération Française du Bâtiment. Elles sont 45,3 % à être employées et techniciennes, 20,3 % à être cadres, mais seulement 1,6 % à travailler sur les chantiers. Plus encourageant : une entreprise sur deux est dirigée ou codirigée par une femme. Au sein de la FFB, les 94 groupes Femmes dirigeantes comptent 3.000 membres. Les apprenties



Photo-JOKE_PHATRAPONG/Shutterstock

Selon Eurostat, la France se situe dans la moyenne européenne avec 8,55 % des femmes qui travaillent dans la construction. Cinq pays cependant font mieux et affichent une féminisation plus importante, parmi lesquels et sans surprise, l'Allemagne (12,8 %), le Danemark (11,5 %), la Suède (10 %), la Belgique et le Royaume-Uni (9 %).

sont également plus nombreuses, passant de 3,5 % en 2011-2012 à 5,9 % en 2020-2021, d'après le CCCA-BTP, acteur n° 1 de l'apprentissage en France.

Des tops et des flops

Cependant, parmi les 120 premières entreprises cotées, la représentativité des femmes dans les instances dirigeantes n'est pas toujours à la hauteur des attentes, selon un classement de la société Nomination partagé par le *Journal du Dimanche* le 6 mars 2021.

Si la société immobilière Nexity affiche 47 % de femmes dans son comité d'administration, le géant de l'acier ArcelorMittal, le groupe Bouygues et le producteur d'énergies renouvelables Albioma révèlent, toute honte bue, 0 %.

Gommer les stéréotypes et montrer que le BTP est aussi fait pour les femmes, c'est ce qu'indique la directrice de BTP CFA, le centre d'apprentissage de Lille Métropole, qui compte à ce jour 451 apprentis, dont une vingtaine d'apprenties. Désormais,

les femmes ne sont donc plus une espèce rare dans ce secteur. ☑

Martine Borderies

Pour aller plus loin :

<https://www.womencanbuild.eu/fr/ces-femmes-qui-choisissent-les-metiers-du-batiment-et-des-travaux-publics>

À la rencontre des femmes dans les travaux publics sur le site de la Fédération Nationale des Travaux Publics : <https://www.fntp.fr>.

Sur btp. tv – YouTube : #LECRAN Femmes et BTP (point sur l'évolution de la mixité dans les métiers de la construction).

ESTP Paris (école leader depuis 1891 de la construction au sens large : conception, construction, exploitation de bâtiments et d'infrastructures), 30 % de jeunes femmes dans nos formations, <https://www.estp.fr/mixite>.

La formation des femmes comme levier

Sensibiliser et former les femmes aux métiers de l'artisanat et du bâtiment accélérera la féminisation attendue dans un secteur où la pénurie de main-d'oeuvre sévit depuis quelques années.

Si l'on prend le cas de la France pour illustrer nos propos, le secteur doit relever le défi, aidé en cela par la loi Rixain (2021) dont l'objectif vise à établir un seuil de féminisation d'au moins 30 % à des postes à responsabilité à l'horizon 2030.

Pour cela, l'Éducation nationale et ses partenaires institutionnels, des associations multiplient actions de sensibilisation, cursus spécifiques et formations sur mesure. Conductrices de travaux, de grues, charpentières..., désormais, c'est possible pour celles qui ont envie de tenter leur chance.

Parmi les actions de sensibilisation destinées à changer les mentalités, on note : Conjuguer les métiers du bâtiment au féminin qui cible les collègues ; Rallye les Sensation'Elles organisé par des groupes de femmes militantes de la Fédération Française du Bâtiment ; Bâtir au féminin, l'association des professionnelles du bâtiment ; Women Can Build, un projet européen visant à promouvoir l'égalité des genres dans le bâtiment et les travaux publics. On citera encore le collectif Les Filles du BTP, créé durant le confinement de 2019 à Paris pour soutenir et faire valoir les femmes dans les métiers du BTP. Leur page Instagram, qui compte plus de 3.000 abonnés, sert à raconter les histoires de ces artisanes, engagées pour la mixité sur les chantiers.

Du côté des formations

L'organisme de formation d'insertion parisien We are all Builders, par exemple, proposait au programme de juin 2022

cours théoriques, apprentissage de la sécurité sur un chantier, formation technique... en collaboration avec l'organisme Est Ensemble, établissement public territorial, dont l'objectif est de former et d'insérer les habitants qui le souhaitent dans les 9 communes de l'est parisien.

Des formations sur mesure se développent aussi rapidement dans tous les métiers, 35 environ : ouvrières, techniciennes, ingénieures, conductrices de travaux, grutières, maçonnes, carreleuses, électriciennes, peintres... Des formations sont également proposées à l'École Supérieure des Jeunes Dirigeants du Bâtiment (ESJDB), centre de formation au service des entrepreneurs du BTP.

La présence des femmes dans les effectifs techniques et d'encadrement représente 10,5 %, sur les chantiers, 7,4 %. Dans les postes les plus qualifiés comme ceux d'ingénieures du BTP, elles sont 19 % ; 5 % sont des conductrices de travaux et seulement 0,7 % des cheffes de chantier.

La féminisation, bien que progressant lentement, n'est plus un objectif. Il est un fait que les dirigeants sont les principaux acteurs de la gestion et du changement.

La bonne nouvelle est donc de constater que, progressivement, la part des femmes entrepreneures s'accroît, apportant, espérons-le, une vision différente des modes de management avec une approche de la mixité plus respectueuse des différences.

Martine Borderies

Pour aller plus loin :

Portrait de Jessica, cheffe d'entreprise dans le bâtiment, <https://youtu.be/Gtnv0prMtKo>.

Sociétés masculines et mixtes, www.musee-compagnonnage.fr/le-compagnonnage/lesprit/societes-masculines-et-mixtes. À l'origine, le Compagnonnage ne comprenait que des métiers qui étaient exercés par des hommes. La mécanisation partielle des métiers, la sécurité des déplacements et l'évolution des mentalités ont conduit une partie des Compagnons à envisager le passage d'une société masculine à une société mixte. En 2004, l'Association ouvrière des compagnons du Devoir a adopté cette réforme.



Désormais, c'est possible pour celles qui ont envie de tenter leur chance.

Photo-Simple Line/Shutterstock

Discipliner le secteur

En France, le récent projet de loi Immigration qui prévoit la création d'un titre de séjour dans les métiers en tension, dont ceux du BTP en quête de main-d'oeuvre, agite le monde du bâtiment qui y voit une atteinte à ses prérogatives. Fausse/bonne idée pour lutter contre la pénurie de main-d'oeuvre, contre le travail au noir ? L'embauche des femmes – jeunes – nées sur le territoire, pourrait-elle en partie compenser cette pénurie ? Quid des stéréotypes toujours bien vivaces dans le monde du bâtiment ?

Selon des études menées par le ministère français du Travail (2021), le bâtiment et les travaux publics sont le 2^e secteur d'activité employant la plus forte proportion de travailleurs d'origine étrangère (Europe du Sud, de l'Est, Maghreb...). Comme dans la plupart des pays européens, les immigrés y sont surreprésentés, soit 19 % d'emplois répartis comme suit : 24,8 % d'ouvriers qualifiés du bâtiment, 27 % d'ouvriers non qualifiés du gros-oeuvre du BTP, béton et extraction, 14,4 % des ouvriers qualifiés du second oeuvre des bâtiments (charpentiers, etc.). Les postes d'encadrement sont occupés à 11,2 % par les étrangers, 10,5 % pour les conducteurs d'engins. Des travailleurs qui ont généralement un contrat de travail à durée limitée (10 à 15 % d'entre eux), qui ne possèdent pas la nationalité française (57 %), et qui constituent trop souvent une main-d'oeuvre taillable et corvéable, parfois sans-papiers, recrutée par des patrons peu scrupuleux et soucieux de rentabilité... à court terme. Depuis dix ans, les départs à la retraite se multiplient, posant la question du pourvoi des postes vacants. Dans le même temps, de nouveaux métiers émergent, qui nécessitent des formations pointues et adaptées, même tout au bas de l'échelle.

