

Communiqué de presse

Luxembourg, le 21 janvier 2025

Logement : mobilisation continue des développeurs immobiliers et des banques

Conscients de l'importance économique et sociétale de la question du logement, les développeurs immobiliers et les banques locales continuent de se mobiliser et annoncent des nouvelles initiatives visant à apporter davantage de transparence dans le marché et à renforcer la confiance aussi bien des primo-acquéreur que des investisseurs. A l'occasion d'un point presse, les responsables de la Chambre immobilière ont ainsi présenté une nouvelle charte de qualité, ainsi que le site aides.lu, tandis que l'Association des Banques et Banquiers (ABBL) a annoncé des ajustements au mécanisme d'aide au logement résidentiel SPV Prolog Luxembourg S.A.

Signes de reprises, mais la prudence reste de mise

Depuis début 2023, tant les acteurs du secteur immobilier que les banques ont constaté une légère reprise du marché sous l'effet combiné de la stabilisation puis de la baisse des taux d'intérêts, d'une baisse des prix de l'immobilier (-15,43% au T3 2024 vs T3 2022 pour les appartements existants ; -10,1 au T3 2024 vs T3 2022 pour les ventes en état de futur achèvement – VEFA¹) et de l'impact des mesures gouvernementales qui ont notamment impliqué une hausse du pouvoir d'achat.

« Aujourd'hui, les acheteurs reviennent sur le marché, car un certain nombre de biens qui leur étaient inaccessibles il y a quelques mois encore, le sont à nouveau devenu », commente Max Didier, Président de la Section Développeurs de la Chambre immobilière, Section Développeurs. « De plus, ceux qui viennent d'acheter ont compris que le moment est opportun. Pour les acheteurs, Les conditions n'ont jamais été aussi favorables depuis une décennie et le choix est grand. C'est vraiment le moment d'acheter ! »

Néanmoins, l'intérêt des acheteurs s'est surtout porté sur des immeubles déjà construits. Au T-3 2024, les transactions portant sur des VEFA sont ainsi en baisse de 80% par rapport à leur moyenne historique sur les années 2017 à 2021². Au deuxième semestre, 2024 on note néanmoins une augmentation des ventes de 48%³ par rapport aux premiers six mois de l'année.

« Si la situation est favorable aux acheteurs, elle reste inquiétante pour le pays, remarque Jerry Grbic CEO de l'ABBL. « En effet, le quasi-arrêt du marché de l'immobilier neuf risque d'entraîner une crise du secteur de la construction dont dépendent des centaines d'entreprises et des milliers de ménages. » Une multiplication des faillites et une hausse du chômage dans ce secteur pourrait avoir un effet négatif sur la stabilité financière du pays. « Par ailleurs, le logement est étroitement lié à l'attractivité et au développement économique du pays. En effet, pour assurer sa prospérité continue, nous devons être en mesure d'attirer de nouveaux talents. Et pour les attirer, il faut pouvoir les loger », poursuit Jerry Grbic. L'ensemble des intervenant s'accordant sur le constat, que les logements qui n'ont pas été construits dans cette période, ne viennent que renforcer la tension entre l'offre et la demande.

Charte.lu : être plus transparent pour rassurer les acheteurs

Selon la Chambre immobilière, une des raisons principales du désamour des acheteurs pour les biens neufs est leur manque de confiance. « Les clients potentiels ont été effrayés par les problèmes rencontrés par certains constructeurs », commente Jean-Paul Scheuren, porte-parole de la Section Développeurs. « Même si ces problèmes sont isolés, ils ont été largement médiatisés. Nous devons contribuer à rassurer le public en étant plus transparent. C'est à ce défi que répond la charte de qualité que nous venons de lancer. »

Charte.lu aborde plusieurs dimensions. Les signataires s'y engagent à apporter davantage de transparence sur les garanties d'achèvement et de remboursement (que couvrent-elles ? qui les a émises ?) et sur la garantie décennale et biennale (idem que recouvrent-elles ?). Dans la charte, les promoteurs s'engagent sur la transparence et le respect des délais de

¹ Source : Observatoire de l'Habitat/STATEC.

² Source : Observatoire de l'Habitat/STATEC.

³ Source : Chambre Immobilière.

construction (quand le chantier commencera-t-il ? quand sera-t-il achevé ?) ainsi que sur les prix de construction. Enfin, la charte stipule des sanctions en cas de non-respect. « Aujourd'hui, une vingtaine de nos membres, et non des moindres, ont déjà signé cette charte. Nous sommes persuadés qu'elle deviendra un véritable argument de vente et entendons encore la développer au fil du temps », remarque Jean-Paul Scheuren.

