

Luxembourg, le 19 mai 2022

COMMUNIQUE DE PRESSE

Entrevue entre les représentants de la Chambre immobilière et le ministre de l'Économie Franz Fayot

En date du 19 mai 2022 a eu lieu une entrevue entre les représentants de la Chambre Immobilière et le ministre de l'Économie Franz Fayot. La réunion portait sur les instruments à considérer pour contrer la hausse constante des prix dans le secteur immobilier, et plus particulièrement sur les réflexions du ministère de l'Économie pour freiner, le cas échéant, les commissions facturées par les agents et intermédiaires en cas de transactions immobilières. D'après une première analyse, le ministère de l'Économie estime que l'application générale d'une commission, de par son caractère incitatif, contribue, dans une certaine mesure, à l'augmentation des prix de l'immobilier.

Le pourcentage des commissions s'élève usuellement à 3% du prix de vente du bien immobilier (hors taxe sur la valeur ajoutée, TVA), à charge du vendeur. Le pourcentage (officiel) de 3% est loin en-dessous des pourcentages perçus dans d'autres pays européens. En fin de compte, pour la Chambre immobilière, la commission est une « success fee » qui comprend beaucoup de prestations non rémunérées.

Au Luxembourg, le secteur des agences a connu un essor considérable au cours des dernières années. Avec plus de 1.200 agences employant près de 2.000 personnes, le Luxembourg était, en 2019, le premier pays européen en termes de ratio « nombre agences par 1.000 habitants ». Selon le STATEC, entre 2005 et 2019, le chiffre d'affaires du secteur des agences immobilières a progressé de +273% à 571 millions d'euros. Le chiffre d'affaires des agences est principalement généré par des commissions qui, représentent un certain pourcentage sur le prix du bien immobilier en cas de vente.

Pour la Chambre immobilière, la hausse du prix de l'immobilier résulte de plusieurs éléments, mais pas de la commission de vente dont bénéficient les agents immobiliers sur les biens vendus par leur intermédiaire. En effet, les propriétaires de maisons souhaitent vendre au prix maximal, et trop d'agences dans le besoin s'engagent à vendre à des prix trop élevés. Par ailleurs, la croissance démographique et la pénurie de terrains constructibles poussent les prix à la hausse. Cela entraîne un

facteur de spéculation, puisque, selon la Note¹ 29 de l'Observatoire de l'Habitat, 5 parmi les 7 plus importants propriétaires de foncier constructible pour l'habitat, relèvent du domaine public (État, communes, fonds etc.).

D'après la Chambre Immobilière, la pénurie de biens disponibles découle aussi du fait que les décideurs politiques ne tiennent pas compte du secteur privé lorsqu'il s'agit de construire du logement à coût modéré, ainsi que d'autres facteurs, comme la rétention de terrains par certains acteurs publics ou de procédures compliquées et longues ne permettant pas un développement rapide des terrains rendus disponibles.

Lors de l'entrevue entre le ministre Franz Fayot et les représentants de la Chambre immobilière, plusieurs pistes ont été évoquées qui relèvent de la compétence d'autres membres du gouvernement, comme la mise en place d'un registre des actes de vente, à l'image de la France, afin de mieux pouvoir estimer les prix. De plus, afin d'endiguer le nombre de nouveaux acteurs arrivant sur le marché des agences immobilières, une adaptation du droit d'établissement a été évoquée pour exiger une meilleure qualification pour les nouveaux acteurs accédant à la profession d'agent immobilier.

Dans ce contexte, les représentants de la Chambre immobilière ont salué qu'une étude de marché sur le secteur de l'immobilier sera réalisée par le Conseil de la concurrence. Celle-ci devrait aider à tirer les bonnes conclusions, notamment en ce qui concerne une éventuelle réforme de l'application de taux de commissions par les agences en cas de transactions immobilières. La Chambre immobilière a demandé à être consultée lors de l'élaboration de cette étude.

¹ https://logement.public.lu/dam-assets/documents/actualites/2021/11/29pk_foncier/Complement-d-information-a-la-Note-29-de-l-Observatoire-de-l-Habitat.pdf