L'insertion des femmes et le problème de la mixité

Dans ce contexte, la politique de féminisation, voulue et portée par les syndicats et bon nombre de dirigeants d'entreprise afin de pourvoir pour partie les postes restés vacants du fait de nombreux départs à la retraite, ne va pas de soi. Le secteur, qui se vit comme un bastion masculin, plus particulièrement dans les emplois de chantiers marqués de traditions viriles, n'est pas prêt à jouer le jeu. De leur côté, les promoteurs de cette féminisation des métiers du bâtiment attendent de cette proximité un changement progressif des

mentalités : des comportements plus courtois et civiques sur les chantiers mais également une plus grande discipline au travail, conforme à l'attente économique des chefs d'entreprise.

S'agissant des comportements relatés, là où saletés physique et verbale, blagues sexistes, harcèlement sexuel, violence physique liées à une tradition de rivalités, enjeux de pouvoir, et parfois alcoolisme, prédominant, ceux-ci ne font pas partie de la culture des femmes. Mais si elles étaient plus nombreuses et mieux intégrées, les femmes pourraient contribuer à changer ces comportements et faire évoluer les mentalités vers des normes sociales plus adaptées, à l'oeuvre dans d'autres secteurs économiques.

Des femmes ont rapporté que des ouvriers qui possèdent souvent des savoir-faire et une position dominante ne sont pas prêts d'abandonner leurs prérogatives, notamment à des femmes. Une féminisation vécue aussi par les plus vieux comme un bouleversement dangereux. Par ailleurs, les freins à la mixité de nature physique qui sont avancés – entre autres que les femmes ne seraient pas assez fortes – cache une réalité bien différente, notamment celle qui voit perdurer des équipements historiquement conçus pour des équipes masculines et d'où les nouvelles technologies sont absentes car jugées trop coûteuses par des dirigeants qui ne sont pas prêts à investir, et qui rendent ainsi les tâches à exécuter pénibles et dangereuses, même pour les hommes.

L'influence attendue des femmes vs les stéréotypes

Une étude concernant les femmes dans le bâtiment (Scotto et al., 2008) reprend certains stéréotypes selon lesquels les femmes seraient loyales, travailleuses, efficaces, rigoureuses, sans compromis, pointilleuses. La question de la performance est également souvent abordée.

Certains dirigeants semblent avoir pris conscience des enjeux positifs, d'autres, encore trop nombreux, restent inscrits dans un schéma traditionnel qui bloque les évolutions.

Les femmes engagées dans les activités du bâtiment sont assez souvent créditées par leurs collègues masculins de « capacités supérieures » : organisationnelles, tout d'abord, privilégiant l'équité, économiques ensuite avec la recherche de la satisfaction du client, et sociales avec la mise en avant de la mixité hommes/femmes.

Enfin, les stéréotypes positifs et négatifs s'articulent autour de trois points : la reconnaissance des différences, l'acceptation de ces différences et la question des compétences. Les entreprises du bâtiment semblent s'acheminer vers cette reconnaissance de la mixité femme/homme avec notamment le développement de l'entrepreneuriat féminin, la reconnaissance des performances et des compétences des femmes qui ont choisi de travailler dans ce secteur, voire l'admiration de la part de leurs collègues masculins.

Malgré tous les obstacles, si la mixité est souhaitée par les organisations professionnelles et les acteurs du secteur, c'est qu'elle est également considérée comme source de performance dans l'entreprise. Certains dirigeants semblent avoir pris conscience des enjeux positifs, d'autres, encore trop nombreux, restent inscrits dans un schéma traditionnel qui bloque les évolutions en France mais aussi dans des pays comme l'Italie, la Belgique ou le Luxembourg. ☑

Entreprises *magazine*



Retrouvez toutes nos éditions et
une sélection d'articles sur

www.entreprisesmagazine.lu



Le salarié qualifié

Le contrat de travail est le contrat par lequel une personne s'engage à mettre son activité à la disposition d'une autre, sous la subordination de laquelle elle se place et moyennant rémunération. Le salaire constitue donc la contrepartie directe du travail fourni. Cette rémunération et son évolution sont en principe librement négociées entre les parties. Toutefois, deux cadres doivent être respectés à savoir, d'une part, le salaire social minimum applicable et, d'autre part, l'expérience et la formation du salarié.

La question de cette qualification n'est pas neutre, le salaire minimum étant défini pour un salarié non qualifié ; le salarié qualifié voyant alors son salaire majoré.

L'article L. 222-4 du Code du travail pose le principe de la majoration du salaire pour tout travailleur qualifié et précise les critères de cette qualification. La majoration est alors fixée à 20 % tandis que la qualification s'apprécie sur la base de certificats reconnus par l'État luxembourgeois et/ou par l'expérience professionnelle.

Ainsi, sera considéré comme qualifié le salarié qui exerce une profession comportant une qualification professionnelle usuellement acquise par un enseignement ou une formation sanctionnés par un certificat officiel. Sont ainsi reconnus par l'État luxembourgeois :

- les certificats qui sont au moins du niveau du Certificat d'Aptitude Technique et Professionnelle (CATP) ; ou
- le Diplôme d'Aptitude Professionnelle (DAP) de l'enseignement secondaire technique.

L'équivalence des certificats qui sont au moins du niveau du CATP ou du DAP est réalisée par le ministre ayant l'Éducation nationale dans ses attributions, sur avis du ministre ayant le Travail dans ses attributions.

En outre, est également considéré comme salarié qualifié le détenteur des certificats suivants, à condition d'avoir une expérience professionnelle spécifique dans le métier :

- d'un Certificat de Capacité Manuelle (CCM) ou d'un Certificat de Capacité Professionnelle (CCP) après une pratique d'au moins 2 années dans le métier dans lequel le certificat a été délivré ; ou
- d'un Certificat d'Initiation Technique et Professionnelle (CITP) après une pratique d'au moins 5 années dans le métier ou la profession dans lesquels le certificat a été délivré.

Un statut obtenu aussi par l'expérience professionnelle

La seule expérience professionnelle permet également d'obtenir le statut de salarié qualifié, même sans certificat. Ainsi, le salarié qui exerce une profession qui correspond à l'un des certificats énoncés ci-dessus mais sans être détenteur d'un tel certificat pourra être reconnu comme salarié qualifié s'il justifie d'une pratique professionnelle d'au moins 10 années dans cette profession.

Enfin, dans les professions où il n'existe pas de formation sanctionnée par un certificat officiel, le salarié pourra être considéré comme salarié qualifié lorsqu'il a acquis une formation pratique résultant de l'exercice pendant au moins 6 années de métiers nécessitant une capacité technique progressivement croissante.

La Cour supérieure de justice a rappelé, dans un arrêt du 18 mars 2021, qu'il appartenait au salarié qui prétend avoir droit au salaire social minimum qualifié de rapporter la preuve qu'il remplit l'une des conditions ci-dessus précisées pour être considéré

comme salarié qualifié. Elle a en outre précisé « que le salarié ne doit pas seulement prouver qu'il a informé l'employeur de sa qualification au moment de l'embauche, mais que cette qualification doit encore se rapporter à la profession effectivement exercée⁽¹⁾ ». Cette décision vient rappeler le principe posé par la même chambre dans une décision du 21 juin 2018, à savoir que le juge devait se fonder sur les fonctions réellement exercées par le salarié pour apprécier si ces fonctions relevaient de celles du travailleur qualifié, la charge de la preuve pesant sur le salarié⁽²⁾.

