

## Note

# A l'attention du formateur du Gouvernement luxembourgeois

### Points importants à soulever par la Chambre Immobilière

### Notre position par rapport aux différentes questions posées aux partis politiques

#### I. Protection du consommateur par un relèvement du niveau dans la profession

##### 1. Augmenter le niveau d'accès aux professions immobilières

Chaque année quelque 1 000 autorisations d'établissements sont attribuées pour les professions de l'immobilier.

Ceux-ci viennent s'ajouter aux milliers de professionnels déjà existant.

Ceci crée de situations d'ultra concurrence menant notamment à la surenchère dans les prix de ventes inscrits dans les mandats de vente (concurrence sur les prix) ainsi qu'aux surenchères dans l'achat de terrain.

Depuis maintenant 5 ans, une formation de BTS Professions immobilières est offerte. La Chambre immobilière a créé l'Académie de l'immobilier pour tous les professionnels actifs

La Chambre immobilière préconise :

- Un relèvement du niveau de compétences à l'entrée ;
- Une durée minimale de stage auprès d'un professionnel avant d'obtenir son droit d'établissement ;
- Une formation continue obligatoire pour garder l'autorisation d'établissement.

## **2. Création d'un Ordre Légal pour les Professions immobilière**

La création d'un Ordre légal à l'instar de l'OAI et de l'Ordre des Avocats permettra de donner un statut légal à la Commission de Discipline et de médiation de la Chambre immobilière et mener à une vraie autorégulation de la profession.

### **II. Volume de construction et volume des logements abordables**

#### **1. Mesures d'urgence**

Le secteur de l'immobilier se trouve aujourd'hui dans une impasse. Le manque de demande est compensé par la réduction de l'offre de logements neufs. En effet, le volume de vente en VEFA a chuté de 75% pour le premier semestre 2023, tombant à un record négatif de quelque 170 unités.

Il y a lieu de relancer la demande par la création d'incitations pour les investisseurs : amortissement accéléré, TVA réduite, réduction/abolition des droits d'enregistrements sur les biens neufs, autres.

La Chambre immobilière tient aussi à signaler que les agences immobilières souffrent également fortement de la situation actuelle. Un plan de maintien dans l'emploi a été refusé par le gouvernement en janvier de cette année. Cette décision serait à réétudier à la vue de l'aggravation du problème. Des mesures spécifiques sont aussi à prévoir pour stimuler le marché de biens existants, mesure qui permettra aussi d'agir sur la problématique du blocage au niveau des crédits relai.

Ces mesures doivent être annoncés d'urgence, quid à les limiter dans le temps, ceci dans le but d'éviter la position d'attente de l'offre et partant de la demande.

Un programme conséquent de rachat de projets privés pour le logement abordable pourra constituer un deuxième axe d'intervention. La Chambre immobilière insiste cependant pour conjurer que ceci ne peut être qu'une solution d'appoint et que l'intervention des investisseurs privés est primordiale.

#### **2. Logement abordable en location**

Le besoin en logement abordable en location va croissant et ce manque est en train de devenir un vrai soucis d'attractivité économique de notre pays.

Le secteur privé est prêt à venir soutenir l'action du gouvernement pour mettre ensemble l'ensemble des ressources pour créer les logements nécessaires à notre population actuelle et son développement futur.

La Chambre immobilière pense que des solutions de PPP pourront être mises en œuvre rapidement suite à la réunion de toutes les compétences sur la table.

Il faudra cependant veiller à ce que les différentes alternatives trouvent aussi un traitement fiscal comparable.

La Chambre immobilière considère qu'une implication plus large de la population dans le financement du logement abordable pourrait aider à créer un nouvel pacte sociétal : elle soutient dès lors toute initiative allant en ce sens (Livret Logement abordable, Biergerfong). Ce livret pourrait jouir d'un grand succès si des faveurs fiscales favorables lui sont accordées.

### **3. Revoir les procédures d'autorisation et d'urbanisation**

La Chambre immobilière considère qu'il y a lieu de revoir dans le cadre d'une large consultation toutes les procédures de l'acte de construire dans le but de les accélérer tout en garantissant un développement urbain conforme aux perspectives démographiques, respectueux des milieux naturels et du patrimoine.

### **4. Accélérer la digitalisation et l'industrialisation du secteur immobilier**

Le secteur pourra profiter de la situation de crise actuelle pour se reconstituer en accélérant la digitalisation de ses procédures et augmenter le volume de construction par des nouvelles méthodes mettant l'accent sur l'augmentation de la productivité.

La Chambre immobilière invite le gouvernement à lancer dans les plus brefs délais une consultation des acteurs du secteur pour déterminer une stratégie d'adoption d'un vaste programme d'amélioration de la productivité permettant d'exiger du secteur des KPI chiffrés en termes de réalisation de logements. La Chambre immobilière tient à rappeler qu'une telle convention avait été élaborée par l'UEL ensemble avec le Ministre du Logement, convention qui n'a malheureusement jamais été finalisée.

## **III. Loi sur le bail à loyer**

Le projet de loi sur le bail à loyer actuellement déposé ne donne ni satisfaction aux bailleurs, ni aux locataires, ceci surtout pour le volet Plafonnement du loyer.

La Chambre immobilière considère que les autres mesures concernant la qualité des logements et réglant certaines situations spécifiques de la location devrait cependant pouvoir être adoptées rapidement, mais que le volet sur le plafonnement du loyer serait à soumettre à une plus large consultation.

La Chambre immobilière donne aussi à considérer que le volet partage de commission prévu par le projet de loi devrait aussi être revu dans le cadre d'une large consultation.

#### **IV. Revoir les règles prudentielles en place**

La situation des crédits commence à créer des situations intenable pour de nombreux professionnels. La révision des règles prudentielles : augmentation de la durée des crédits et possibilité de prolongation des crédits, obligation de fonds propres, etc.