Aides.lu : mieux tirer parti des mesures gouvernementales

« Le gouvernement a pris à bras le corps la question du logement », analyse Jerry Grbic. « La diversité des mesures et la rapidité de leur mise en place est remarquable. » « Néanmoins, nous constatons que nos clients peuvent être un peu perdus et ne connaissent pas nécessairement l'ampleur des aides auxquels ils ont droit », rebondit Jean-Paul Scheuren. La Chambre immobilière, avec les experts du Ministère du Logement, a ainsi développé le site aides.lu destiné aux primo-accédants et aux investisseurs. Il centralise les informations sur les soutiens disponibles, telles que les subventions en intérêts, les crédits d'impôt, et les réductions de droits d'enregistrement. « Le site est extrêmement utile pour préparer son entretien avec son banquier avant une discussion autour d'un crédit immobilier. Les utilisateurs peuvent y simuler leur capacité d'investissement et mieux comprendre si, grâce aux différentes mesures gouvernementales, le bien rêvé peut leur être accessible ou non », note Jerry Grbic.

Prolog Luxembourg S.A. : le mécanisme de soutien des banques adapté

« L'ABBL souhaite soutenir toute initiative qui amène du logement résidentiel sur le marché », souligne Jerry Grbic. C'est ainsi que l'association coordonne les efforts de communication autour du véhicule mis en place par cinq banques : Spuerkeess, Banque Internationale à Luxembourg (BIL), Banque Raiffeisen et la Société Nationale de Crédit et d'Investissement (SNCI) et Banque de Luxembourg. Son objectif est de débloquent la situation de biens dont la construction a démarré, mais qui n'arrivent pas à être mis sur le marché faute de préventes suffisantes. « La promesse de vente que Prolog S.A. fournit permet d'apporter de la prévisibilité : Pour les acquéreurs qui ont déjà investi dans le projet. Pour les promoteurs qui souhaitent mener à bien leur construction. Pour les corps de métier qui ont été mandatés. Et finalement pour les potentiels acheteurs. Tous sauront que le projet sera réalisé », souligne Jerry Grbic.

Lancé en juillet 2024, le dispositif a été reconduit jusqu'au 30 juin 2025. De plus, ses actionnaires ont souhaité y apporter des ajustements afin de tenir mieux compte de la réalité du marché. Ainsi, le taux de prévente minimum requis pour être repris dans ce programme est ramené de 50 à 30%. Par ailleurs, les commissions de dossier ont été adaptées afin de ne pas pénaliser les petits objets.

L'ABBL rappelle que, utilisé à plein par les promoteurs, ce dispositif permettra la mise sur le marché de 800 à 1300 logements.

Max Didier conclut : « Ces initiatives illustrent l'engagement des acteurs majeurs du secteur immobilier – banques, développeurs, et gouvernement – à relancer le marché et à répondre aux besoins croissants en logements ».

Pour plus d'informations ou pour organiser une interview, veuillez contacter :

Jean-Paul SCHEUREN, Porte-parole de la Chambre Immobilière – Section Développeurs

info@chambre-immobiliere.lu, (+352) 621 153 083

avec le soutien de :



Press release

21 January 2025

Housing: property developers and banks continue to mobilise

Conscious of the economic and social importance of the housing issue, property developers and local banks are continuing to mobilise and are announcing new initiatives aimed at bringing greater transparency to the market and boosting the confidence of first-time buyers and investors alike. At a press briefing, officials from the Chambre immobilière presented a new quality charter and the aides.lu website, while the Association des Banques et Banquiers (ABBL) announced adjustments to the SPV Prolog Luxembourg S.A. residential housing aid mechanism.

Signs of recovery, but caution is still called for

Since the beginning of 2023, both the property sector and the banks have noted a slight recovery in the market under the combined effect of the stabilisation and then the fall in interest rates, a fall in property prices (-15.43% in Q3 2024 vs Q3 2022 for existing flats; -10.1 in Q3 2024 vs Q3 2022 for VEFA sales⁴) and the impact of government measures that have notably led to an increase in purchasing power. *'Today, buyers are returning to the market, as a number of properties that were inaccessible to them just a few months ago have become so again,'* comments Max Didier, Chairman of the Developers Section of the Chambre immobilière. *'What's more, those who have just bought have realised that the time is right. For buyers, conditions have never been so favourable for a decade, and there's plenty of choice. Now really is the time to buy!'*

Nonetheless, buyer interest has focused mainly on properties that have already been built. In Q3 2024, transactions involving VEFAs were 80% down on their historical average for the years 2017 to 2021⁵. In the second half of 2024, however, there was a 48% increase in sales compared with the first six months of the year⁶.