La nouvelle cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 898.93 points (ancienne cote : 877.01 points) est entrée en vigueur le 1^{er} février 2023. Le salarié qualifié voit donc sa majoration de 20 % calculée sur un salaire minimum réévalué. Les deux salaires minimums bruts luxembourgeois s'élèvent donc actuellement à 2.447,07 EUR pour un travailleur non qualifié et à 2.936,48 EUR pour un travailleur qualifié. ☑



M^e Céline Lelièvre

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

La seule expérience professionnelle permet également d'obtenir le statut de salarié qualifié, même sans certificat, s'il justifie d'une pratique professionnelle d'au moins 10 années dans cette profession.

(1) CSJ 3^e chambre, 18 mars 2021, n° de rôle CAL-2020-00323.

(2) CSJ 3^e chambre, 21 juin 2018, n° de rôle 45386.

En Moselle, des entreprises prêtes à payer les loyers

Constatant les difficultés de recruter en Moselle, des associations locales ont développé le programme *Viens, Reste, Reviens*, destiné à améliorer l'attractivité d'un département où le coût du logement a tendance à augmenter en raison de sa proximité avec le Luxembourg. Ce programme évoque notamment la possibilité, déjà testée par certains entrepreneurs, que l'employeur paie le loyer de ses collaborateurs.

Cela n'est un secret pour personne. Qu'ils proviennent de Belgique, d'Allemagne ou de France, de plus en plus de frontaliers se rendent chaque jour au Luxembourg pour y travailler. En effet, en parcourant quelques kilomètres de plus, il leur est parfois possible de doubler leur salaire. Un avantage non négligeable. On comprend mieux pourquoi 44.000 personnes employées au Luxembourg se sont installées en Moselle ces 5 dernières années.

Cette situation n'est pas sans poser un certain nombre de problèmes, tant aux salariés français vivant dans les régions situées à proximité du Grand-Duché de Luxembourg qu'aux chefs d'entreprise mosellans. En effet, se loger est devenu de plus en plus difficile, vu la hausse des prix, mais également de recruter. Certains secteurs en subissent plus les conséquences que d'autres, notamment l'hôtellerie, la construction ou encore l'intérim.

Faciliter l'accès au logement

Le problème d'accès au logement lié à cette proximité avec le Grand-Duché est renforcé par la politique française en la matière. En France, les conditions d'accès pour le logement sont en effet strictes et liées aux revenus du candidat locataire. En effet, le salaire de ce dernier doit être 2,5 fois plus élevé que le loyer. Si cela n'est pas le cas, ce sont les revenus du garant qui doivent représenter le triple de la location. Enfin, il est nécessaire que le contrat de travail soit fixe. Pour prouver ces éléments, les propriétaires et agences demandent, dans la majorité des cas, les trois dernières fiches de salaire. Louer un bien peut donc rapidement devenir un parcours du combattant pour les personnes en période d'essai ou en apprentissage.

En plus de ces contraintes liées à la location, l'achat d'un bien s'avère très complexe en raison de la hausse des prix. En



Photo-3DDock/Shutterstock

effet, le prix moyen du m² en Moselle est de 2.143 EUR. Les communes situées à proximité immédiate de la frontière voient même ce montant atteindre 4.181 EUR/m², soit quasiment le double. Les communes frontalières sont particulièrement touchées, mais pas seulement. En effet, des loyers plus élevés que la moyenne se constatent jusque Metz.

Face à ce constat, l'UMIH (Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie) et l'agence d'attractivité des territoires, Attractivité Moselle, ont développé le programme *Viens, Reste, Reviens*, dont l'objectif est clairement affiché : inciter les travailleurs à venir ou revenir en Moselle pour y travailler et s'y installer. Plusieurs solutions ont été proposées pour y parvenir. L'une d'elles concerne la possibilité pour les employeurs, sur base volontaire, de s'engager à payer le loyer de leurs nouvelles recrues durant leur période d'essai. Cette proposition ne date d'ailleurs pas d'hier. Certaines entreprises prennent déjà en charge le loyer de leurs employés, qu'ils soient en période d'essai ou non. Cependant, le nombre de sociétés proposant de prendre en charge le logement de leurs employés est très inférieur au nombre de candidats recherchés.

Privilégier l'attraction et la fidélisation

La principale question qui se pose concerne le financement de ces logements. En effet, pour certaines entreprises, la prise en charge des loyers peut représenter un budget conséquent. Les organismes à l'initiative du projet rappellent toutefois que les sociétés sont de plus en plus nombreuses à faire appel à des agences de recrutement pour trouver leurs candidats. Il serait donc possible d'utiliser les montants autrefois consacrés à la rémunération des sociétés de recrutement pour payer le loyer d'un collaborateur et parvenir ainsi à l'attirer et le fidéliser.

Si de nombreux points doivent donc encore être réglés pour que la pratique se généralise, on peut d'ores et déjà affirmer que ce système marche. Ainsi, une entreprise mosellane de transport, à la recherche de chauffeurs de car, a proposé d'accompagner ses nouvelles recrues dans la recherche de leur logement. En l'espace de quelques semaines, sept personnes ont ainsi été recrutées, dont deux ayant profité de cet accompagnement dans la recherche de domicile. ☑

Exposition-événement au Rijksmuseum d'Amsterdam

Immersion dans l'univers secret et lumineux de Vermeer

Depuis le 10 février et jusqu'au 4 juin 2023, le Rijksmuseum d'Amsterdam (Pays-Bas), célébrant le génie lumineux de Johannes Vermeer (1632-1675), propose une rétrospective historique consacrée à l'artiste.

De prestigieux propriétaires du monde entier tels que la National Gallery of Art de Washington, la Frick Collection de New York, la National Gallery de Londres ou encore le National Museum of Western Art de Tokyo ont accepté de prêter des œuvres du maître hollandais. À ces tableaux prêtés s'ajoutent les chefs-d'œuvre conservés au Rijksmuseum et à La Haye comme *La Laitière* (1658-1659), *Jeune Fille à la perle* (1664-1667) ou *Vue de Delft* (1660-1661), ainsi que *La Jeune Fille lisant une lettre devant une fenêtre ouverte* (1657-1658) de la Gemäldegalerie Alte Meister de Dresde, récemment restaurée et dévoilée pour la première fois aux Pays-Bas. Le Rijksmuseum, en collaboration avec le Mauritshuis de La Haye, peut ainsi présenter la plus grande exposition de l'œuvre de l'artiste jamais réalisée : 28 des 34 tableaux connus et reconnus de la main du peintre.



Jeune fille à la perle (1664-1667), huile sur toile, Mauritshuis, La Haye. Legs d'Arnoldus Andries des Tombe, La Haye.

Photo-Dossier de presse, Rijksmuseum Amsterdam



Photo-Rijksmuseum

« Le Sphinx de Delft »

La vie du peintre néerlandais Johannes Vermeer reste mystérieuse. Né à Delft en 1632, il y vécut et y travailla. Au XVII^e siècle, en plein cœur du siècle d'or de la peinture hollandaise, il fréquenta de nombreux peintres mais on ne sait pas avec certitude qui fut son professeur. Comme son père avant lui, Vermeer était vendeur d'art et se considérait comme un marchand autant que comme un artiste. Travaillant uniquement sur commande, il ne produisait pas plus de deux ou trois tableaux par an, ce qui lui permettait tout juste de subvenir aux besoins de sa femme et de leurs onze enfants. Il mourut brutalement en 1675. Johannes Vermeer est sans doute à ce jour l'un des plus célèbres peintres de l'histoire de l'art ayant laissé si peu de toiles : il ne peignit que 45 tableaux au cours de son existence.

Le Rijksmuseum, en collaboration avec le Mauritshuis de La Haye, présente, jusqu'au 4 juin, la plus grande exposition de l'œuvre de l'artiste jamais réalisée : 28 des 34 tableaux connus et reconnus de la main du peintre.

