

LEX KOLLER : Passons à l'action !

Lundi, le média REPORTER.LU a révélé dans l'article intitulé « *Le notaire trébuche sur des réseaux d'Azerbaïdjan* », qu'en date du 29 décembre 2017 quatre appartements à Merl ont été vendus en tant que ventes en état futur d'achèvement pour un prix total de 6,8 millions d'euros. L'acquisition a été financée par des flux financiers passant par les Îles Vierges britanniques et se perdant quelque part dans le *far west* financier russe.

Actuellement, le marché immobilier luxembourgeois accueille avec une certaine gratitude ces investisseurs de pays tiers – avec non seulement des risques de réputation pour notre place financière, mais aussi avec des répercussions sur la flambée des prix de l'immobilier.

Entre 2015 et 2019 plus de 8.200 appartements ont été vendus en tant que ventes en état futur d'achèvement. Plus de 40 %, à savoir exactement 3.341 appartements ont été achetés par des personnes qui n'ont eu nullement l'intention d'y habiter mais ont acheté ces appartements à des fins d'investissement. Uniquement dans la première moitié de l'année 2019, au sein du nouveau quartier « Cloche d'Or » 177 appartements ont été achetés à des fins d'investissement !¹

Même si ces chiffres ne nous permettent pas de confirmer la part exacte des ressortissants de pays tiers parmi ces investisseurs, il faut admettre que ces acteurs de pays tiers font partie de la demande croissante sur le marché de l'immobilier luxembourgeois. La demande de ces ressortissants des pays tiers n'est pas à la recherche d'une habitation au Luxembourg, mais au mieux à la recherche d'un placement purement financier et au pire à la recherche d'une opportunité de blanchiment, afin de gonfler respectivement de dédouaner leur patrimoine.

Or il faut constater qu'il devient de plus en plus difficile pour des familles de trouver un logement convenable ici au Luxembourg. Vendredi dernier le STATEC a annoncé une énième fois des hausses records : + 16,7 %² au sein du quatrième trimestre 2020.

Sans action déterminée la flambée des prix des logements s'accélénera encore davantage.

Dans les années 1980, la Suisse a introduit une loi communément connue sous le nom LEX KOLLER, par laquelle l'achat de biens immobiliers et de terrains à bâtir suisses par des étrangers a été réglementé. Par le même principe il faudrait légiférer au Luxembourg, afin de réglementer l'acquisition de biens immobiliers ainsi que du foncier par des ressortissants de pays tiers.

Ainsi nous pourrions garantir que le Luxembourg reste un pays ouvert à tous ceux qui veulent y vivre, en se protégeant de tous ceux qui veulent l'utiliser à des fins de blanchiment d'argent et qui contribueraient à une dérégulation de notre marché immobilier intérieur, privant à terme nos résidents ou futurs résidents de l'accession à la propriété.

Max Leners
Fondation Robert Krieps

Gabriel Boisante
Président Stater Sozialisten

¹ Commission du Logement, Procès-verbal de la réunion du 17 octobre 2019, S. 6 - 7.

² Indicateur rapide Série C – Statistique des prix de vente des appartements, STATEC, 26 mai 2020.