

# Vers un Logement d'Avenir : Moderniser la Promotion Immobilière pour une Croissance Économique et Sociale Équilibrée

## Résumé

Am Kontext vum besteeënde Wunnengsmanktum an enger rezent nees zouhuelender Nofro am nationalen Immobiliemaart déi sech haaptsächlech op existéierend Wunnenge konzentréiert, ass d'CSJ sech bewusst datt et zousätzlech Reformen an dësem Secteur brauch. De Fakt, datt d'Interesse fir VEFA Wunnengen trotz dem Réckgang vun de Zënsätz an de rezente fiskalesche Mesurë vun der Regierung, limitéiert bleift, ënnersträicht dat feelend d'Vertraue vun de Keefer an de Secteur vun der Promotion Immobilière.

Dysfonctionnementer bei Neibauprojeten, wéi Baustoppe well d'Fournisseuren net méi bezuelt ginn, oder d'Faillite vu ville Promoteuren a Constructeurs, oder d'Entloossunge vu ville Leit am Secteur, sinn nëmme puer Beispiller déi weisen firwat d'Vertraue verluer gaangen ass. De Bau vun neie Wunnengen ass net nëmme wichteg wéinst der wirtschaftlecher Attraktivitéit vum Standuert Lëtzebuerg deen an de nächste Jore vill Wunnenge brauch, mee och well dëse Secteur Dynamik brauch well vill Leit hei a Loun a Brout stinn. Och d'Bierger aus eisem Land wëllen op qualitativ héichwäerteg a bezuelbar Wunnengen zougräife kënnen. Et muss ee wëssen datt ouni de Bau vun neie Wunnengen och déi duerch de Pacte Logement virgesinn, abordabel Wunnengen an all Projet net gebaut ginn.

Baséierend op der traditioneller Orientéierung vun eiser Partei fir ekonomesch Aspekter an d'sozial Verantwortung net géinteneen auszespillen, mee zesumme spillen ze loossen, hu mir eis Moosnamen iwwerluecht fir d'Vertrauen an de Secteur ze stäerken, reell Sécherheet de Clienten ze bidden ouni Instrumenter ze schafen déi de Bau vu Wunnengen ze vill erschwéiere géingen.

Mir proposéieren ënnert anerem déi Delaie fir de Bau vun de Wunnenge kloer ze präziséieren, Vertragsstrofen (Penalitéiten) bei Retarden obligatoresch z'integréieren, an hir Héischte ze fixéieren. Fir d'Sécherheet vun den Investitiounen an d'Kontinuitéit vum Bau vun den Immobilieprojeten ze garantéieren, proposéiere mir e Mechanismus op dräi Saiten anzeféieren, dee liicht aussergeriichtlech Schiedsverfahren (Mediatiounen) an existéierend Elementer benotzt, fir Konflikter séier a effizient ze léisen. Mir stellen eis och fir datt de Kader wéini eng Garantie d'Achevement spillt sollt präziséiert ginn, domat sollt d'Enverguren, nämlech datt de komplette Bau muss ouni supplementär Fräie fir de Client fäerdeggestallt ginn, oder datt de Client seng Suen zréck krit, inclus de Präis vum Terrain, wat bis elo sou net vum Gesetz aus de 70er Jore virgesinn ass. Zousätzlech, well d'Feststelle vun der Faillite, an d'Notzung vun der Garantie d'Achevement oft immens laang dauert, soll e Präventiounsfonds, baséiert op enger Public-Private-Partnerschaft, d'Verbraucher séier kompenséieren an direkt d'Kontinuitéit vum Bau vun den Immobilieprojeten an engem komplexe Marché sécheren. Dëse Fong misst sech dono d'Suen zréck bei den Aussteller vun der Garantie d'Achevement siche goen.