Si l'histoire a volontiers retenu l'image d'un peintre oublié de son temps, Johannes Vermeer était en réalité bien connu de ses contemporains. On le redécouvrit après la parution de la monographie que lui consacra le critique d'art Théophile Thoré-Bürger en 1866. Aujourd'hui, les toiles de celui que son premier biographe surnomma « le Sphinx de Delft » sont d'une valeur inestimable. Le portrait de *la Jeune fille à la perle*, parfois qualifiée de « Joconde du Nord », a même inspiré à l'écrivaine Tracy Chevalier un roman porté à l'écran par le cinéma hollywoodien.

À l'occasion de l'exposition du Rijksmuseum, des recherches ont été menées par le musée néerlandais, le Mauritshuis et l'Université d'Anvers sur la technique de Vermeer. Une première équipe de conservateurs, restaurateurs et scientifiques a déjà analysé sept tableaux de l'artiste conservés aux Pays-Bas. Les résultats ont notamment révélé des repeints sur l'emblématique *Laitière*. Ces études ont pour objectif de percer le mystère des

choix artistiques et des motivations des compositions de l'artiste et de mettre en lumière son processus créatif.

La technique de la camera obscura

Gregor J. M. Weber, l'un des commissaires de l'exposition qui dirige le département des Beaux-Arts du Rijksmuseum, a fait paraître une nouvelle biographie de Vermeer où il s'interroge notamment sur la manière dont le peintre a accompli dans ses tableaux ce miracle de lumière et de couleur inimitable. Il apparaît que, dans ses oeuvres, Vermeer n'a cessé à la fois d'utiliser les codes de la peinture néerlandaise traditionnelle et de s'en détourner, réalisant, par décalages successifs, des œuvres fascinantes. Le peintre aurait également eu recours à la technique novatrice de la *camera obscura*.

Selon son second biographe, Vermeer habitait à côté d'une mission jésuite dont les religieux auraient pu le former à l'utilisation de la chambre noire. Utilisée sous diverses formes depuis des milliers d'années, la *camera obscura* ou chambre noire, est un appareil d'optique permettant d'obtenir une image nette d'un objet dont on désire généralement faire le calque. Il s'agit d'une sorte de boîte dans laquelle la lumière pénètre seulement par un petit trou et qui est obturée à l'opposé par un papier blanc peu épais ou un verre dépoli. On peut perfectionner cet instrument en utilisant une lentille convergente au lieu de se contenter d'un simple trou. L'image est d'autant plus lumineuse que la lentille est plus grande. Les jésuites considéraient cette technique comme un outil d'observation de la lumière divine. Les effets d'éclairage



Vue de Delft (1660-1161), huile sur toile, Mauritshuis, La Haye.
Photo-Dossier de presse, Rijksmuseum Amsterdam

propres à l'appareil photo, qui fait la mise au point sur le centre de l'image en laissant d'autres zones floues, se retrouvent dans les peintures de Vermeer, notamment dans *La Dentellière*, donnant à penser que l'artiste s'en est inspiré.

Théophile Thoré-Bürger notait, au début du XIX^e siècle : « *Chez Vermeer, la lumière n'est point du tout artificielle : elle est précise et normale comme dans la nature, et telle qu'un physicien scrupuleux peut la désirer. Le rayon qui entre à un*

bord du cadre transperce l'espace jusqu'à l'autre bord. La lumière semble venir de la peinture même, et les spectateurs naïfs s'imagineraient volontiers que le jour glisse entre la toile et la bordure. »

L'utilisation de la *camera obscura*, autant que l'art de la perspective, ont permis à Vermeer de créer une exceptionnelle dramaturgie du regard et de la lumière. On dit, en outre, qu'après la reconquête des terres du littoral aux Pays-Bas, la couleur du ciel hollandais, n'ayant plus la possibilité de se refléter dans les marais et les lacs, changea. Cette clarté mythique, visible uniquement dans les tableaux anciens, contribua aussi à faire de Vermeer le « maître de la lumière hollandaise ».

L'exposition-événement d'Amsterdam donne sans aucun doute aux visiteurs l'occasion de s'en rendre compte !

Danièle Henky

Maître de conférences
en littérature contemporaine

Université de Strasbourg

Les œuvres exposées

- *La Lettre interrompue*, 1664-1667, National Gallery of Art, Washington.
- *Femme assise devant son virginal*, c. 1670-1672, The National Gallery, Londres.
- *Femme debout devant son virginal*, 1670-1672, The National Gallery, Londres.
- *L'Allégorie de la Foi*, 1670-1674, The Metropolitan Museum of Art, New York.
- *Le Christ chez Marthe et Marie*, 1654-1655, National Galleries of Scotland, Edimbourg.
- *Diane et ses nymphes*, 1655-1656, Mauritshuis, La Haye.
- *La Leçon de musique interrompue*, c. 1659-1661, The Frick Collection, New York.
- *La Jeune Fille lisant une lettre devant une fenêtre ouverte*, 1657-1658, Gemäldegalerie Alte Meister, Dresde.
- *La Joueuse de flûte*, 1664-1667, National Gallery of Art, Washington.
- *Jeune Fille à la perle*, 1664-1667, Mauritshuis, La Haye.
- *Jeune Fille au chapeau rouge*, 1664-1667, National Gallery of Art, Washington.
- *Dame et sa servante*, c. 1665-1667, The Frick Collection, New York.
- *Soldat et jeune fille riant*, 1657-1658, The Frick Collection, New York.
- *Sainte Praxède*, 1655, The National Museum of Western Art, Tokyo.
- *Le Géographe*, 1669, Städel Museum, Francfort.
- *Gentilhomme et dame buvant du vin*, c. 1659-1661, Staatliche Museen zu Berlin, Gemäldegalerie.
- *La Dentellière*, 1666-1668, Musée du Louvre, Paris.
- *La Lettre d'amour*, 1669-1670, Rijksmuseum, Amsterdam.
- *La Laitière*, 1658-1659, Rijksmuseum, Amsterdam.
- *La Courtisane*, 1656, Gemäldegalerie Alte Meister, Dresde.
- *Vue de Delft*, 1660-1661, Mauritshuis, La Haye.
- *La Ruelle*, 1658-1659, Rijksmuseum, Amsterdam.
- *La Femme à la balance*, ca. 1662-1664, National Gallery of Art, Washington.
- *La Femme en bleu lisant une lettre*, 1662-1664, Rijksmuseum, Amsterdam.
- *Femme au collier de perles*, c. 1662-1664, Staatliche Museen zu Berlin, Gemäldegalerie.
- *La Lettre*, 1670-1672, National Gallery of Ireland, Dublin.
- *Femme assise devant son virginal*, c. 1670-1672, The Leiden Collection, New York.
- *La Femme au luth*, 1662-1664, The Metropolitan Museum of Art, New York.



La Laitière (1658-1659), huile sur toile, Rijksmuseum Amsterdam. Acheté avec le soutien de la Vereniging Rembrandt.

Photo-Dossier de presse, Rijksmuseum Amsterdam

Le petit SUV qui a tout d'un grand

Très apprécié du public depuis sa sortie en 2009, le BMW X1 opère une véritable métamorphose. Au-delà de son look et de ses faux airs de X5 en réduction, le plus petit SUV de la gamme BMW hérite surtout de la plateforme du monospace Série 2 Active Tourer et d'un sérieux contenu techno. Sens de l'accueil soigné, équipements et motorisations à la page sont au programme.

