**Chambre immobilière – Section « Développeurs immobiliers »**

**Mission statement 29/10/2023**

1. **Mesures d’urgences**

Au vu de la situation extrêmement préoccupante du secteur de l’immobilier avec une chute drastique du volume des ventes suivie d’une chute équivalente au niveau de l’offre, les développeurs immobiliers appellent le gouvernement à prendre des mesures afin de redynamiser le marché et augmenter le volume de production pour atteindre le niveau des besoins réels du pays. Il est évident que certaines de ces mesures ne devront s’appliquer que temporairement et être soumises à révision après 12 mois.

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 ventes 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 :

* L’amortissement accéléré pour tout investissement dans un logement neuf sans limite d’investissement ni nombre de logements,
* TVA super-réduite sur la construction dans le cadre des VEFA et vente à terme réduit au minimum de ce que la législation européenne permet de réaliser,
* Réduction/abolition des droits d’enregistrements sur les biens neufs afin d’éviter une double imposition des constructions réalisées à l’acte : TVA plus droit d’enregistrement.

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

Un programme conséquent de rachat de projets privés pour le logement abordable pourra constituer un deuxième axe d’intervention. Les développeurs immobiliers insistent cependant pour conjurer que ceci ne peut être qu’une solution d’appoint et que l’intervention des investisseurs privés est primordiale.

Les sujets suivants sont ceux sur lesquels la Section Développeurs de la Chambre immobilière s’engage à donner son plein appui pour contribuer à créer une offre immobilière en vente et en location donnant satisfaction à l’ensemble de notre population tout en rendant au secteur immobilier dans son ensemble les lettres de noblesse qu’il mérite.

1. **Urbanisme de Qualité : Une Vision Tournée Vers l'Avenir**

L'urbanisme moderne doit aller au-delà de la simple planification des espaces. Il doit englober une vision holistique, où chaque élément est conçu en harmonie avec l'humain et son environnement. La densification intelligente est au cœur de cette vision, cherchant à optimiser l'utilisation de l'espace tout en garantissant une qualité de vie inégalée.

Les villes de demain doivent être conçues pour les citoyens d'aujourd'hui. Un urbanisme de qualité place le bien-être de la population au centre, tout en respectant l'équilibre naturel de notre écosystème. Il s'agit d'un combat essentiel pour un avenir durable et équitable.

La collaboration entre acteurs publics, développeurs immobiliers et citoyens est la clé. Ensemble, ils peuvent créer des espaces qui répondent aux besoins actuels tout en étant flexibles pour les générations futures. Le but ultime est de créer des environnements qui favorisent la cohésion sociale, le développement durable et l'épanouissement individuel.

Enfin, la densification intelligente offre une opportunité unique d'optimiser l'utilisation des ressources et des terrains, en promouvant des solutions innovantes et durables. En combinant des designs innovants avec des technologies de pointe, nous pouvons créer des espaces qui célèbrent la vie urbaine tout en respectant la nature.

1. **Logement Abordable : Un Droit Essentiel pour Tous**

Le logement est un droit fondamental, et le garantir de manière abordable est l'un des piliers d'une société équitable et inclusive. Dans un monde où les coûts immobiliers ne cessent de croître, garantir un accès abordable à un logement de qualité est plus que jamais une priorité.

Les terrains publics représentent une opportunité inestimable pour le développement de logements abordables. Une collaboration étroite entre acteurs publics et développeurs immobiliers privés peut mener à des projets innovants, conciliant rentabilité et intérêt général. En se concentrant sur la mission première de fournir des logements accessibles, nous pouvons répondre efficacement à la demande croissante.

Le logement abordable ne se limite pas à la location. La vente de propriétés à des tarifs raisonnables est tout aussi cruciale. Des modèles innovants, tels que l'accès progressif à la propriété par le leasing immobilier, la location-vente, la vente différée, peuvent aider les primo-accédants à franchir le cap souvent intimidant de l'achat immobilier. En parallèle, des initiatives comme la tokenisation offrent des alternatives modernes pour investir et accéder à l'immobilier.

Il est essentiel de reconnaître que le logement abordable ne rime pas avec compromis sur la qualité. Bien au contraire, il est possible de combiner accessibilité financière et standards élevés, garantissant ainsi le bien-être et la satisfaction de chaque habitant.