Dës Moossnamen zielen drop of, de Bau vun de Wunnengen ze garantéieren, d'Investitioune vun de Keefer ze schützen an d'Attraktivitéit vum Land insgesamt ze verbesseren an dem rëm mei gebaut gëtt – fir eng sozial verantwortlech a wirtschaftlech dynamesch Entwécklung.

## **Exposé des motifs**

Dans un contexte où la pénurie de logements, présente depuis de nombreuses années, se conjugue à une demande croissante après deux ans de faible activité sur le marché immobilier national, force est de constater que les acquéreurs se concentrent principalement sur les logements existants, délaissant ainsi les projets vendus sur plan. Parallèlement, la baisse persistante des taux d'intérêt constatée ces derniers mois, associée aux mesures gouvernementales, notamment l'introduction de dispositifs fiscaux incitatifs, n'a pas permis de relancer de manière significative l'intérêt pour les ventes en état futur d'achèvement. Malgré ces actions, la demande, qu'elle soit destinée à la résidence principale ou à l'investissement, reste en deçà des niveaux attendus, ce qui érode la confiance des clients potentiels dans ce segment du marché immobilier.

Les dysfonctionnements observés – tels que l'arrêt brutal des chantiers, le chômage partiel, les faillites, les licenciements dans les secteurs connexes, l'inadéquation des garanties d'achèvement et la complexité des procédures d'activation – portent atteinte à la crédibilité de la promotion immobilière. Ces défaillances freinent l'élan économique dans un secteur pourtant essentiel à la création de richesse et à l'emploi, et compromettent l'attractivité du pays en matière de logement. Ce phénomène se répercute particulièrement sur la capacité d'accueil des populations nouvellement arrivées, ainsi que sur l'accès des résidents existants à des logements de qualité, tant en termes de superficie que de prix.

Il est important de noter que, sans la création de nouveaux logements par les promoteurs privés, la production de logements abordables ne peut être assurée, aggravant ainsi les tensions sur le marché et limitant les solutions d'habitat adaptées aux besoins de la population.

Fort de l'héritage historique et des positions traditionnelles de notre parti, qui conjuguent rigueur économique et engagement social, il apparaît impératif de renforcer le cadre légal. Nous devons concilier stimulation de l'activité économique et protection des consommateurs, en particulier face aux difficultés croissantes rencontrées par de nombreux citoyens lors de l'activation des garanties d'achèvement – souvent entravées par des faillites ou des retards considérables dans l'exécution des projets immobiliers.

Ainsi, notre double objectif consiste à garantir l'achèvement des projets immobiliers, assurant ainsi la sécurité des investissements des acquéreurs, tout en favorisant un équilibre social par la mise à disposition de logements pérennes et de qualité. Les récentes prises de position ministérielles soulignent que la qualité de la garantie d'achèvement ne dépend pas uniquement du type de garant (banque ou assurance), mais avant tout de la précision des clauses contractuelles et des modalités opérationnelles associées. Il est donc essentiel d'inscrire dans le droit des mesures contraignantes visant à sécuriser la relation entre promoteurs, acquéreurs et garants, dans un souci d'équité et de justice sociale, tout en préservant la dynamique de création de richesse indispensable à l'économie nationale.

## **Propositions**

### **Clauses pénales en cas de retard de livraison**

Actuellement, de nombreux contrats VEFA n'incluent pas de pénalités de retard, contraignant les acquéreurs à recourir à des procédures judiciaires coûteuses et incertaines. Nous proposons donc d'intégrer, de manière standard, des clauses pénales activables automatiquement dès qu'un retard prédéfini est constaté, sauf en cas de force majeure dûment justifiée (par exemple, conditions météorologiques extrêmes ou difficultés d'approvisionnement). Calculées en fonction de la surface vendue et d'indices économiques, ces pénalités compenseront les préjudices subis par les acquéreurs tout en restant simples et prévisibles, sans alourdir les formalités administratives.