La 3^e génération du BMW X1 est sur nos routes et compte bien s'affirmer comme le fer de lance d'un segment très concurrentiel, celui des « petits » SUV. Pionnier des baroudeurs compacts chics à son lancement en 2009, ce modèle assure depuis ses débuts un rôle de locomotive pour le constructeur bavarois, avec environ 2,7 millions d'exemplaires vendus dans le monde sur les deux premières générations. Le X1 est ainsi dans le top 3 des BMW les plus vendues en Europe. Et accessoirement champion de la catégorie l'an dernier, au niveau mondial.

Si les motorisations diesel et essence sont appelées à disparaître à l'horizon 2035, BMW n'a pas encore dit son dernier mot et compte bien démontrer jusqu'au bout tous les avantages de ses blocs-moteurs aux performances remarquables. Pour un best-seller comme le X1, notamment très apprécié des gestionnaires de flotte, il est encore moins question de se priver d'un tel atout. La nouvelle BMW X1 est lancée avec un choix de moteurs à combustion conventionnels comprenant deux unités à essence et deux unités diesel de la nouvelle génération modulaire de moteurs Efficient Dynamics de BMW Group. La technologie hybride légère 48V de 2^e génération, avec un moteur électrique intégré à la transmission Steptronic à 7 rapports, est présente pour aider à améliorer l'efficacité et la puissance des deux moteurs les plus puissants.

Un look totalement repensé

Dès le premier coup d'œil, ce nouveau BMW X1 met un sérieux coup de vieux à son prédécesseur. La nouvelle calandre volumineuse et les dimensions revues à la hausse font de ce modèle un digne représentant de la gamme X. Sur notre finition M-Sport, cette face avant est com-



plétée d'un bouclier spécifique aux larges entrées d'air latérales, ce qui vient renforcer le côté sportif. Mais c'est à l'arrière que le bond dans la modernité est le plus visible, avec de nouveaux feux en relief bien plus fins et spectaculaires que les précédents blocs.

À l'intérieur, l'habitacle est là aussi bien plus épuré et moderne qu'auparavant. Les grandes dalles d'écran incurvées (de 10,25 et 10,7 pouces) surplombent un tableau de bord tout en largeur et dépourvu de commandes. Le pied de la console centrale est débarrassé du levier de vitesse et accueille un espace pour le smartphone et des porte-gobelets. La commande qui remplace le levier de vitesse est située à l'extrémité d'un nouvel accoudoir flottant sur lequel se trouvent également les commandes de *warning*, d'*auto-hold*, de frein électrique, ainsi que la sélection des modes de conduite. Joli et pratique, même s'il faut un peu de temps pour s'habituer à ces commandes.

Le confort au rendez-vous

À l'arrière, on retrouve (en option) une banquette qui coulisse sur 13 cm, en deux parties, au niveau des assises. Pratique et confortable, cette banquette est également spacieuse. Les dossiers sont séparés en 3 au format 40/20/40, se rabattant sans former un plancher parfaitement plat. Le coffre gagne quant à lui 50 litres pour atteindre 540 litres de chargement.

Les progrès technologiques réalisés dans ce BMW X1 par rapport au modèle sortant se manifestent également dans la variété beaucoup plus grande des systèmes automatisés de conduite et de stationnement disponibles à l'utilisation. Parmi les équipements de série, citons le régulateur de vitesse avec fonction de freinage et le système d'alerte en cas de collision frontale, qui est désormais également capable de détecter la circulation en sens inverse lors d'un virage à gauche et les piétons et cyclistes lors d'un virage à droite. L'assistant de stationnement,



La nouvelle calandre volumineuse et les dimensions revues à la hausse font de ce modèle un digne représentant de la gamme X. Mais c'est à l'arrière que le bond dans la modernité est le plus visible, avec de nouveaux feux en relief bien plus fins et spectaculaires que les précédents blocs.

comprenant la caméra d'aide au recul et l'assistant de recul, fait également partie de l'équipement de série.

Le X1 est l'un des véhicules les plus agréables à conduire de son segment. Une direction agréable contribue au caractère souple et agile du modèle sur autoroute, bien sûr, mais également sur des routes de campagne plus sinueuses. Notre version d'essai – le xDrive 23d de 211 chevaux – associée à une transmission double embrayage à 7 rapports, assure des changements de vitesse rapides et précis, et contribue à la sportivité du X1. Accélération et freinages se font avec une grande facilité. Bonne nouvelle, même en finition M-Sport avec un châssis abaissé de 15 mm, ce X1 offre un niveau de confort inégalé par ses prédécesseurs.

Prêt à en découdre sur le terrain

Ce nouveau BMW X1 est un bon SUV, bien motorisé, avec une boîte automatique parfaitement adaptée aux différents modes de conduite, bien amorti, plus spacieux, plus moderne, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et en termes de technologies. Compte tenu de ses ambitions – qui lui imposent de plaire au plus grand nombre –, il perd en sensation de conduite ce qu'il gagne en homogénéité. Il est en tout cas ainsi beaucoup mieux armé pour affronter le Mercedes-Benz GLA, son grand rival, dont





la version électrique EQA a désormais un sérieux concurrent sous la forme du iX1, la version à batterie du X1 3^e du nom, supposé représenter un tiers des ventes totales de X1 dans le monde et assemblé sur les mêmes chaînes que les versions thermiques et hybrides, à Regensburg. Et si vous êtes prêt(e) à renoncer au diesel, mais pas encore à passer au 100 % électrique, les versions hybrides rechargeables 25^e et 30^e seront disponibles prochainement.

Reste à passer à la caisse. Notre modèle d'essai très bien équipé affiche un prix final de 61.337 EUR TTC.

Michaël Peiffer
Photos-BMW



NEWS

RANGE ROVER VELAR EN MODE HYBRIDE



Photo-Range Rover

Le **Range Rover Velar** est désormais proposé en mode hybride électrique. Dans sa version P400e, il combine une puissance de 404 ch et un couple de 640 Nm qui provient de son moteur essence Ingenium 2.0 litres 4 cylindres de 300 ch et de son moteur électrique de 105 kW.

Capable d'accélérer de 0 à 100 km/h en 5,4 secondes, avec une vitesse maximale de 209 km/h, ce Range peut rouler en mode électrique seul jusqu'à 140 km/h, pour une autonomie en conditions réelles estimée à 51 km. Suffisant pour de nombreux trajets quotidiens.

DACIA SPRING, NOUVELLE FINITION EXTREME



Photo-Dacia

Présenté lors de l'Autofestival, le niveau de finition **Extreme** vient doter la **Dacia Spring** d'un nouveau look *outdoor*. Cette sortie inaugure également le tout nouveau moteur Electric 65 (65 ch/48 kW) qui apporte plus d'accélération et de reprise sur une plage d'utilisation étendue.

Avec ce nouveau moteur, Spring Extreme dispose d'une autonomie de 220 km en cycle WLTP mixte (et 305 km en cycle WLTP City). Le modèle est disponible à la commande au Luxembourg au prix de 21.752,40 EUR.

RENAULT MÉGANE R.S. EN SÉRIE LIMITÉE



Photo-Renault

Renault dévoile une série limitée de Mégane R.S., célébrant la très riche histoire de la berline compacte de sport française. **Renault Mégane R.S. Ultimate** est un modèle collector édité à 1.976 exemplaires, numérotés et signés par Laurent Hurgon, le pilote et metteur au point, auteur des records de piste au volant de la Mégane R.S.

Avec sa motorisation 4 cylindres turbo 1.8 forte de 300 chevaux et 420 Nm de couple et sa boîte automatique à double embrayage EDC, elle passe de 0 à 100 km/h en 5,7 secondes.

OLI, LE FUTUR DE CITROËN



Photo-Citroen

Découvert lors du récent Salon de Bruxelles, le concept **Oli** se présente comme une feuille de route pour une mobilité électrique et fonctionnelle afin d'améliorer le quotidien de tous dans un avenir proche. Laboratoire d'idées sur roues, Oli vise à obtenir la meilleure maîtrise du cycle de vie en réduisant le poids et la complexité du véhicule, et en utilisant des matériaux recyclés et recyclables.