1. **Formation en Immobilier : Fondement d'une Profession Florissante**

La formation continue est l'épine dorsale d'une industrie immobilière évolutive et respectueuse des normes. Dans un secteur en constante mutation, l'importance de la formation ne peut être sous-estimée. Elle prépare les professionnels à répondre aux défis actuels tout en anticipant les tendances futures.

L'Académie de l'Immobilier, en tant qu'institution phare, joue un rôle crucial dans l'élaboration de programmes d'études pertinents, axés sur les besoins du marché et les aspirations des apprenants. Elle est non seulement un bastion du savoir, mais aussi un incubateur d'innovation, où les idées nouvelles sont échangées, testées et affinées.

Le rôle pivot de la formation dans l'industrie immobilière est clair : elle façonne l'avenir, assure la qualité et renforce la confiance. En investissant dans la formation, nous investissons dans la pérennité et la prospérité de tout le secteur.

Cependant, la formation ne doit pas seulement être vue comme un processus d'apprentissage. L'accès à la profession de développeur immobilier doit être réglementé d’une façon plus sélective pour assurer l'intégrité du secteur.

En instaurant la Chambre Immobilière comme Ordre légal partenaire des autorités publiques, nous renforçons la légitimité, la crédibilité et la confiance dans la profession. Cela garantit que chaque professionnel opérant dans le domaine immobilier est non seulement bien formé, mais aussi aligné sur des normes éthiques et professionnelles élevées.

1. **Digitalisation et Industrialisation : Repenser la Construction Immobilière pour l'Ère Moderne**

Face à un monde qui se digitalise à une vitesse fulgurante, le secteur immobilier ne peut rester en marge. L'ère du numérique offre des opportunités sans précédent, transformant radicalement la façon dont les projets immobiliers sont conçus, développés et commercialisés.

La digitalisation, en introduisant des outils comme la modélisation des informations du bâtiment (BIM), permet une planification plus précise et une collaboration accrue entre les différents intervenants d'un projet. Elle ouvre la voie à des conceptions plus audacieuses, à des évaluations plus rapides des coûts et des bénéfices, et à une meilleure gestion des ressources. Mais il ne s'agit pas seulement d'introduire des outils numériques. C'est une refonte complète de l'approche traditionnelle, rendant les processus plus transparents et les transactions plus fluides pour toutes les parties prenantes.

La digitalisation des procédures doit aussi viser l’ensemble du processus de l’acte de construire et de l’acquisition du terrain à la dernière remise des clés de l’appartement. Ceci nécessite la coordination de nombreux ministère et administrations pour mettre à plat les flux et les rendre plus fluides par les outils digitaux intégrés.

Parallèlement, l'industrialisation du secteur immobilier vise à standardiser et à rationaliser la production. En adoptant des méthodes industrielles, comme la préfabrication, nous pouvons augmenter la productivité et produire en plus grande quantité tout en maintenant un niveau de qualité élevé. Cela signifie des bâtiments construits plus rapidement, avec moins de déchets et des coûts réduits.

Mais au-delà de la simple efficacité, la digitalisation et l'industrialisation ont le potentiel de transformer le visage de l'immobilier. Elles introduisent de nouveaux modèles d'affaires, facilitent l'entrée de nouveaux acteurs innovants et répondent aux attentes changeantes des clients qui recherchent des solutions plus personnalisées et respectueuses de l'environnement.

1. **Simplification des Procédures et Règles Urbanistiques : Vers une Modernisation Nécessaire de la Gouvernance Immobilière**

La complexité croissante des régulations urbanistiques et des procédures administratives a longtemps été une entrave pour les acteurs du secteur immobilier. Chaque nouveau projet immobilier est confronté à un labyrinthe de formalités qui, bien qu'essentielles pour garantir la qualité et la sécurité, peuvent aussi ralentir considérablement le développement et augmenter les coûts.

Face à cette réalité, il est impératif de repenser et de simplifier les mécanismes en place. Une simplification ne signifie pas pour autant une diminution des standards de qualité ou de sécurité, mais plutôt la recherche d'une efficacité accrue et d'une meilleure clarté dans l'application des règles. En clarifiant les procédures, en rendant les normes plus accessibles et en éliminant les redondances, nous pouvons faciliter le travail des développeurs immobiliers tout en préservant les intérêts publics.

