



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

Demande d'agrément pour la création
d'une Société d'Impact Sociétal (SIS)

« Remettre debout une personne exclue, quelle qu'elle soit, libère une force créatrice qui fait non seulement voler en éclats nos a priori, mais contribue surtout à la richesse même d'une société. »

SAR la grande Duchesse



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

Avant-propos

En 2018, pendant la formation immobilière à laquelle j'ai participé, un promoteur expliquait que, d'ici une trentaine d'années, si la situation continue sur ce chemin, il restera seulement 5% de propriétaires qui posséderont tout.

Depuis que j'ai commencé à travailler dans l'immobilier au Grand-duché de Luxembourg, j'ai constaté que de plus en plus de nos concitoyens se demandent comment leurs enfants et leurs petits-enfants vont pouvoir se loger dans notre beau pays. Beaucoup n'ont d'autre solution que de s'exiler pour trouver à se loger à un prix convenable.

Des familles, qui ont fait le pas, malgré tout, d'acquérir au Grand-duché de Luxembourg, se retrouvent dans des difficultés financières insolubles au moindre accident de vie, décès d'un proche, perte d'emploi ou autre, et doivent, certaine fois même de manière forcée, vendre à perte le logement qui constitue parfois l'épargne de toute une vie. Elles sont alors confrontées à ceux que j'appellerai des vautours, des agents immobiliers spécialisés dans l'achat à bas prix d'immeubles en vente publique, suivi d'une revente très rapide à un prix parfois supérieur au prix du marché. La plus-value générée échappe ainsi aux personnes précarisées.

De même, certaines entreprises doivent faire face à des charges tellement lourdes d'établissement qu'elles sont obligées de s'endetter fortement,



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

avant même le lancement de leur activité, ou de supporter un loyer extrêmement lourd avant même de faire un quelconque profit. Elles restent très fragiles à long terme et extrêmement sensibles à la moindre baisse de rendement, par exemple liée la survenance d'une crise, sanitaire ou autre.

Ainsi donc, nombre de nos concitoyens, personnes privées ou personnes morales, sont confrontés à cette situation de fragilité extrême, directement liée au coût phénoménal de l'immobilier dans notre pays.

Une des conséquences de cette précarisation générale est également la baisse régulière constatée des dons faits aux associations sans but lucratif, fondations et autres, qui constituent pourtant, elles-aussi, un pan important du tissu social, dans notre pays, et un acteur souvent majeur dans le secteur de l'aide aux personnes.

Cette situation est-elle normale ? Est-elle inexorable ?

Pour ma part, en tout cas, cela heurte profondément les principes de solidarité et de soutien l'artisanat de proximité qui sont les miens depuis toujours.

Ainsi a germé en moi l'idée de ce projet, qui a pour ambition de jeter un pavé dans la mare du secteur immobilier et de participer, d'une manière originale, à un meilleur contrôle des prix de vente et loyers en matière immobilière.



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

Le double projet

1.- Mandat exclusif de vente avec engagement de don

Localplus.lu proposera un mandat exclusif de vente unique en son genre dans lequel elle s'engage expressément à verser à une association sans but lucratif, fondation ou œuvre sociale luxembourgeoise désignée par le vendeur d'un bien immobilier un don d'une valeur de 40% de la commission nette de l'agence, le jour de la réalisation de la vente par devant notaire.

En choisissant de confier la vente de son bien à notre agence, le vendeur aura ainsi un impact réel sur l'économie sociale de notre pays au bénéfice d'une œuvre sociale luxembourgeoise de son choix, qui profiterait de la rémunération habituelle d'un pré-qualificateur de vente travaillant pour une agence, aussi appelé apporteur d'affaire.

De même, tout bénévole actif au sein de telles ASBL, fondations ou œuvres sociales, et qui mettrait en relation un vendeur d'immeuble et mon agence, pourrait ainsi proposer au vendeur d'immeuble d'indiquer son association sur notre mandat et augmenterait sensiblement et sans effort les revenus de celle-ci.

Ce concept, repris par d'autres agences immobilières en SIS, pourrait avoir un important effet d'entraînement positif et participer à faire revivre le secteur associatif, actuellement en difficulté et, à travers ce secteur tellement important, les innombrables personnes qui en dépendent.



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

L'effort du Collectif reviendra ainsi au Collectif...

2.- Loto-Immo

A.- Concept

La Loterie Nationale organise un nouveau jeu de hasard : appelons-le « Loto-Immo ».

