

75 Joer Groupement des Entrepreneurs – 23 September

Discours officiel – Anniversaire 1951–2026

Marc Giorgetti

1. Mots d'accueil

Madame la Ministre des Travaux publics,
Monsieur le Ministre de l'Intérieur,
Monsieur le Ministre des Finances,
Mesdames et Messieurs les membres du Gouvernement, de la Chambre des députés et
des communes,
Chers collègues et amis du secteur de la construction luxembourgeois,
Mesdames et Messieurs,

Merci d'être venus célébrer le 75e anniversaire du Groupement des Entrepreneurs.
Aujourd'hui, nous ne célébrons pas seulement un simple chiffre dans le calendrier. 75
ans, cela peut ressembler à un âge respectable, mais dans notre métier, nous le savons
bien : avec les années, une fondation ne fait que gagner en solidité. Aujourd'hui, nous
célébrons une vocation. Nous célébrons un engagement envers ce pays, un
engagement que l'on peut voir, toucher et vivre aux quatre coins du Grand-Duché.

Cet anniversaire est un hommage au travail et à la responsabilité d'un secteur qui,
depuis trois quarts de siècle, constitue la colonne vertébrale de notre économie et de
notre société.

En fouillant dans nos archives, j'ai retrouvé le discours prononcé il y a 25 ans, lors de
notre 50e anniversaire. À l'époque, en 2001, nous voyions le monde d'un autre œil. Et
aujourd'hui, cela nous fait sourire de repenser au fait que les entrepreneurs inscrivaient
encore parfois leurs prix à la main sur les bordereaux.

Nous étions alors dans une phase de pure croissance. L'avenir s'inscrivait sur une
courbe ascendante et continue. Personne n'aurait pu imaginer alors la dynamique de
2026 que nous connaissons aujourd'hui dans notre pays.

Aujourd'hui, 25 ans plus tard, nous sommes résolument plus digitaux, nous concevons
en 3D, nous pilotons des chantiers via des applications et nous parlons de la
décarbonation du secteur de la construction. Mais une chose n'a pas changé : la
construction reste le pouls de cette nation.

Wann de Bau geet, geet alles! / Si le bâtiment va, tout va !

Et aujourd'hui, nous devons peut-être parler plus clairement que jamais de ce qu'il faut
pour maintenir ce pouls à un rythme stable.

2. La création et les pionniers du Groupement

Nous nous souvenons des pionniers de 1951. Imaginez cette époque : le Luxembourg était encore en pleine reconstruction après la guerre. Les moyens étaient limités, les machines étaient simples, mais la volonté de créer quelque chose de nouveau était sans limites.

Des hommes comme Emile Nennig, notre président fondateur, ont compris à ce moment-là que nous avions besoin d'une voix commune en tant qu'entrepreneurs. Il a montré que nous sommes peut-être un petit pays, mais que nous possédons un grand savoir-faire artisanal et un esprit visionnaire.

Ou encore Camille Diederich, qui a marqué le destin du Groupement pendant plus de quatre décennies, Chrescht Thiry pendant plus de 20 ans, ou Jean Marc Kieffer :

ces hommes n'ont pas fondé le Groupement par simple plaisir.

Ils ont compris que nous devions protéger les intérêts de nos entreprises pour pouvoir bâtir le pays.

Ils ont guidé le secteur de la construction à travers l'époque des « Trente Glorieuses ». Durant cette période, le Luxembourg est passé d'un État agricole à une place financière mondiale et à un site industriel moderne. Tout le monde dans cette salle le sait : sans notre secteur, aucune de ces tours bancaires au Kirchberg n'aurait vu le jour ! Nous avons posé les fondations du miracle économique luxembourgeois.

Nous ne nous contentons pas de parler, nous construisons.

Et nous avons ensuite investi dans l'humain.

3. L'investissement dans l'humain : le succès de L'IFSB

Au cours des 25 dernières années, nous n'avons pas seulement investi dans la pierre. Nous avons investi dans ce que nous avons de plus précieux : l'humain, car il constitue notre véritable capital. Notre secteur ne se résume pas au béton et à l'acier, il est fait de ces femmes et de ces hommes qui se rendent tôt le matin sur les chantiers.

Un an seulement après notre 50e anniversaire, en 2002, nous avons franchi une étape décisive avec la création et le financement de l'IFSB. Nous voulions porter la formation dans le secteur de la construction à un niveau supérieur, à la fois plus professionnel et plus technique. Nous voulions dépasser l'image du "simple artisanat" pour affirmer notre statut de secteur de haute technicité.

