

7, rue Alcide de Gasperi / B.P. 482 / L-2014 Luxembourg
T. (+352) 439 444-1
www.chambre-immobiliere.lu

Luxembourg, le 3 février 2022

Communiqué de presse

Sujet : propos du ministre de l'Économie quant aux prix de l'immobilier

Lors d'une interview sur l'une des radios nationales luxembourgeoises, samedi 29 janvier dernier, le ministre Franz Fayot affirmait que l'une des sources de l'« explosion des prix » du logement au Luxembourg serait la commission de 3 % que les agences prélèveraient sur les ventes d'immeubles. Il a ajouté que la mission de l'agent ne méritait pas cette rétribution. D'où le ministre détient-il cette information ? Existe-t-il une étude sur le sujet ?

La Chambre immobilière (CIGDL) ne saurait accepter de tels propos, puisqu'ils constituent un affront pour le secteur de l'immobilier.

Ainsi, la commission sur la vente ne peut faire augmenter les prix d'une manière significative sinon les prix en Allemagne ou en France seraient bien plus élevés qu'au Luxembourg, puisque y sont appliquées des commissions pouvant aller jusqu'à 6%.

Qui plus est, la loi sur la commission maximale de 3 % a été introduite le 20 janvier 1972 et abrogée le 17 mai 2004. En 2012 le secteur a fait l'objet d'une enquête de la Direction de la concurrence qui s'est clôturée par un non-lieu. La Direction, soumise à la tutelle du ministre Fayot, a conclu que la concurrence entre agents immobiliers étant garant suffisant des règles de la concurrence. De plus en plus d'agents immobiliers sur le marché – quelque 1 000 autorisations sont délivrées par le ministre des Classes moyennes chaque année –, la mise en concurrence par le vendeur des agences sur le prix qu'ils estiment atteindre, et la surenchère qui s'ensuit dans le cadre d'un marché en surchauffe, sont autant de facteurs à incriminer. Il n'en reste pas moins que le prix du marché résulte de la rencontre entre l'offre et la demande.

L'activité de l'agent immobilier est aujourd'hui devenue un travail administratif extrêmement lourd, surtout en matière de lutte anti-blanchiment et de protection des données ; deux matières dont le cadre réglementaire ne cesse de croître de manière tumoresque. Une réduction, voire un plafonnement, légal de la commission n'est dès lors pas pertinent.

Les gouvernements successifs n'ont de cesse pris des décisions qui ont eu comme conséquence la rétraction de l'offre et l'augmentation des prix. À ceci se sont ajoutés d'innombrables taxes ou impôts (taxe d'infrastructure, taxe de compensation, TVA, etc.) et des réglementations urbanistiques et environnementales qui ont augmenté également le prix du logement.

7, rue Alcide de Gasperi / B.P. 482 / L-2014 Luxembourg
T. (+352) 439 444-1
www.chambre-immobiliere.lu

Aujourd’hui nous ne sommes pas en crise du logement, mais en crise du logement abordable, chasse gardée de l’État, avec une clientèle complètement négligée depuis 50 ans, car il s’agit souvent de non-électeurs.

Depuis la publication de l’étude du LISER, l’excuse de la main publique qu’elle ne disposerait de suffisamment de terrains ne tient plus la route. La main publique dispose de 50% des terrains constructibles, mais ne réalise qu’à peine 5% des logements neufs ! Qui fait alors de la rétention de terrains ? Il est temps d’arrêter avec les écrans de fumée et d’attaquer le problème de front...

Arrêtez de nous désigner comme responsables avec vos interminables études commandées. Arrêtez de faire de la polémique et commencez à mettre en œuvre une politique du logement proactive.

Faire croire aux électeurs que la hausse des prix de l’immobilier est due aux commissions des agents immobiliers relève du populisme et de la politique du bouc émissaire. Aussi voulons-nous croire à un simple écart de parole du ministre de l’Économie et espérer qu’il va le corriger rapidement.

Fait est que le Gouvernement et le ministre en charge du logement, en particulier, bloquent la coopération avec le secteur privé que la Chambre immobilière représente. La levée de ce blocus pourrait rapidement améliorer la disponibilité de logements de toutes sortes et ainsi contribuer à endiguer la spirale de l’augmentation des prix du logement délétère économiquement et dangereuse politiquement.

Contact presse :

Jean-Paul Scheuren, Président CIGDL

jpscons@pt.lu