Pour le prix d'un billet de loterie, chaque participant peut devenir propriétaire d'un bien immobilier (non précisément défini dans l'annonce du jeu) d'une valeur, quant à elle, bien déterminée.

Le gagnant pourra donc, à son choix, décider :

1.- de revendre ce bien et monétiser ainsi son gain. Dans ce cas cependant, la valeur de l'immeuble sera, pendant une période de 30 ou 40 ans (voire plus), la valeur du gain, sauf preuve d'investissements personnels entre le gain et la revente !

2.- de le mettre en location et bénéficier ainsi d'un complément de revenus. Dans ce cas cependant, le loyer maximum sera établi en tenant compte de la règle des 5% sur base de la valeur du gain, et non sur base de la valeur vénale, sous réserve également de la preuve d'investissements importants réalisés dans l'immeuble entre le gain et la mise en location.



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

3.- d'y résider personnellement et d'obtenir ainsi un logement à un prix imbattable. Ses autres revenus (par exemple professionnels) lui permettront de mieux vivre ou d'investir dans son bien immobilier pour l'améliorer, tout en obtenant un meilleur niveau de vie.

Le vendeur, quant à lui, bénéficiera d'un prix garanti, juste, avec une certitude d'être payé et de pouvoir, le cas échéant, rembourser ses dettes et repartir dans la vie d'une manière plus sereine.

B.- Quelques exemples chiffrés

1.- Village-Hôtel à Esch-sur-Sûre

Nous prospectons régulièrement depuis fin 2018 pour la vente d'un ensemble immobilier exceptionnel situé à Esch-sur-Sûre : Hôtel 4 étoiles, avec SPA, etc.

Grâce au dynamisme du propriétaire, qui a su développer son patrimoine avec beaucoup d'intelligence, le projet immobilier dans son ensemble pourrait aboutir à la création d'un ensemble hôtelier de 100 chambres, au lieu des 40 chambres initiales.

Sur une base d'un prix de 3.500,- EUR du m², le patrimoine est évalué actuellement à 17.000.000,- EUR. Un tel investissement, cependant, est impossible compte tenu de la localisation et de la situation actuelle dans le secteur hôtelier : il y a fort à parier que les banques exigeront des fonds propres proches des 100%.



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

Imaginons donc un « Loto-Immo » exceptionnel dont le gain unique serait un immeuble d'une valeur fixée à 4.000.000,- EUR.

La Loterie Nationale annonce et organise la vente de billets à 10,- EUR avec la chance de gagner un bien immobilier au Grand-duché de Luxembourg d'une valeur de 4.000.000,- EUR. Une telle opération, diffusée largement (et même à l'international) par les canaux habituels de distribution de la Loterie Nationale, recueillera certainement un grand succès : si la Loterie Nationale imprime 2.100.000 billets, il y a une chance sur 2.100.000 de gagner 4.000.000,- EUR. Le tirage au sort se fera par un huissier de justice, qui désignera le gagnant.

Lorsque tous les billets sont vendus, il y a un 'budget' de 21.000.000,- EUR qui peut être réparti comme suit :

Prix revenant au vendeur (selon l'évaluation) :	17.000.000,- EUR
Don de 10% à la Fondation Grand-ducale :	1.700.000,- EUR
Frais notarié d'acte d'achat par le gagnant :	1.300.000,- EUR
Frais d'organisation pour la Loterie Nationale :	1.000.000,- EUR

Le vendeur obtient le juste prix pour son bien, qu'il n'aurait jamais pu espérer ; il a uniquement la commission d'agence à payer et éventuellement la plus-value à l'État. Outre la plus-value, l'État bénéficie quant à lui de tous les impôts directs et indirects liés à la vente des billets, ainsi que des droits d'enregistrement et de transcription de l'acte d'achat. La Fondation reçoit une somme importante lui permettant de réaliser son



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

objet social. La Loterie Nationale est largement remboursée des frais d'organisation du « Loto-Immo ». On peut même imaginer qu'une partie soit rétrocédée à la Commune d'Esch-sur-Sûre pour l'aider à financer son développement.

Quant au gagnant :

- S'il est lui-même hôtelier, il peut exploiter et développer lui-même le projet. Peut-être est-il envisageable de lui imposer des conditions particulières de maintien de l'activité ou de l'emploi (actuellement 30 emplois saisonniers), ou un certain contrôle de ses compétences.