'While the situation is favourable for buyers, it remains worrying for the country,' notes Jerry Grbic, CEO of the ABBL. *'The virtual stoppage of the new-build property market could lead to a crisis in the construction sector, on which hundreds of businesses and thousands of households depend'.* An increase in bankruptcies and unemployment in this sector could have a negative effect on the country's financial stability. *'Moreover, housing is closely linked to the country's attractiveness and economic development. Indeed, to ensure its continued prosperity, we need to be able to attract new talent. And to attract them, we need to be able to house them,'* adds Jerry Grbic. All the speakers agreed that the housing that has not been built during this period only adds to the tension between supply and demand.

Charte.lu: greater transparency to reassure buyers

According to the Chambre immobilière, one of the main reasons for buyers' lack of interest in new properties is their lack of confidence. *'Potential customers have been scared off by the problems encountered by some builders,'* comments Jean-Paul Scheuren, spokesman for the Developers' Section. *'Even if these problems are isolated, they have been widely publicised in the media. We need to help reassure the public by being more transparent. The quality charter we have just launched meets this challenge.'*

Charte.lu covers several dimensions. The signatories undertake to provide greater transparency on completion and repayment guarantees (what do they cover? who issued them?) and on the ten-year and two-year guarantees (similarly, what do they cover?). In the charter, developers commit to transparency and respect for construction deadlines (when will work start? when will it be completed?) as well as construction prices. Finally, the charter stipulates penalties for non-compliance. *'Today, some twenty of our members, and not the least of them, have already signed the charter. We are convinced that it will become a real selling point, and we intend to develop it further over time,'* comments Jean-Paul Scheuren.

⁴ Source : Observatoire de l'Habitat/STATEC.

⁵ Source : Observatoire de l'Habitat/STATEC.

⁶ Source : Chambre Immobilière.

Aides.lu: making the most of government measures

'The government has taken the housing issue head on,' analyses Jerry Grbic. 'The range of measures and the speed with which they are being implemented is remarkable.' 'Nevertheless, we're finding that our customers can be a little lost and don't necessarily know the extent of the assistance to which they are entitled,' adds Jean-Paul Scheuren. The Chambre immobilière, working with experts from the Ministry of Housing, has developed the aides.lu website for first-time buyers and investors. It centralises information on available support, such as interest subsidies, tax credits and reductions in registration fees. 'The site is extremely useful for preparing for a meeting with your banker before discussing a mortgage. Users can use it to simulate their investment capacity and gain a better understanding of whether or not they can afford the property of their dreams, thanks to the various government measures,' notes Jerry Grbic.

Prolog Luxembourg S.A.: the bank support mechanism adapted

'The ABBL wants to support any initiative that brings residential housing onto the market,' emphasises Jerry Grbic. This is why the association is coordinating communication efforts around the vehicle set up by five banks: Spuerkeess, Banque Internationale à Luxembourg (BIL), Banque Raiffeisen, Société Nationale de Crédit et d'Investissement (SNCI) and Banque de Luxembourg. Its aim is to unblock the situation of properties where construction has started but which cannot be put on the market due to a lack of sufficient pre-sales. 'Prolog S.A. provides predictability: for buyers who have already invested in the project. For developers who wish to complete their construction. For the tradesmen who have been appointed. And finally, for potential buyers. Everyone will know that the project will be completed,' emphasises Jerry Grbic.

Launched in July 2024, the scheme has been extended until 30 June 2025. In addition, its shareholders have decided to make a number of adjustments to better reflect the reality of the market. For example, the minimum pre-sale rate required to be included in the scheme has been reduced from 50% to 30%. In addition, fees have been adjusted so as not to penalise smaller projects.

The ABBL points out that, if fully utilised by developers, this scheme will enable between 800 and 1,300 homes to be put on the market.