Oli, c'est aussi un poids de maximum une tonne pour une autonomie de 400 km, une consommation électrique réduite grâce à une vitesse limitée à 110 km/h et une recharge de 20 à 80 % en seulement 23 minutes.

Tout le terroir du Luxembourg

Installé dans la traversée de Bascharage, le restaurant Beierhaascht propose une cuisine régionale authentique, à l'ombre des cuves de sa micro-brasserie artisanale. Une table qui sent bon le terroir.

Adossé à la boucherie Meyer, reconnue dans tout le pays pour ses jambons et autres salaisons de qualité, le restaurant Beierhaascht met en valeur les produits des artisans bouchers locaux. Ici, on mise sur la tradition, les spécialités luxembourgeoises et la cuisine régionale. Un plat du jour à 15,50 EUR est proposé tous les midis, du mardi au vendredi. La formule entrée, plat, dessert est à 20,50 EUR.

À la carte, les plats traditionnels sont ceux que l'on retrouve dans toute bonne brasserie qui se respecte. Parmi un large éventail d'entrées, on déguste la *Bouneschlupp* maison, les terrines de gibier de la Maison Meyer, les cuisses de grenouilles et autres escargots de Bourgogne.

Les salaisons sont évidemment à l'honneur avec plusieurs assiettes de jambons et charcuteries. Dans le même esprit, de nombreux plats issus de la Boucherie sont proposés, du *Double burger maison* au *Filet américain*, en passant par le *Cordon bleu de volaille croustillant de fromage*, l'*Entrecôte de bœuf grillée* ou encore les *Ris de veau au Porto*.

Mais aussi...

Les amateurs de gastronomie luxembourgeoise ne seront pas déçus avec les *Wainzossis mat Moschterzoss* (saucisses à rôtir, sauce moutarde), la *Paschtétchen* (Bouchée à la reine), la *Choucroute garnie*, la *Côte à l'os de boeuf « Dry aged »* ou encore les *Rognons de veau à la bière ambrée*. Vous ne mangez pas de viande ? Pas de panique :



plusieurs salades, des poissons et même des plats végétariens sont proposés.

Aux beaux jours, une grande terrasse vous accueille à l'arrière du bâtiment pour un repas en famille, entre amis ou entre collègues. L'endroit idéal pour déguster l'une des bières artisanales produites sur place, non filtrées, dans le respect des traditions. Le lieu accueille également vos réceptions. ☑



240, avenue de Luxembourg
L-4940 Bascharage

Le restaurant est ouvert du mardi au samedi de 11h30 à 14h (14h30 le samedi) et de 18h30 à 21h30 (22h le vendredi et le samedi).

<https://beierhaascht.lu>

Michaël Peiffer
Photos-Talk2u

Le temps des cures détox



Avec l'arrivée des beaux jours, offrez à votre peau une petite cure détox. Sélection de quelques produits. D'un simple mouvement, les **Detox Face Pads** signés **Nassif MD Dermaceuticals** nettoient en profondeur, éclaircissent la peau et rendent le teint uniforme. Ils peuvent être utilisés au quotidien tant par les femmes que par les hommes.

<https://nassifmd.nl/fr/produit/detox-face-pads-30-pieces>



Hybride, entre le traitement raffermissant et détoxifiant, le masque **The Black Magic** de **Seed To Skin** va nettoyer en profondeur votre visage et lui donner un aspect plus lisse.

Disponible sur www.shopbeautybykroonen.com

À base d'algues et de spiruline, le bain **196 Detox Seaweed Tonic** de **L:A BRUKET** aide le corps à éliminer les toxines, à donner à la peau un coup de pouce vitaminique, à la revitaliser et à augmenter son élasticité. Petit plus : son parfum est composé de mandarine et de romarin, avec un soupçon de sel.

Disponible sur www.shopbeautybykroonen.com



Carven

LAISSEZ-VOUS PORTER PAR SES NOTES MUSQUÉES !



Dans Ma Bulle se réinvente dans une fragrance tout en contraste, pétillante et réconfortante. En fond, un musc lumineux qui joue avec les nuances d'ambre et de santal pour un sillage envoûtant.

Stendhal

TEINTE ICONIQUE

Rouge Originel se décline en 3 finis : le Brillant sublime les lèvres d'un voile coloré. Le Satiné les habille d'une teinte lumineuse et le Mat les sophistique d'une couleur veloutée.



Annayake

LE RITUEL DU DOUBLE NETTOYAGE

CLEANSKIN by Annayake est une ligne de 3 produits complémentaires pour un démaquillage complet : **L'Eau démaquillante douce** élimine le maquillage et autres impuretés ; **La Gelée nettoyante douce**, gel translucide qui, au contact de l'eau, devient un baume tendre, ôte toutes les impuretés restantes ; enfin, la **Lotion premier soin anti-âge** prépare la peau à l'application d'un sérum ou d'un crème.



Valmont

TEXTURES PLAISIR

Mains douces, jambes satinées et cheveux brillants, **Valmont** propose une routine beauté de la tête aux pieds avec **Hand 24 Hour**, formulée avec de l'ADN et de l'ARN ainsi qu'avec 4 huiles végétales pour une action jeunesse et réparation dès les 1^{ères} applications. Habillé d'un nouveau flacon 150 ml, **Body 24 Hour** est une délicieuse caresse onctueuse pour hydrater l'épiderme, nourrir et apaiser les peaux sensibles ou irritées, et apporter un effet parfait. Soin anti-âge des cheveux et du cuir chevelu, **Regenerating Cleanser** a troqué son flacon pompe pour un nouveau plus pratique pour abriter sa texture qui allie douceur d'un shampooing et richesse d'une crème.



Darphin Paris

PEAU BOOSTÉE

Éclat Sublime Micro-Sérum Bi-Phasé Jeunesse est un sérum à la texture ultra légère qui allie fraîcheur de l'eau et confort des huiles végétales. Idéal pour les peaux déshydratées ou qui manquent d'éclat.



Bobbi Brown

EFFETS DE LUXE

Struck by Luxe Collection va rafraîchir les visages, et le moral, avec sa *Base de maquillage vitaminée*, une nouvelle palette pour les yeux et les couleurs vives de ses rouges à lèvres, dans des packagings inspirés de la pivoine.



CAPTEZ LA LUMIÈRE !

La collection **Brightening Blush** offre des teintes 3 en 1 très douces qui colorent les joues d'un bel éclat rosé.



Origins

Avec sa dernière innovation, la **Crème Yeux Correction Rides** au rétinol encapsulé, **Origins** propose un soin anti-âge pour minimiser l'apparence des rides fines sous les yeux, des pattes d'oie et des rides du lion.



Kilian Paris

UNE VÉRITABLE DÉCLARATION D'AMOUR

À la fois lumineux et sombre, **Can't stop loving You** célèbre l'amour avec, en pièce maîtresse, la fleur d'oranger, symbole de l'amour éternel.



Jo Malone

UN MONDE MYSTÉRIeux ET SENSUEL

Cologne Intense est une collection de 9 fragrances séduisantes inspirées de terres lointaines, déclinées aussi en crèmes pour le corps, bougies et diffuseurs.



Clinique

DÉMAQUILLANT ET DÉTOXIFIANT

Le **Baume démaquillant au charbon** se transforme en une huile soyeuse pour un démaquillage en profondeur. Grâce au charbon de bois japonais (Kishu Binchotan), il détoxifie les pores.



Dior

NOUVELLES ADDICTIONS



Dior Addict s'habille de 4 nouveaux écrans couture inspirés par les créations mode de la Maison : Brick Cannage, Rose Montaigne, White Canvas et Burgundy Oblique. 10 teintes s'ajoutent à la palette existante. De plus, les recharges ont été conçues pour être interchangeables et combinables avec tous les écrans.

