



David Wagner  
Marc Baum  
Députés

Luxembourg, le 8 juin 2026

**Question parlementaire relative à 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.**

Monsieur le Président,

*Conformément à l'article 80 du Règlement de la Chambre des Députés, nous voudrions poser la question parlementaire suivante à Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, à Madame la Ministre de la Justice ainsi qu'à Madame la Ministre de la Protection des consommateurs.*

Depuis plusieurs années, les difficultés économiques du secteur de la construction se manifestent par une multiplication des chantiers à l'arrêt et des faillites de promoteurs immobiliers. Ces défaillances placent les ménages ayant acquis un logement en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) dans une situation particulièrement difficile.

Si la loi prévoit en principe une garantie d'achèvement — qui se transforme en garantie de remboursement lorsqu'il est établi que la construction ne peut être réalisée —, la mise en œuvre de cette garantie se heurte à de sérieuses limites. D'une part, cette garantie est de nature purement financière : le garant ne se substitue pas au promoteur pour reprendre les travaux, de sorte qu'il revient aux acquéreurs eux-mêmes de trouver une nouvelle entreprise. D'autre part, la garantie ne peut en pratique être enclenchée qu'une fois la faillite ou l'abandon du chantier constatés en justice — procédure qui peut s'étendre sur plusieurs années — et se trouve parfois bloquée lorsque la partie défaillante ne procède pas aux formalités requises. Enfin, lorsque la garantie de remboursement s'applique, celle-ci ne couvre pas le coût du terrain.

Pendant toute cette période, les ménages concernés sont tenus d'honorer les mensualités d'un prêt hypothécaire contracté pour un logement qui n'existe pas, tout en assumant très souvent un loyer pour leur logement actuel ainsi que des frais de procédure. Cette double, voire triple charge financière est insoutenable pour de nombreux ménages.

Dans le même temps, l'État a mis en place un programme d'acquisition de logements en VEFA doté de 480 millions d'euros sur la période 2024-2027, explicitement destiné à soutenir le secteur de la construction. Ce dispositif bénéficie donc aux promoteurs encore solvables, sans qu'un mécanisme équivalent ne soit mis en place pour protéger les acquéreurs dont le promoteur a fait défaut.

Par ailleurs, dans sa réponse à la question parlementaire n°3337, le gouvernement a indiqué ne disposer d'aucune donnée d'ensemble sur l'ampleur du phénomène — ni sur le nombre de chantiers à

l'arrêt, ni sur celui des projets abandonnés, sans que, depuis la reprise. Enfin, une motion déposée en décembre 2024, proposant une série de mesures destinées à renforcer la protection des acquéreurs en VEFA et saluée par l'ensemble des groupes politiques, n'a à ce jour pas été suivie d'actes concrets.

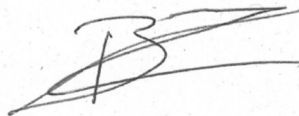
Dans ce contexte, nous souhaiterions poser les questions suivantes à Monsieur et Mesdames les Ministres :

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 ?
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 ?

Veuillez croire, Monsieur le Président, à l'expression de nos sentiments respectueux.



David Wagner  
Député



Marc Baum  
Député