- S'il n'est pas dans le domaine d'activité, il peut décider de mettre en location son nouveau patrimoine. Le loyer, cependant, sera limité à 5% de la valeur du gain, soit $(4.000.000 \times 5\% / 12 =)$ 16.666,- EUR mensuel, là où le chiffre d'affaire actuel de l'hôtel est d'environ 133.000,- EUR mensuel ! À titre de comparaison, si l'investissement avait été de 17.000.000, ce loyer mensuel aurait pu être de $(17.000.000 \times 5\% / 12 =)$ 70.840,- EUR mensuel, soit plus de la moitié du chiffre d'affaire !

Le loyer fixé de la sorte est donc très en-dessous et rend le projet largement viable : l'exploitant pourra développer sereinement son activité, pour le plus grand bien de la région tout entière qui pourra profiter d'un véritable « Riquewihr » luxembourgeois.



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

- Si le gagnant veut recevoir son gain en argent, il peut enfin décider de revendre l'ensemble immobilier, mais au prix maximum de 4.000.000,- EUR, qu'il pourra utiliser comme bon lui semble.

Pour ce prix, *Localplus.lu* n'aura aucun problème à trouver un investisseur intéressé à reprendre ce commerce, avec une banque disposée à financer l'acquisition à des conditions défiantes toute concurrence, même si ce prix de 4.000.000,- EUR restera imposé sur une longue période.

2.- Une maison d'habitation

Pour une maison estimée, sur le marché actuel, à 1.100.000,- EUR, imaginons un « Loto-Immo » avec gain d'un immeuble d'une valeur de 400.000,- EUR.

La Loterie Nationale vend 460.000 billets de 5 EUR et reçoit donc une somme de 2.300.000,- EUR, qui peut se répartir comme suit :

Prix revenant au vendeur (selon l'évaluation) :	1.100.000,- EUR
Don de 10% à la Fondation Grand-ducale :	110.000,- EUR
Frais notarié d'acte d'achat par le gagnant :	11.000,- EUR
Frais d'organisation pour la Loterie Nationale :	1.079.000,- EUR

Si le gagnant décide de mettre en location, la règle des 5% sur le gain donne un loyer de 1.666,- EUR mensuel, là où elle donnerait plus de 4.600,- EUR si elle se calculait sur la valeur vénale.



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

C.- Quelques développements supplémentaires.

- La Loterie Nationale, qui a un monopole légal sur les jeux de hasard, qui dispose d'un réseau de vente très étendu, qui sera un bon facteur de crédibilité auprès du public, sera le meilleur partenaire pour organiser et mettre en œuvre la vente de billets. L'accord du Ministre de la Justice est également un préalable indispensable.

- Dans les annonces relatives à ce nouveau jeu, seule la valeur du gain est annoncée et non la localisation de l'immeuble, dans un souci de protéger les vendeurs. Cette discrétion est primordiale pour éviter la rumeur et la stigmatisation. En effet, ce système devrait être utilisé prioritairement pour permettre à des vendeurs en difficulté, entreprises ou familles, d'éviter une vente publique de leur bien – toujours inintéressante pour eux – et leur permettrait au contraire d'obtenir une somme au moins égale au prix du marché actuel.

- Toute personne qui achètera un billet, vendu par la Loterie Nationale, aura une chance de devenir, pour cette somme modique, propriétaire d'un immeuble au Grand-duché de Luxembourg.

La quantité et la valeur unitaire du billet peut être modifiée à chaque nouvelle opération, en fonction de la valeur du gain : par exemple, 1 EUR le billet pour un gain de 100.000,- EUR, 2 EUR pour un gain de 200.000,- EUR, etc.



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

- La fixation d'une valeur de l'immeuble pendant une longue période participera à limiter l'inflation et créera une offre immobilière à prix raisonnable. Une fois cette période de blocage du prix révolue, l'immeuble pourra même revenir à nouveau dans le jeu et rapporter à la communauté une fois de plus.
- Dépendant de la nature de l'immeuble 'gagné', d'autres conditions pourraient être imposées, par exemple, s'il s'agit d'un immeuble commercial ou artisanal, une garantie de maintien d'une activité professionnelle particulière dans l'immeuble ou de maintien de l'emploi.
- Plusieurs « Loto-immo » avec des gains différents peuvent être organisés en même temps, et l'attrait viendra dans la réussite de petits gagnants qui comprendront vite que, pour chaque jeu, il y a une meilleure chance de gagner que dans d'autres loteries. Il y aura en outre nécessairement un gagnant, contrairement aux jeux où personne n'a coché les bons numéros.
- Cette solution peut être une réelle opportunité, par exemple, en cas d'accident de la vie survenant à une famille, qui n'arrive plus à subvenir aux remboursements de ses dettes. Ces personnes verront leur situation assainie, en touchant le juste prix pour le bien immeuble, en évitant la vente publique et en bénéficiant, eux et pas les vautours, de la plus-value, en réglant leurs dettes envers la banque et en disposant même idéalement d'un surplus leur permettant de rebondir et de repartir d'un bon pied,



