



Réponse commune de Madame la Ministre de la Justice, Elisabeth MARGUE, et de Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude MEISCH, à la question parlementaire n°4210 du 8 juin 2026 de Messieurs les Députés David WAGNER et Marc BAUM au sujet du suivi de la protection des acquéreurs de logements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) en cas de faillite ou d'abandon de chantier du promoteur.

- 1. Le gouvernement entend-il se doter d'un relevé du nombre de ménages, de logements et de projets en VEFA concernés par une faillite ou un abandon de chantier au cours des dernières années ? Dans la négative, comment entend-il combler cette lacune statistique ?**
- 2. Comment le gouvernement justifie-t-il l'absence d'un dispositif d'aide aux acquéreurs dont le projet est abandonné ? Entend-il mettre en place une forme de soutien spécifique en faveur de ces ménages ?**
- 3. L'État envisage-t-il, à l'image de ce qu'il fait pour les projets de promoteurs solvables, d'acquérir et d'achever des projets abandonnés, le cas échéant pour les intégrer dans le parc public de logements abordables ?**

Le Gouvernement suit avec attention l'évolution de la situation des chantiers à l'arrêt et des faillites de promoteurs immobiliers, et est conscient des difficultés que cela engendre pour les ménages concernés.

Il faut cependant rappeler que le dispositif d'acquisition de logements en VEFA doté de 480 millions d'euros pour la période 2024-2027 s'inscrit dans une logique distincte : il vise le soutien conjoncturel à des opérateurs économiquement viables et non la reprise de projets en déshérence. Dans ce contexte, il convient également de renvoyer à la réponse du Gouvernement à la question parlementaire n° 4540.

- 4. Le gouvernement entend-il instaurer un mécanisme permettant d'enclencher plus rapidement la garantie d'achèvement ou de remboursement, sans que les acquéreurs aient à attendre la fin d'une procédure judiciaire ou à dépendre de la coopération de la partie défaillante ?**
- 5. Le gouvernement compte-t-il réformer la garantie de remboursement afin qu'elle couvre l'intégralité des sommes engagées par les acquéreurs, y compris le coût du terrain ou d'éventuels trop-payés ?**
- 6. Où en est l'élaboration du texte annoncé à la suite de la motion citée ci-dessus visant à renforcer la protection des acquéreurs en VEFA ? Quel calendrier le gouvernement peut-il communiquer ?**
- 7. De manière générale, le gouvernement entend-il renforcer le cadre légal de la VEFA, notamment par un contrôle accru des promoteurs habilités à recourir à ce type de vente ?**

Le Gouvernement s'est engagé dans l'accord de coalition 2023-2028 à analyser la législation en matière de vente en l'état futur d'achèvement et à adapter, si nécessaire, le cadre légal en vigueur.



En 2025, un groupe de travail interministériel a été mis en place. Ce groupe de travail interministériel a pour mission d'analyser le cadre légal et réglementaire en vigueur, en consultant à cet effet les parties prenantes, d'identifier les éventuelles failles dans la protection des acquéreurs d'immeubles en l'état futur d'achèvement et de proposer, le cas échéant, une modernisation du cadre légal et réglementaire.

Les consultations des parties prenantes ont eu lieu au cours de l'année 2025.

A la suite de ces entrevues, le groupe de travail interministériel a analysé les différentes propositions formulées, a identifié un nombre de pistes de réforme et a entamé l'élaboration de propositions législatives et réglementaires. Les travaux d'élaboration se trouvent à un stade avancé, mais prennent plus de temps qu'initialement estimé en raison de la technicité de la matière.

Luxembourg, le 24 septembre 2026

La Ministre de la Justice

(s.) Elisabeth Margue