Outre la réduction des délais, une telle simplification peut renforcer la confiance entre les acteurs publics et privés. Les règles claires et transparentes sont plus facilement applicables et offrent une prévisibilité bienvenue pour tous les intervenants. Cela peut également favoriser l'innovation, car les développeurs immobiliers auront une meilleure compréhension des limites et des possibilités offertes par les régulations.

Il est également essentiel d'intégrer les avancées technologiques dans cette démarche. L'utilisation de plateformes numériques pour la soumission et le suivi des dossiers, par exemple, peut grandement accélérer les procédures tout en garantissant une meilleure traçabilité.

En somme, la simplification des procédures et règles urbanistiques est une étape cruciale pour dynamiser le secteur immobilier. Elle offre l'opportunité d'aligner les besoins du marché avec les impératifs de gouvernance, créant ainsi un environnement propice au développement durable et harmonieux de nos villes.

1. **Nouvelles Formes d'Accès à la Propriété : Révolutionner l'Immobilier par l'Innovation Financière**

L'acquisition d'un bien immobilier représente souvent la transaction financière la plus significative dans la vie d'une personne. Toutefois, les défis auxquels sont confrontés les primo-accédants, notamment les barrières financières et les procédures complexes, rendent cette étape parfois insurmontable. Dans ce contexte, il est essentiel d'explorer et de promouvoir des méthodes innovantes pour faciliter l'accès à la propriété.

L'émergence des solutions de financement alternatif, telles que la tokenisation immobilière, permet de fragmenter la propriété d'un bien en plusieurs tokens numériques. Cette approche démocratise l'investissement immobilier, le rendant accessible à un plus grand nombre, tout en offrant une liquidité accrue.

L'accès progressif à la propriété, comme le "rent-to-own" ou la location-accession, constitue une autre voie novatrice. Ces mécanismes permettent aux locataires de constituer progressivement une part de propriété dans le bien qu'ils occupent, alliant les avantages de la location et de l'achat.

Le concept de "Housing as a Service" repense la notion de propriété, privilégiant l'usage plutôt que la possession. Cette approche répond à une demande croissante de flexibilité et d'adaptabilité dans un monde en perpétuelle mutation.

Quant au courtage financier, il joue un rôle essentiel en guidant les potentiels acheteurs à travers le dédale des solutions de financement disponibles. Les courtiers, par leur expertise, peuvent identifier les meilleures offres adaptées à chaque profil, tout en simplifiant les démarches administratives.

En combinant ces innovations avec des mesures incitatives, telles que des garanties d'État ou des avantages fiscaux, on peut véritablement transformer le paysage immobilier, rendant la propriété accessible à tous et dynamisant ainsi le marché.

1. **Satisfaction du Client : L'Essence d'un Secteur Immobilier Florissant**

Au cœur de chaque transaction immobilière, la satisfaction du client demeure le pilier central d'une activité réussie. Dans un secteur aussi compétitif, comprendre et répondre aux besoins et attentes des clients est essentiel pour se démarquer et bâtir une réputation solide.

La satisfaction client ne se limite pas à la livraison d'un bien immobilier conforme aux spécifications. Elle englobe l'ensemble de l'expérience client, de la première prise de contact à l'après-vente. La transparence, la communication efficace et l'écoute active sont des éléments clés pour instaurer une relation de confiance avec le client.

L'importance de la qualité ne peut être sous-estimée. Les clients attendent des bâtiments bien conçus, durables et adaptés à leurs besoins. La garantie décennale, et l’assurance décennale (non obligatoire au Luxembourg) rassurent les clients sur la qualité de la construction, tandis que des notices descriptives claires et détaillées garantissent une compréhension totale du projet.

La réforme du régime de responsabilité en matière de construction et la révision et la modernisation du règlement grand-ducal sur la notice descriptive devraient certainement constituer des priorités.

En fin de compte, un client satisfait est le meilleur ambassadeur pour un développeur immobilier. En plaçant la satisfaction client au cœur de leurs préoccupations, les acteurs du secteur peuvent non seulement renforcer leur positionnement sur le marché, mais aussi contribuer à un environnement immobilier plus transparent, responsable et orienté vers l'avenir.