Aujourd'hui, quand je regarde les chiffres, j'en éprouve une grande fierté : depuis sa création en 2002, nous avons formé plus de 100 000 stagiaires !

Imaginez un instant : nos collaborateurs se sont formés chez nous plus de cent mille fois. Ce sont des personnes issues de plus de 100 nationalités qui ne font pas

qu'apprendre un métier, mais qui trouvent chez nous une véritable intégration dans la société luxembourgeoise et le monde du travail d'aujourd'hui.

L'IFSB est notre réponse à l'exigence de qualité. Nous ne nous contentons pas de déplorer la pénurie de main-d'œuvre qualifiée : nous y faisons face sur le terrain ! Nous formons chacun de nos professionnels, du jeune apprenti au conducteur de travaux expérimenté qui se perfectionne dans le numérique.

Nous investissons dans la sécurité pour que chacun rentre en bonne santé auprès des siens le soir. L'IFSB est aujourd'hui le fleuron de la formation sectorielle au Luxembourg, et la preuve directe que notre secteur sait se renouveler sans cesse.

Un grand MERCI à ce titre à Chrescht Thiry qui nous a quittés bien trop tôt, à Roland Kuhn ainsi qu'à Bruno Renders qui, en tant que directeur au cours des 25 dernières années, a contribué sans relâche au développement de cette institution.

Aujourd'hui, nous avons regroupé nos différentes entités — l'IFSB, Neobuild et Cocert — au sein de la « Fondation BAU » afin d'aborder sereinement les prochaines décennies.

4. Responsabilité et dialogue social: le contrat collectif

Et cette responsabilité envers nos collaborateurs va encore beaucoup plus loin. Dans le secteur de la construction, nous ne faisons pas vivre le dialogue social avec de beaux discours, mais par des accords concrets.

Même en ces temps turbulents, le Groupement assume pleinement sa responsabilité sociale !

Nous savons tous sous quelle pression économique nos entreprises se trouvent.

Les coûts augmentent et les marges — pour autant qu'il en reste — fondent comme neige au soleil.

Mais nous le savons aussi : une entreprise n'est rien sans ses collaborateurs. L'humain constitue notre véritable capital !

Le contrat collectif est le cadre dans lequel nous travaillons. Il est le garant de la paix sociale dans notre pays. *Lorsque des entreprises étrangères viennent travailler chez nous, elles doivent s'y conformer elles aussi.*

Mais c'est aussi un appel lancé aux syndicats et au monde politique : le dialogue social est toujours une question de compromis !

Aujourd'hui, nous avons impérativement besoin de flexibilité dans le droit du travail ! Nous ne pouvons pas relever les défis d'aujourd'hui avec les règles d'hier. Le travail sur les chantiers dépend de la nature et de la météo : notre législation doit enfin en tenir compte !

5. Nos revendications: construire, c'est bâtir l'avenir

Mesdames et Messieurs, que serait un discours de président d'organisation professionnelle sans quelques revendications ! 😊😊😊

Le Luxembourg se trouve à un carrefour historique. Nous ne pouvons pas rester figés sur le statu quo. Le gouvernement a posé de bonnes bases ces derniers mois et ces dernières années. Nous le remercions pour cette écoute attentive. Mais nous ne devons pas nous voiler la face :

La crise du logement est loin d'être terminée !

C'est pourquoi il nous faut :

- La réanimation du marché de la VEFA : le logement privé est aux soins intensifs. Nous avons besoin d'investisseurs pour nous aider à relancer la construction résidentielle.
- L'amortissement accéléré jusqu'à 600 000 euros,
- La flexibilisation du « bëllegen Acte », et l'abolition des droits d'enregistrement sur la « quote-part construction » n'était pas une simple revendication technique – c'était une nécessité absolue pour rendre le logement à nouveau abordable !

Si les gens n'achètent plus, nous ne pouvons plus construire !