TRIO DE SOINS À... « ADORER »

Avec **Les Adorables**, j'adore parfum d'eau propose une nouvelle manière de se parfumer avec 3 soins aux formules « eau-à-peau » : la **Crème pour le corps**, la **Gelée d'or** et le tout nouveau **Gommage scintillant**.



Maison Margiela

ACCORDS RAISINS MÛRS ET ROSES FRAÎCHES

On A Date, le dernier parfum de la collection **Replica** est le fruit d'une collaboration entre un maître parfumeur (Carlos Benaïm) et un maître sommelier (Manuel Peyrondet). Il traduit les arômes uniques des vins rouge et rosé du terroir provençal, associés aux notes délicates des roses sauvages pour créer une émotion digne d'un rendez-vous galant un soir de fin d'été en Provence.



Des romans policiers puissants, un témoignage fort sur l'anorexie, un regard amusé sur les cures, un sujet fondamental, le portrait d'un génie italien du XV^e siècle, une histoire profondément humaine et un ouvrage professionnel sont au sommaire de cette rubrique.

Michel Nivoix

Kit de survie

Si une entreprise patine, c'est, vraisemblablement, que son leader se trouve face à cinq blocages parfaitement identifiés dans cet ouvrage dont l'auteur explique comment s'en débarrasser. Serial entrepreneur américain, Gino Wickman est intervenu auprès des équipes dirigeantes de cent vingt entreprises et a mis au point l'Entrepreneurial Operating System (EOS) qui l'a fait connaître dans le monde entier.

Fondé sur l'EOS, son plan d'action est non seulement une méthode pratique et complète qui a fait ses preuves, mais aussi un véritable kit de survie construit sur six piliers : vision, collaborateurs, données, problèmes, process, action. Très instructif.

Gardez une longueur d'avance... en maîtrisant votre business de A à Z de Gino Wickman

Pearson (230 pages – 29 EUR)



Puissant et glaçant

À Vilnius, en Lituanie, une jeune mère est retrouvée morte sur le Mont des Trois Croix, nue, le sein gauche vidé de son lait maternel, et le mamelon tranché. Sur son front gît une colombe blanche, morte elle aussi. Fort heureusement – si l'on peut dire – la victime ne porte aucune trace de violence ante-mortem, c'est-à-dire avant sa mort.

Ce meurtre n'est, hélas, que le premier d'une série de crimes totalement identiques. La tâche est donc très compliquée pour le commissaire Butkus, d'autant qu'il commence à retrouver des oiseaux morts un peu partout, et notamment chez lui. Un roman puissant et glaçant.

L'oiseau qui buvait du lait de Jaroslav Melnik

Actes Sud (489 pages – 24,50 EUR)



Sujet sérieux

Kay revient de l'enterrement de son père, atteint de la maladie d'Alzheimer, qu'elle a assisté pendant dix ans. La question qui se pose est de savoir comment gérer sa propre fin de vie. Elle en parle donc avec Cyril, son mari, et ils en viennent à décider de ne pas faire vivre à leurs proches leur inéluctable dépendance. Ils n'ont que cinquante ans, mais ils scellent un pacte : lorsqu'ils atteindront les quatre-vingts ans, ils « partiront » ensemble.

Arrive le jour convenu : ce soir, ils prendront les tranquillisants patiemment accumulés et mourront ensemble. À moins que... Ce roman traite d'un sujet sérieux mais en faisant sourire, voire rire.

À prendre ou à laisser de Lionel Shriver

Belfond (284 pages – 22 EUR)



Magouilles

Le projet d'un énorme lotissement et d'un centre commercial dans un village du Morvan est à la Une du quotidien local. Les deux protagonistes en sont un homme d'affaires à la réputation sulfureuse qui vient de s'installer avec son épouse dans le château dominant le village et un entrepreneur de travaux forestiers originaire de celui-ci, spécialiste des coupes à blanc qui n'épargnent aucun arbre et détruisent le biotope.

L'engrenage classique dans ce type de situation se met en marche : négociations secrètes, dessous-de-table, lettres anonymes, etc. Un roman qui rappelle certaines affaires.

Les Arrosoirs de Casamance de Didier Cornaille

Presses de la Cité (276 pages – 21 EUR)



Frissons

Les apparences sont parfois trompeuses. Millie, la femme de ménage des Winchester, riche famille new-yorkaise, qui va aussi chercher à l'école leur fille – dont on dit dans le quartier que sa mère aurait tenté de la noyer il y a plusieurs années – et prépare les repas avant de regagner sa chambre mansardée, va le constater.

Sa patronne est en effet de plus en plus instable et toxique. Heureusement, son patron est gentil et séduisant. Lorsque Millie découvre que sa chambre ne ferme que de l'extérieur, il est peut-être déjà trop tard. Mais les Winchester ignorent qui est Millie et de quoi elle est capable. On frémit.

La femme de ménage de Freida McFadden

City (364 pages – 19,95 EUR)



Génie

Certains humanistes du « Quattrocento » furent, au XV^e siècle en Italie, les acteurs de la 1^{ère} Renaissance avant que celle-ci ne gagne toute l'Europe. Celui que présente dans ce livre Yann Kerlau n'est pas le plus connu, et pourtant...

Leon Battista Alberti, qui a laissé de nombreux écrits dans de multiples domaines, était non seulement humaniste, mais aussi mathématicien, cryptologue, physicien, architecte et ingénieur. On lui doit des découvertes essentielles dont la préfiguration de la modélisation numérique. L'auteur nous entraîne dans les pas d'Alberti et nous offre un voyage tout simplement exceptionnel et absolument passionnant.

Le magicien de la Renaissance de Yann Kerlau

Albin Michel (248 pages – 22,90 EUR)



Froid dans le dos

La réalité dépasse parfois la fiction : c'est ce que vont constater les membres du Club du mardi, créé à l'initiative d'Odile Lavergne, médiathécaire de Marcolès, un village d'un peu moins de six cents habitants du Cantal. Ce club de fanatiques d'Agatha Christie imagine un jour de créer un colloque international qui lui serait consacré.

Quelques experts y participent, mais certains intervenants ne sont pas ceux que l'on croyait tandis que d'autres ne sont pas là pour le seul amour de ce genre de littérature. Et, au soir du premier cycle de conférences, un crime abominable est découvert. Or, il avait été annoncé par un petit mot. Sylvie Baron signe ici un excellent roman.

Les petits meurtres du mardi de Sylvie Baron

Calmann-Lévy (303 pages – 14,90 EUR)



Huis clos

À quelques jours de Noël, cette journée aurait pu ressembler aux autres : après avoir bu son café avec un ami, directeur de l'hypermarché dans lequel elle exploite un institut de beauté, Chantal ouvre ses portes à l'extrémité de la galerie commerciale. Mais quelques minutes plus tard survient une prise d'otages suivie d'une explosion, d'une fusillade, et de cris. Les portes du centre sont fermées et huit personnes se réfugient dans l'arrière-boutique de Chantal.

Débutent alors des heures sans fin, une journée d'angoisse et d'incertitude, propre aux confidences. Chacun se raconte et fait un bilan de sa vie. Tous ne sortiront pas indemnes à l'issue de ce bilan personnel. Très réussi.

Une journée à l'envers de Martine Delomme

Presses de la Cité (350 pages – 22 EUR)



Quête essentielle

Ecarté du pouvoir car considéré comme fou, à moins qu'il ait simulé ses troubles mentaux, ce qui est possible, le roi Christian VII du Danemark rencontre un jour au palais un horloger islandais chargé d'un travail délicat. Une amitié inattendue naît entre les deux hommes. Le souverain découvre alors la terrible histoire du père de l'horloger et, surtout, la réalité islandaise.

