

Luxembourg, le 29 mai 2024

Objet : Projet de loi n°8369¹ portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. (6619BLE)

*Saisine : Ministre des Affaires intérieures
(17 avril 2024)*

Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de loi n°8369 sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet de prolonger la durée de validité initiale des autorisations de construire.

En bref

- La Chambre de Commerce salue la prolongation de la durée de validité initiale des autorisations de construire, mais regrette cependant que cette prolongation ne soit pas de l'ordre de deux ans, comme cela avait été demandé lors du « Logementsdëschen ».
- Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, tout en insistant sur la prise en compte de ses remarques.

Considérations générales

Suite au ralentissement de l'activité dans le secteur immobilier, un « Logementsdëschen » s'est réuni le 22 février 2024. Lors de cette réunion, les acteurs du secteur privé et les Ministères concernés ont entamé des discussions afin de dégager des mesures permettant de relancer le secteur, notamment à court terme. Des mesures d'ordre fiscal sont déjà entrées en vigueur, et des efforts de simplification administrative sont en cours de discussion. De son côté, le ministre des Affaires intérieures a présenté des premières propositions de simplification administrative dans le but d'accélérer les procédures en matière d'urbanisme.

Le présent Projet constitue un premier pas vers la simplification administrative envisagée par les acteurs publics et privés. Ainsi, il prévoit la prolongation de la durée de validité initiale des autorisations de construire, qui sera fixée dorénavant à deux ans au lieu d'un an. Toutefois, ladite autorisation, ne pourra être renouvelée qu'une fois et pour une durée maximale d'un an portant la

¹ [Lien vers le projet de loi n°8369 sur le site de la Chambre des Députés](#)

durée de validité totale à trois ans maximum. Le mécanisme de fonctionnement prévu par l'article 37, alinéa 5 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, quant à lui, reste inchangé. Celui-ci prévoit que le bourgmestre peut proroger le délai de péremption sur demande motivée du bénéficiaire. La péremption de l'autorisation de construire a lieu lorsque le bénéficiaire de ladite autorisation n'a pas commencé les travaux de manière significative, tel que prévu par la jurisprudence administrative en la matière. Le délai des deux ans commence à partir de la date précisée dans le texte, correspondant à celle où l'autorisation a été signée et délivrée par le bourgmestre.

La Chambre de Commerce salue la prolongation de la durée initiale de l'autorisation de construire. Elle estime que cette mesure pourra alléger les démarches administratives supportées par les acteurs du terrain. Cependant elle regrette que la durée initiale de l'autorisation ne soit pas prolongée de deux ans, comme cela a été demandé lors du « Logementsdësch » par les acteurs privés. Les taux d'intérêts élevés ont en effet conduit à l'effondrement des ventes en l'état en futur d'achèvement (VEFA), puisque de nombreux clients intéressés par un achat ont préféré attendre ou ils ont tout simplement dû annuler leurs transactions en raison des remboursements bancaires trop élevés. Les entreprises du secteur immobilier se retrouvent inévitablement dans une situation très délicate, détenant des autorisations de construire susceptibles de devenir obsolètes très rapidement, mais sans client potentiel prêt à acheter ou à investir.

La prolongation doit, quant à elle, être accordée par le bourgmestre, mais la procédure peut se révéler longue et compliquée. Pour éviter cet écueil supplémentaire, la Chambre de Commerce propose de prolonger l'autorisation initiale de construire de deux ans, au lieu d'un an tel que prévu par le Projet, portant la durée totale de l'autorisation initiale à trois ans directement, renouvelable d'un an maximum, portant la durée de validité totale à quatre ans. Cela donnerait aux entreprises le temps nécessaire pour bénéficier de la baisse des taux d'intérêts et de la reprise du marché immobilier, évitant ainsi la nécessité de renouveler inutilement les demandes de prolongation des autorisations de construire.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, tout en insistant sur la prise en compte de ses remarques.

BLE/DJI