C'est pourquoi nous tenons à remercier chaleureusement le gouvernement pour ses mesures de juillet, qui vont dans la bonne direction

- Le rôle du secteur financier : nous avons à nouveau besoin de partenaires financiers qui croient à la valeur réelle de l'immobilier et à l'esprit d'entreprise. Il ne s'agit pas seulement de remplir des tableaux Excel, il faut nous aider à dynamiser le moteur de notre économie !
- L'arrêt de la bureaucratie : nous étouffons sous la lourdeur administrative. La simplification administrative doit enfin devenir une réalité sur le terrain. Le « silence vaut accord » ne doit pas rester une simple vision politique, cela doit devenir notre moteur ! Il est inacceptable qu'une autorisation prenne plus de temps que la construction du bâtiment lui-même. Arrêtons de supprimer un formulaire pour le remplacer aussitôt par trois nouveaux ! Sur ce volet également, le gouvernement a déposé un projet de loi qui va dans le bon sens... Nous attendons avec impatience de voir ce qu'il en restera après les avis des différentes instances !

Le droit du travail : La flexibilité n'est pas une menace pour le salarié, c'est une garantie de survie pour lui comme pour l'entreprise. Nous devons pouvoir adapter le temps de travail à la réalité de nos chantiers. Non pas par plaisir... mais tout simplement parce que les délais de nos clients l'exigent et que nous devons pouvoir réagir avec souplesse.

Le Premier ministre a déclaré que 2026 serait l'année de la compétitivité.

Monsieur le Premier ministre, le secteur de la construction est prêt à s'engager sur cette voie ! Nous ne sommes pas le problème, nous sommes une grande partie de la solution pour la crise du logement et pour l'économie du pays — qui, comme nous le savons tous, a besoin d'une croissance continue pour financer nos modèles sociaux.

Je me permets donc aujourd'hui, devant vous, de...

6. revenir sur le marché du logement au Luxembourg

Mesdames et Messieurs,

Le marché du logement est devenu au Luxembourg un enjeu économique, social et territorial majeur.

Lorsque nous examinons les données du STATEC, de l'Observatoire de l'habitat et du LISER, le constat est sans appel :

les tensions sur le marché du logement ne sont pas un phénomène isolé, mais le reflet d'un déséquilibre structurel. D'un côté, une demande portée par la croissance démographique et économique ; de l'autre, une offre qui ne suit pas, ni en volume ni en rythme. Ce déséquilibre a longtemps entraîné une forte hausse des prix, *avant de connaître une correction entre 2022 et 2024, suivie plus récemment d'une reprise plus contrastée.*

Mon analyse se divise en deux parties :

1. Tout d'abord, l'évolution de l'offre de logements par rapport à la demande.
2. Ensuite, les conclusions qu'il convient d'en tirer pour la politique du logement — car ces chiffres ne font pas que décrire la situation, ils montrent aussi où il y a urgence d'agir.

Le premier élément essentiel est que la demande et le besoin de logements restent fondamentalement élevés au Luxembourg. Cette demande s'explique avant tout par la croissance démographique continue. Selon le rapport d'activité 2024 du ministère du Logement, basé sur les données du STATEC, le pays accueille environ 10 000 nouveaux habitants chaque année. Cette croissance, elle-même liée au dynamisme économique et à l'attractivité du pays, génère mécaniquement un besoin supplémentaire de logements. À cela s'ajoutent les mutations des structures familiales, la décohabitation, les besoins découlant de la mobilité professionnelle et la concentration de l'emploi dans certaines régions, tout particulièrement autour de la capitale.

Selon des informations qui me parviennent des élus locaux, près de 50 % des ménages de la capitale seraient aujourd'hui composés d'une seule personne... Or, bien souvent, les PAG ne tiennent absolument pas compte de ces réalités et obligent le promoteur à construire des logements bien plus grands que ce dont nous avons réellement besoin.

L'offre de logements ne progresse pas au même rythme que la population. Le problème n'est pas seulement d'ordre quantitatif : il faut du foncier constructible, des procédures intelligibles, des financements, des autorisations, des infrastructures et des capacités de construction.

Sur un marché qui évolue à grande vitesse, nous avons besoin de règles qui prennent pleinement en compte ces évolutions !

Deux exemples concrets d'évolutions sur le marché pour illustrer ce constat :

- Le logement de fonction pour nos salariés : tout le monde trouve que c'est une excellente idée, surtout quand on sait que, rien que dans la construction, nous allons devoir recruter plus de 10 000 personnes ces prochaines années pour compenser les départs à la retraite. Mais lorsqu'on souhaite bien faire et qu'on met un logement à disposition d'un salarié à un tarif préférentiel, le fisc intervient et lui compte un avantage en nature. Et si, à la place, on lui accorde une indemnité sur son salaire, les charges sociales s'appliquent... Est-ce bien encore adapté à la réalité d'aujourd'hui ?