Max Didier concludes: *'These initiatives illustrate the commitment of the major players in the property sector - banks, developers and the government - to relaunching the market and meeting the growing need for housing'.*

For more information or to arrange an interview, please contact

Jean-Paul SCHEUREN, Spokesman for the Chambre Immobilière - Section Développeurs

info@chambre-immobiliere.lu, (+352) 621 153 083

with the support of :



Pressemitteilung

Luxemburg, den 21. Januar 2025

Wohnungsbau: Anhaltende Mobilisierung von Immobilienentwicklern und Banken

Im Bewusstsein der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung der Wohnungsfrage mobilisieren sich die Immobilienentwickler und die lokalen Banken weiterhin und kündigen neue Initiativen an, die mehr Transparenz in den Markt bringen und das Vertrauen sowohl von Erstkäufern als auch von Investoren stärken sollen. Im Rahmen einer Pressekonferenz stellten die Verantwortlichen der Immobilienkammer eine neue Qualitätscharta sowie die Website aides.lu vor, während die Vereinigung der Banken und Bankiers (ABBL) Anpassungen des Fördermechanismus für Wohnimmobilien SPV Prolog Luxembourg S.A. ankündigte.

Anzeichen für eine Erholung, aber Vorsicht ist weiterhin geboten.

Seit Anfang 2023 haben sowohl die Akteure des Immobiliensektors als auch die Banken eine leichte Erholung des Marktes festgestellt, die auf die kombinierte Wirkung der Stabilisierung und dann des Rückgangs der Zinssätze, eines Rückgangs der Immobilienpreise (-15,43% in Q3 2024 vs. Q3 2022 für bestehende Wohnungen; -10,1 in Q3 2024 vs. Q3 2022 für Verkäufe im Zustand der zukünftigen Fertigstellung - VEFA⁷) und der Auswirkungen der Regierungsmaßnahmen, die insbesondere eine Erhöhung der Kaufkraft bedeuteten, zurückzuführen ist. „Heute kehren die Käufer auf den Markt zurück, da eine Reihe von Objekten, die noch vor einigen Monaten für sie unerreichbar waren, wieder zugänglich geworden sind“, kommentiert Max Didier, Präsident der Sektion Entwickler der Chambre immobilière. „Außerdem haben diejenigen, die gerade gekauft haben, erkannt, dass der Zeitpunkt günstig ist. Für Käufer sind die Bedingungen so günstig wie seit einem Jahrzehnt nicht mehr und die Auswahl ist groß. Jetzt ist wirklich der richtige Zeitpunkt zum Kaufen!“

Dennoch richtete sich das Interesse der Käufer vor allem auf bereits errichtete Gebäude. Im 3. Quartal 2024 lagen die Transaktionen mit VEFAs um 80% unter ihrem historischen Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021⁸. In der zweiten Jahreshälfte 2024 war jedoch ein Anstieg der Verkäufe um 48% im Vergleich zu den ersten sechs Monaten des Jahres zu verzeichnen⁹.

„Die Situation ist zwar günstig für die Käufer, aber für das Land bleibt sie besorgniserregend“, sagte Jerry Grbic, CEO der ABBL. „Denn der Beinahe-Stillstand auf dem Markt für neue Immobilien könnte zu einer Krise im Bausektor führen, von dem Hunderte von Unternehmen und Tausende von Haushalten abhängen.“ Eine Zunahme der Insolvenzen und ein Anstieg der Arbeitslosigkeit in diesem Sektor könnten sich negativ auf die finanzielle Stabilität des Landes auswirken. „Darüber hinaus ist der Wohnungsbau eng mit der Attraktivität und der wirtschaftlichen Entwicklung eines Landes verbunden. Denn um seinen anhaltenden Wohlstand zu sichern, müssen wir in der Lage sein, neue Talente anzuziehen. Und um sie anzuziehen, müssen wir in der Lage sein, sie unterzubringen“, so Grbic. Alle Redner waren sich einig, dass die in diesem Zeitraum nicht gebauten Wohnungen die Spannung zwischen Angebot und Nachfrage nur noch verstärken.

Charte.lu: Mehr Transparenz, um Käufer zu beruhigen

Laut der Immobilienkammer ist einer der Hauptgründe für die Abneigung der Käufer gegen neue Immobilien ihr mangelndes Vertrauen. „Potenzielle Kunden wurden durch die Probleme einiger Bauunternehmen verschreckt“, kommentiert Jean-Paul Scheuren, Sprecher der Sektion Entwickler. „Auch wenn es sich um einzelne Probleme handelt, wurden sie in den Medien breit diskutiert. Wir müssen dazu beitragen, die Öffentlichkeit durch mehr Transparenz zu beruhigen. Auf diese Herausforderung reagiert die Qualitätscharta, die wir soeben eingeführt haben.“

Charte.lu befasst sich mit mehreren Dimensionen. Die Unterzeichner verpflichten sich darin, mehr Transparenz in Bezug auf die Fertigstellungs- und Rückzahlungsgarantien (was decken sie ab? wer hat sie ausgestellt?) sowie auf die zehnjährige und zweijährige Garantie (dito, was decken sie ab?) zu schaffen. In der Charta verpflichten sich die Bauträger zu Transparenz und Einhaltung der Bauzeiten (wann wird mit dem Bau begonnen? wann wird er abgeschlossen?) sowie zu den Baupreisen.

