# Luxinov / Mondialbox Luxembourg: un concept de self-stockage drive inédit au Grand-Duché




Présent au Grand-Duché depuis 2022, MondialBox, qui offre un modèle de self-stockage en accès libre, poursuit son développement avec l'ouverture d'un second site à la Cloche d'Or. Rencontre avec Denis Zago, dirigeant de Luxinov Sàrl, licencié Mondialbox pour le Luxembourg.
(Visite du 20 juin 2025)

Ingénieur en matière innovante et détenteur de plusieurs brevets industriels, Denis Zago, dirigeant de Luxinov Sàrl, découvre MondialBox à Thionville il y a quelques années et l'identifie, après une étude de marché approfondie, comme la solution la plus adaptée à ses critères de diversification. Accompagné par les conseils de la **Chambre de Commerce** et du consultant Éric Laurent (Pe4P), il amorce alors son projet dès 2021 en pleine crise Covid. En mai 2022, le premier site luxembourgeois ouvre à Roodt-Syre, grâce aussi à l'initiative européenne React_EU visant à soutenir la reprise économique et sociale après la pandémie. Créé en mars 2000, Luxinov Sàrl avait, en effet, initialement pour vocation la recherche et développement de systèmes constructifs et d'adhésifs spécifiques. La crise économique de 2008, puis la crise sanitaire ont fortement impacté l'activité d'origine et poussé Denis Zago à rechercher une nouvelle voie de développement de l'entreprise.

Plus qu'un simple déploiement, l'arrivée de MondialBox au Luxembourg résulte ainsi d'un **partenariat stratégique** entre sociétés partageant une même vision de l'**innovation**. Le site de

Roodt-Syre, a fait figure de projet pilote, ayant permis d'adapter le concept aux réalités locales. Au Luxembourg en effet, plusieurs éléments spécifiques favorisent la demande en **self-stockage**. Le Grand-Duché accueille une proportion significative d'expatriés, souvent confrontés à des **besoins temporaires de stockage** lors de leur installation ou de leur départ. Les prix immobiliers élevés incitent les résidents à opter pour des espaces de vie plus petits, augmentant ainsi le besoin d'espaces de stockage externes. La présence de nombreux professionnels en mission de moyenne durée crée une demande pour des solutions de stockage temporaires. Enfin, une tendance à l'accumulation de biens, combinée à des héritages, conduit à un besoin accru d'espaces de stockage supplémentaires.
Autant d'arguments qui ont favorisé l'ouverture d'un second site dans le quartier de la Cloche d'Or en avril 2025. Plus de 400 **box intérieurs** de tailles variées y sont désormais accessibles, pour particuliers et professionnels.

La flexibilité de l'utilisation à son gré de son box par le client et le fait que les parcs sont accessibles 24h/24 et 7 jours sur 7 sont autant d'atouts indéniables

**Vos projets actuels ?**

Nos investissements s'élèvent à 1 million d'euros de biens mobiliers, par conséquent nous devons maintenir la compétitivité de l'entreprise pour nous garantir la place de leader naissant sur ce marché. C'est le client qui décide de notre succès, nous devons donc être attentifs pour garder cet avantage à ses yeux.

**Qu'est-ce que qui vous différencie de la concurrence ?**

Actuellement, la flexibilité de l'utilisation par le client à son gré de son box est un atout majeur car il doit pouvoir accéder à son espace sans prévenir, sans besoin d'accompagnement et sans coûts supplémentaires à chaque visite. Nos parcs sont accessibles 24h/24 et 7 jours sur 7 en voiture, directement du coffre à la porte du box. Notre compétitivité passe également par une refonte du site et des méthodes de réservations en ligne ainsi que de différentes fonctions pour assurer à nos clients encore plus de bien vivre son expérience locative.

Puis, nous avons remarqué que la sécurité des sites et des boxes, la facilité d'avoir un box, d'en changer ou de facilement mettre fin au contrat sont aussi très importants pour le client.

**Quelles difficultés rencontrez-vous dans votre activité ?**

Chaque difficulté est une opportunité de réussir à faire mieux. La licence Mondialbox est française et les sites de Roodt-Syre et Cloche d'Or sont les premiers à ouvrir hors de France.

Le premier défi fut de rendre ce concept fonctionnel au Luxembourg tant en termes légaux, financiers avant même de se lancer dans les défis commerciaux.

Depuis le début de l'année, mon nouveau défi est de faire comprendre à la direction de la marque Mondialbox France, la mesure des besoins pour s'adapter à chaque pays, et ce n'est pas une mince affaire. Lorsque l'on est au Luxembourg depuis longtemps, on se rend mieux compte à quel point ici tout va très vite et que tout doit être très rapidement très compétitif et le rester.

**Un indispensable pour entreprendre ?**

Je peux témoigner que l'impossible est réalisable lorsque l'on s'entoure de conseils compétents qui se battent avec vous et qui ne lâchent rien même face aux « impossibles ». Ensemble, on peut alors trouver les solutions qu'il faut mettre en place pour franchir les obstacles.

Je n'ai bénéficié d'aucune aide financière de l'Etat, ou d'autres institutions encore moins de la part des banques jusqu'à ce jour. C'est donc bien la preuve que lorsque l'on croit en son projet, que l'on peut en démontrer l'attrait par un plan d'affaires stress-challengé dans tous les sens et que l'on travaille beaucoup, rien n'est impossible.

**Une source d'inspiration ?**

Je suis inspiré par les défis complexes qui exigent créativité et résilience. C'est en innovant, face à l'incertitude que je trouve l'énergie d'avancer, de repousser les limites et de transformer chaque obstacle en opportunité.

**Le meilleur moyen de dépenser 30 euros ?**

Ne pas confondre les coûts qui coûtent avec les coûts qui rapportent. Lorsque l'on est entrepreneur, les dépenses que l'on effectue ont pour objectif de nous permettre de réaliser des investissements pour notre société afin de la développer.








06-20-2025 Fri
Camera 01
06-20-2025 Fri 15:47:17
Camera 00
06-20-2025 Fri 15:47:17
Camera 20

(crédit: Laurent Antonelli / Agence Blitz)
(crédit: Laurent Antonelli / Agence Blitz)
(crédit: Laurent Antonelli / Agence Blitz)
(crédit: Laurent Antonelli / Agence Blitz)