### **Délais de construction adaptés et flexibles**

Force est de constater que de nombreux projets accusent des retards de livraison de quatre ans ou plus, malgré la présence de clauses de pénalités dans les actes notariés de VEFA, car le dépassement effectif des délais n'est pas constaté. Pour remédier à cette situation, il conviendrait d'adapter le Code civil afin que les contrats VEFA fixent des délais de livraison réalistes, tenant compte des contraintes techniques et économiques du secteur, tout en prévoyant une marge de flexibilité pour les imprévus. Les promoteurs fourniront un calendrier prévisionnel simplifié et standardisé, garantissant une planification claire et transparente sans générer de formalités excessives.

### **Dispositif intégré de suivi, garantie et compensation**

Pour garantir la sécurité des investissements des acquéreurs et assurer la continuité des projets immobiliers, nous proposons un dispositif intégré, simple et efficace reposant sur trois axes complémentaires.

Premièrement, nous privilégions l'utilisation des mécanismes existants pour le suivi et la résolution des litiges, en recourant à des procédures d'arbitrage extrajudiciaire légères. Ces procédures, favorisant la médiation, qu'elle soit privée ou publique, et reposant sur des règles contractuelles claires, permettent de résoudre rapidement les différends tout en limitant l'intervention des juridictions.

Deuxièmement, les contrats VEFA devront prévoir qu'en cas de défaillance du vendeur, le garant s'engage soit à rembourser intégralement les versements effectués par l'acquéreur (y compris la part du terrain), soit à finaliser le projet sans formalités excessives, en respectant l'ensemble des obligations contractuelles définies dans le cahier des charges, et ce, sans coûts supplémentaires pour les acquéreurs. Ce suivi sera assuré par des experts indépendants, garantissant ainsi une protection optimale des consommateurs.

Enfin, nous envisageons la création d'un fonds de compensation préventif, financé par des moyens à définir, en privilégiant une approche partenariale public-privé, et géré par des instances existantes. Ce fonds permettra d'indemniser rapidement les consommateurs en cas de défaillance du promoteur ou de problème lié aux entreprises chargées de fournir les garanties d'achèvement. Dans une phase ultérieure, il pourrait également recouvrer les sommes auprès des entreprises concernées avant la mise en œuvre effective des garanties d'achèvement.

Ce dispositif intégré renforce de manière efficace la protection des consommateurs et assure la continuité des projets, tout en évitant une surcharge administrative et en préservant le fonctionnement d'un marché libre et compétitif.

## Conclusion

En conclusion, l'ensemble des mesures proposées vise à instaurer un cadre moderne et équilibré pour la promotion immobilière, garantissant la création de logements de qualité tout en renforçant la sécurité financière des acquéreurs. La mise en place d'un fonds, alimenté par une taxe obligatoire sur les transactions immobilières, permettra d'indemniser rapidement les consommateurs en cas de défaillance du promoteur et de financer la reprise des travaux, assurant ainsi la continuité des projets.

Parallèlement, l'institution d'un organe de contrôle, rattaché à une autorité compétente telle que la Commission de Surveillance du Secteur Financier ou l'Administration de l'Enregistrement, garantira la conformité des contrats aux nouvelles dispositions, assurera un suivi rigoureux et mettra en œuvre un catalogue de sanctions en cas de manquement. Ces dispositions, tout en renforçant la protection sociale et la confiance des consommateurs, préserveront un accès dynamique et non alourdi au marché pour les promoteurs.

Ainsi, en conjuguant des mécanismes de contrôle efficaces, des sanctions dissuasives et un financement préventif innovant, ce dispositif répond aux défis actuels du secteur immobilier. Il contribue à la création de richesses et d'emplois, tout en offrant aux citoyens des solutions d'habitat pérennes et abordables. Ce modèle, respectueux de l'équilibre entre régulation et liberté économique, s'inscrit pleinement dans une vision de développement socialement responsable et économiquement dynamique pour notre pays.

*Ugeholl um CSJ Nationalkongress vum 1. März 2025 zu Gréiwemaacher*