⁷ Quelle : Observatoire de l'Habitat/STATEC.

⁸ Quelle : Observatoire de l'Habitat/STATEC.

⁹ Quelle : Chambre immobilière

Schließlich legt die Charta Sanktionen für den Fall der Nichteinhaltung fest. „Heute haben bereits 20 unserer Mitglieder die Charta unterzeichnet, und zwar nicht die geringsten. Wir sind überzeugt, dass sie zu einem echten Verkaufsargument werden wird, und wollen sie im Laufe der Zeit noch weiter ausbauen“, bemerkte Jean-Paul Scheuren.

Aides.lu: Die Maßnahmen der Regierung besser nutzen.

„Die Regierung hat sich der Wohnungsfrage angenommen“, analysiert Jerry Grbic. „Die Vielfalt der Maßnahmen und die Geschwindigkeit, mit der sie umgesetzt wurden, sind bemerkenswert“. „Dennoch stellen wir fest, dass unsere Kunden manchmal etwas verwirrt sind und nicht unbedingt den Umfang der Hilfen kennen, auf die sie Anspruch haben“, entgegnet Jean-Paul Scheuren. Die Immobilienkammer hat daher zusammen mit Experten des Wohnungsbauministeriums die Website aides.lu entwickelt, die sich an Erstkäufer und Investoren richtet. Sie sammelt Informationen über verfügbare Unterstützungsmaßnahmen wie Zinssubventionen, Steuergutschriften und Ermäßigungen der Eintragungsgebühren. „Die Website ist äußerst nützlich, um sich auf ein Gespräch mit seinem Banker vorzubereiten, bevor man über einen Immobilienkredit diskutiert. Die Nutzer können dort ihre Investitionsfähigkeit simulieren und besser verstehen, ob sie sich dank der verschiedenen staatlichen Maßnahmen ihre Traumimmobilie leisten können oder nicht“, merkt Jerry Grbic an.

Prolog Luxembourg S.A.: Unterstützungsmechanismus der Banken angepasst.

„Die ABBL möchte jede Initiative unterstützen, die Wohnraum auf den Markt bringt“, betont Jerry Grbic. So koordiniert der Verband die Kommunikationsbemühungen rund um das von fünf Banken eingerichtete Vehikel: Spuerkeess, Banque Internationale à Luxembourg (BIL), Banque Raiffeisen und die Société Nationale de Crédit et d'Investissement (SNCI) sowie die Banque de Luxembourg. Ihr Ziel ist es, die Situation von Immobilien zu deblockieren, deren Bau begonnen hat, die aber nicht auf den Markt kommen, weil es nicht genügend Vorverkäufe gibt. „Das Verkaufsversprechen, das Prolog S.A. liefert, ermöglicht Vorhersehbarkeit: Für die Käufer, die bereits in das Projekt investiert haben. Für die Bauträger, die ihren Bau erfolgreich abschließen wollen. Für die Gewerke, die beauftragt wurden. Und schließlich für die potenziellen Käufer. Alle werden wissen, dass das Projekt realisiert wird“, betont Jerry Grbic.

Das Programm wurde im Juli 2024 gestartet und bis zum 30. Juni 2025 verlängert. Darüber hinaus wollten die Aktionäre einige Anpassungen vornehmen, um der Marktrealität besser Rechnung zu tragen. So wurde die Mindestvorverkaufsquote, die für die Aufnahme in dieses Programm erforderlich ist, von 50 auf 30 % gesenkt. Außerdem wurden die Bearbeitungsgebühren angepasst, um kleine Objekte nicht zu benachteiligen.

Die ABBL erinnert daran, dass diese Maßnahme, wenn sie von den Bauträgern voll ausgeschöpft wird, 800 bis 1300 Wohnungen auf den Markt bringen wird.

Max Didier schloss: „Diese Initiativen verdeutlichen das Engagement der wichtigsten Akteure des Immobiliensektors - Banken, Entwickler und Regierung -, den Markt anzukurbeln und den steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken.“

Für weitere Informationen oder um ein Interview zu vereinbaren, wenden Sie sich bitte an:

Jean-Paul SCHEUREN, Sprecher der Chambre Immobilière - Section Développeurs.

info@chambre-immobiliere.lu, (+352) 621 153 083.

mit freundlicher Unterstützung von:

