

Communiqué

Luxembourg, le 19 juillet 2023

Rapport d'enquête sectorielle dans le secteur de l'immobilier résidentiel

En 2022, l'Autorité de la concurrence (anciennement « Conseil de la concurrence ») s'est autosaisie d'une enquête sectorielle dans le **secteur de l'immobilier résidentiel** au Grand-Duché de Luxembourg. L'enquête s'est concentrée sur l'analyse du métier de promoteur immobilier, au cœur de la chaîne de valeur de création de logements et de ses interconnexions avec d'autres intervenants de la chaîne.

Après l'envoi de demandes de renseignements, la conduite d'entretiens et l'analyse de la législation et de diverses études à cet égard, l'Autorité publie aujourd'hui ses recommandations :

- Les promoteurs sont invités à rester attentifs au respect des règles de concurrence applicables en matière de coopération.
- Un meilleur encadrement de la phase d'élaboration de projets « PAP nouveaux quartiers » par des délais légaux et des simplifications administratives permettrait d'accélérer l'adoption des PAP tout en réduisant le stock de terrains des promoteurs.
- Dans un contexte de hausse des prix du foncier et de faiblesse de la taxation foncière, l'Autorité n'a pas analysé les pratiques, alléguées ou réelles, de Landbanking à la lumière du droit de la concurrence, même s'il est établi que les comportements spéculatifs en matière de détention foncière contribuent à la flambée des prix en restreignant l'offre de logements.
- En ce qui concerne les procédures d'appels d'offres ou de mises en enchère, l'Autorité recommande à l'ensemble des parties prenantes d'être particulièrement attentives à d'éventuels truquages des offres lors de la vente d'un bien immobilier.
- Le monopole légal des banques à l'égard de l'émission des garanties d'achèvement n'est pas conforme à la constitution et entrave l'activité des entreprises d'assurance. L'Autorité recommande de l'abolir.

- L'Autorité ne partage pas les critiques adressées à la puissance publique concernant le développement insuffisant des terrains qu'elle détient.
- Il n'est pas exclu que le manque de main d'œuvre résulte d'une concertation entre employeurs pour maintenir des bas salaires, rendre l'embauche moins attractive ce qui serait susceptible de diminuer les possibilités de construction et donc le nombre de nouveaux logements construits (effet volume négatif) tout en augmentant leur prix de vente (effet prix positif).
- L'Autorité propose de revaloriser et de réguler la profession d'agent immobilier, à l'instar de la Chambre immobilière, afin d'enrayer le comportement dit de la course à l'enchère.
- L'Autorité recommande l'abrogation formelle du règlement grand-ducal modifié du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima afin de clarifier l'état de droit actuel.
- L'Autorité encourage d'autres modes de rémunérations de la prestation d'agence, tel que le montant exprimé en euro ou un taux horaire, qui auraient l'avantage d'être plus transparents et de mieux évaluer les montants des commissions.

Le [rapport d'enquête sectorielle dans le secteur immobilier résidentiel](#) complet est disponible sur le site de l'Autorité de la concurrence.

L'Autorité ne fera aucun autre commentaire ni sur la portée ni sur les conclusions de l'enquête.

Programme de clémence

Toute personne physique ou morale disposant d'informations complémentaires à l'enquête peut contacter l'[Autorité de la concurrence du Grand-Duché de Luxembourg](#).

L'entreprise qui participe ou a participé à une [entente anticoncurrentielle](#) peut, si elle dénonce l'entente en apportant des preuves suffisantes de son existence, bénéficier du **programme de clémence** de l'Autorité de la concurrence.

L'Autorité pourra alors, si l'entreprise coopère pleinement, lui accorder l'**immunité totale** ou une **réduction des amendes** encourues.

(Communiqué par l'Autorité de la concurrence du Grand-Duché de Luxembourg)

Contact presse : communication@concurrence.public.lu