L'Islande est, à l'époque, une colonie danoise gérée par les représentants de la Couronne qui s'approprient des biens et commettent des cruautés. Le roi et l'horloger se lancent alors dans une quête à la fois tragique et vitale. Un roman palpitant à l'écriture ciselée.

Le roi et l'horloger d'Arnlundur Indridason

Métaillé (316 pages – 22,50 EUR)



À savourer

Si vous n'avez jamais fait une cure dans un centre de remise en forme, ce livre est fait pour vous. Il vous suffit de vous mettre dans les pas de Christine, chef et chroniqueuse gastronomique à la télévision, qui décide d'aller perdre du poids dans une clinique au sud de l'Espagne. Là, elle y rencontre trois femmes et un homme qui ont chacun leur histoire.

Ce roman fait découvrir une galerie de personnages qui ont une vie, des secrets, des rêves, des complexes et des tourments. Il permet aussi de connaître dans les moindres détails, souvent hilarants, le déroulement d'une cure. Et, surtout, il pose un regard de femme sur les femmes. À savourer sans modération.

La cure de Cécile David-Weill

Odile Jacob (330 pages – 20,50 EUR)



Ne jamais désespérer

Anorexiques, il faut ne jamais désespérer, jamais. Si vous n'êtes pas convaincus, vous devez absolument lire le témoignage que vient de signer Romane Lemièrre. À l'âge de dix-huit ans, elle ne pesait plus que trente-six kilos. Depuis des mois, elle ne s'alimentait quasi plus, à telle enseigne qu'elle avait frôlé la mort et avait dû être hospitalisée.

Pourtant, à maintenant vingt-quatre ans, elle est une star montante du marathon et devrait participer aux championnats du monde et aux prochains Jeux Olympiques. Elle a été sauvée par la course, faisant une force de sa maladie. Ce livre est un formidable espoir, d'autant qu'il s'agit de vécu. Un témoignage très précieux.

Un pas après l'autre de Romane Lemièrre

City (223 pages – 18 EUR)



Nous vous recommandons aussi

Ce qui est enfoui de Julien Freu

Actes Sud (356 pages – 22,80 EUR)

L'Alchimiste de Sant Vicens d'Hélène Legrais

Calmann-Lévy (317 pages – 19,90 EUR)

Au long des jours de Nathalie Rheims

Editions Léo Scheer (172 pages – 17 EUR)

Notre sélection est placée sous le signe du voyage et des découvertes soit grâce aux interprètes, soit par le truchement des compositeurs : Écosse, Suisse, États-Unis, Italie, Angleterre, Grand Nord, Allemagne, Australie. On se laisse volontiers porter vers ces horizons musicaux.

Michel Nivoix

Magique

Entre 1797 et 1812, Beethoven composa, entre autres, dix sonates pour piano et violon de différentes factures qui traduisent une évolution due à l'influence d'autres compositeurs comme, par exemple, Mozart pour les premières, les dernières – comme la célèbre *Sonate à Kreutzer* – étant du pur Beethoven.

La violoniste américaine d'origine japonaise Midori, qui joue un Guarnerius de 1734, et le pianiste français Jean-Yves Thibaudet nous offrent ici une interprétation de ces dix sonates qui fera date. Ces deux virtuoses, qui brillent sur la scène internationale, sont en totale communion et affichent une complicité musicale assez remarquable. Magique.

Midori – Jean-Yves Thibaudet

Beethoven

(Warner Classics)



Émotion

Fils du poète écossais Gerard Rochford, son fils Sebastian a composé ce disque en hommage à son père décédé et à toute sa famille. Le batteur, ancien leader de Polar Bear, qui a joué aussi avec d'autres formations et s'est vu décerner plusieurs prix enviés, est en effet compositeur tout comme le pianiste Kit Downes, également récompensé, qui tourne à travers le monde avec ses propres groupes.

Ce duo nous entraîne dans un univers de poésie musicale qui laisse place à l'imagination. Le temps semble ici suspendu et les diverses compositions apportent à l'âme une sérénité bienvenue. À noter : le dernier morceau est dû au poète, qui l'a chantée au téléphone à son fils. Une belle émotion.

Sebastian Rochford – Kit Downes

A Short Diary

(ECM)



Découverte

Après un double CD en 2016, en trio et avec un grand ensemble, Mette Henriette nous dévoile une face différente de sa personnalité. Notons que la saxophoniste sami-norvégienne est aussi une compositrice qui travaille beaucoup pour des commandes, notamment pour la scène et pour l'écran.

À ses côtés pour ce nouveau disque, le pianiste et compositeur norvégien Johan Lindvall et la violoncelliste et compositrice australienne Judith Hamann sont en parfaite osmose avec elle. Le trio a su créer un univers assez indescrivable : les notes semblent glisser sur la neige des étendues glacées du Grand Nord. Pourtant, les trois musiciens en gardent une parfaite maîtrise. À découvrir.

Mette Henriette

Drifting

(ECM)



Sensibilité

Le *Concerto opus 85* d'Edward Elgar avait été initialement composé pour violoncelle et orchestre. La version que l'on peut entendre ici est la version pour alto qu'en a fait Lionel Tertis et que le compositeur britannique valida, en dirigeant d'ailleurs la création en 1930.

L'autre pièce de ce disque est la *Suite pour alto et orchestre* du Genevois Ernest Bloch écrite pendant sa période « orientale ».

L'altiste britannique Timothy Ridout, premier lauréat anglais du prestigieux Concours international d'alto Lionel Tertis, qui joue un alto de Pellegrini Micheli des années 1565-1575, nous donne deux magnifiques interprétations de ces œuvres, accompagné par le BBC Symphony Orchestra dirigé par Martyn Brabbins.

Timothy Ridout

Elgar – Bloch

(Harmonia Mundi)



Travail somptueux

Des compositions de Samuel Akeroyde, John Blow, Matthew Locke, Jean-Baptiste Lully et Henry Purcell constituent le programme de ce disque dédié à des musiciens du XVII^e siècle. Autour de Lucile Tessier, aux flûtes à bec, au hautbois baroque et au basson baroque, on trouve six autres musiciens et quatre chanteurs.

L'Ensemble Leviathan, créé en 2015 par Lucile Tessier, qui le dirige, et spécialisé dans la musique baroque – et notamment anglaise – du XVII^e siècle jouit d'une notoriété qui lui fait se produire en France et à l'étranger. À l'écoute de ces enregistrements d'une grande pureté, on comprend pourquoi. Un travail somptueux.

Music for Lady Louise

Blow – Purcell – Lully – Locke

(Harmonia Mundi)



Très beau duo

Enrico Rava, trompettiste italien qui débuta au trombone puis choisit la trompette et joue ici du bugle, a collaboré avec les plus grands comme Lee Konitz, Pat Metheny ou Michel Petrucciani, et beaucoup d'autres. Fred Hersch, pianiste et compositeur américain, a lui aussi joué avec Lee Konitz mais également Stan Getz ou Joe Henderson pour n'en citer que trois d'une longue liste. De nombreux prix et récompenses jalonnent sa carrière.

Le programme de ce disque reprend des pages d'une dizaine de compositeurs et trois de leurs propres œuvres. Ce duo original et inattendu produit une musique aux sons très purs, sans fioritures inutiles. On est sous le charme.

Enrico Rava – Fred Hersch

The Song Is You

(ECM)



29 | JUNE
30 | 2023

ictspring.com



Where business innovation
makes a difference <

ICT spring

> *Time for change* <

Register now



2-DAY
Conference
Programme



150+
Speakers



100+
Exhibitors

FARVEST

#MARKETING #EVENTS #PUBLISHING



Vous devez parfois envoyer des **factures à un organisme du secteur public ?**
Alors MyGuichet.lu est la solution qu'il vous faut !

MyGuichet.lu



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

 **Guichet.lu**