Les personnes qui vivent sous les combles ou dans une cave et qui payent un loyer pour cela doivent généralement repayer une seconde fois pour avoir le droit de s'enregistrer légalement ailleurs... Le monde politique s'est enfin saisi de ce problème, mais le temps que chaque instance rende son avis, les réalités du terrain auront encore changé...

Depuis 2007, le marché immobilier luxembourgeois a connu une dynamique globale à la hausse, en particulier dans le segment des appartements. La publication « Logement en chiffres » rappelle que les ventes annuelles d'appartements sont passées d'environ 4 794 unités sur la période 2007–2010 à 7 130 unités sur la période 2018–2021.

Aujourd'hui, nous tournons autour d'environ 800 unités... Tout le monde comprend bien que cela ne peut plus tenir !

Ces chiffres permettent de tirer trois conclusions majeures :

1. Premièrement, le ralentissement observé entre 2022 et 2024 ne témoigne aucunement d'un retour durable à l'équilibre. Il s'agissait avant tout de la conséquence d'un choc sur les taux d'intérêt et d'un repli de la demande, mais aussi de la crainte et du manque de confiance envers le secteur immobilier, pour des raisons sur lesquelles je ne reviendrai pas aujourd'hui.
2. Deuxièmement, dès que l'activité économique globale repartira, les prix remonteront inévitablement, car l'offre restera sous contrainte.
3. Troisièmement, la question du logement ne peut pas se résumer au seul volume des transactions.

Le marché peut très bien redevenir « actif » sans pour autant redevenir accessible !

En d'autres termes : le Luxembourg est confronté à un défi classique, mais particulièrement aigu : **une demande de logements durablement fort élevée, concentrée sur des zones attractives, face à une offre qui réagit trop lentement et de façon trop limitée.**

Tant que ce déséquilibre structurel persistera, même des corrections de prix conjoncturelles ne résoudront pas durablement le problème de l'accessibilité.

Le véritable défi ne consiste donc pas seulement à relancer le marché, mais à le ramener vers un meilleur équilibre.

Cela exige d'augmenter réellement l'offre, d'agir sur le foncier, d'accélérer les processus de production et de mieux répartir les possibilités de logement sur l'ensemble du territoire. Faute de quoi, toute amélioration conjoncturelle risque de se traduire à nouveau par une hausse des prix plus rapide que celle de l'offre.

Dans ce contexte, je ne peux que renouveler mon appel à la puissance publique : développez et bâtissez sur vos terrains ! Vous en possédez beaucoup, énormément même, et ils sont situés là où vous avez vous-mêmes défini, par l'aménagement du territoire, les lieux où les gens doivent vivre et travailler !

Si les pouvoirs publics — et la Ville de Luxembourg l'a prouvé — développent leurs terrains puis les font construire pour les proposer ensuite à la location à des prix abordables, nous aurons fait un grand pas en avant !

Je sais bien que la puissance publique se heurte elle aussi souvent à ses propres procédures... Mais le moment ne serait-il pas venu de se tendre la main, tous secteurs confondus, et de se dire : « On va y arriver » ?!

Pourquoi insisterai-je à ce point sur la construction de logements ici et maintenant ?

C'est très simple : 30 % de l'ensemble de l'activité du secteur du bâtiment repose sur l'immobilier !

Cela représente un tiers du personnel, des machines et de l'ensemble des ressources d'une filière secouée de plein fouet ces quatre dernières années. Une redynamisation du marché du logement n'est donc pas la cerise sur le gâteau : c'est une grande part du gâteau lui-même !

7. Conclusion

75 ans du Groupement des Entrepreneurs, cela représente 27 375 jours de sueur, de fierté et d'expérience. 101 303 collaborateurs formés à l'IFSB et un contrat collectif moderne le démontrent : nous sommes un secteur moderne, doté d'un grand cœur et d'une vision claire.

Dans 25 ans, lorsque le Groupement fêtera son centenaire, les personnes présentes ici se diront, je l'espère : « En 2026, ils ont pris la bonne direction. »

Je souhaite lever mon verre :

À nos fondateurs de 1951, qui ont eu le courage de se lancer ;

Aux entrepreneurs d'aujourd'hui, qui s'engagent chaque jour corps et âme pour leurs entreprises et leurs salariés ;

À notre comité, que je tiens à REMERCIER chaleureusement ici pour tout le travail bénévole accompli au fil des années ;

Et enfin, à la jeune génération, qui perpétuera la construction luxembourgeoise jusqu'à son centenaire en 2051.