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

et retrouver une vie normale et mettre fin à des procédures longues et coûteuses.

- Cette solution peut même être encouragée directement par les banquiers dans les cas de procédures délicates. Ces banquiers seront peut-être même enclin à prendre un peu plus de risques, sachant qu'une telle solution existe, ce qui peut éviter la déstabilisation et la destruction de familles entières ou d'entreprises, et faciliter le travail des services sociaux par la suite.

- La règle des 5% sur le gain pour le loyer du bien gagné permettra de diviser par 3 ou 4 le prix d'un loyer, ce qui va générer ainsi naturellement des logements dits « sociaux » et libèrera du pouvoir d'achat aux locataires.

- Cette solution n'empêchera pas la vente des autres biens sur le marché luxembourgeois de personnes voulant acquérir des biens d'une façon plus traditionnel, mais le fait que la valeur de certains biens soit ainsi bloquée participera à la création d'un parc immobilier à prix « normal », non sujet à plus-value, et, à moyen et long terme, pourrait entraîner une baisse du prix du logement sur le marché classique, car de tels biens se vendront très vite et tellement moins cher.

- Toute personne intéressée pourra participer au « Loto-Immo ». Rien n'empêchera certains promoteurs de jouer et peut-être de gagner. Ils pourront également se porter acquéreur auprès des gagnants, à des prix



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

nettement plus intéressants que les prix du marché, pour développer des projets pour un prix de revient nettement plus bas. Cependant, de par le blocage des prix du terrain, il y aura nécessairement un impact à la baisse du prix des logements réalisés sur ces terrains.

- *Localplus.lu* pourra, en dehors de toute situation délicate, négocier avec les professionnels de l'immobilier pour que certains des appartements qu'ils vendent soient proposés sur base du « Loto-Immo » : les promoteurs toucheront le prix souhaité, voire même un meilleur prix, et l'appartement deviendra un lot, au plus grand bénéfice de la société tout entière.

- Il est de notoriété publique que certains terrains restent actuellement hors marché, thésaurisés par des particuliers ou des professionnels, pour limiter l'offre et maintenir les prix excessifs en vigueur. *Localplus.lu* sera en mesure, en utilisant cette solution, de proposer le prix qui fera lâcher prise et décidera, peut-être, ces propriétaires à vendre ou à réaliser, sur ces terrains, des logements à prix raisonnables, des logements sociaux.

- Pour les gains de valeur modique, par exemple inférieurs à 250.000,- EUR, la revente pourrait être réservée à des personnes aux revenus modestes, éventuellement pendant une certaine période.



Localplus Immo
RCS : A42206

Alain MENNESSON
Agent Immobilier
Autorisation d'établissement n° : 00087040 / 7
Tél : +352 621 214 458
www.localplus.lu

- En conclusion, c'est une solution dans laquelle tout le monde est gagnant ! Le logement cesse d'être la dépense principale dans la vie de nos concitoyens et des revenus plus importants sont disponibles pour être dépensés dans le développement du marché local. C'est le niveau de vie et la qualité de vie de chacun qui peut ainsi être améliorée.

- *Localplus.lu*, mais aussi toute autre agence immobilière intéressée, peut devenir acteur de la mise en relation entre les vendeurs et la Loterie Nationale, qui participe à une régulation plus que nécessaire du marché immobilier.

- L'ouverture du « Loto-Immo » à l'international est une opportunité pour attirer des habitants d'autres pays au Grand-duché de Luxembourg, en évitant autant que possible que cet attrait se réalise au seul bénéfice de personnes fortunées qui ne font qu'investir sans s'investir dans le pays, mais au bénéfice de toute notre communauté.

Gouverner, c'est surprendre : soyons précurseur en la matière.

Ahn, le 7 mai 2021

Menesson Alain