

## La qualité architecturale, une indispensable plus-value sociale et culturelle de notre vivre-ensemble

Le récent article « *Les erreurs et absurdités du Fonds du Logement* » (LW 18.02.2019) n'a pas manqué de susciter l'étonnement de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI).

Ainsi la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) aurait « *un modèle économique plus efficace que celui du Fonds du logement* » parce qu'elle « *construit principalement des appartements ou maisons standardisés. Les détails comme les fenêtres, toits ou façades sont les mêmes pour tous les projets de construction. Ce qui permet de réduire les coûts* ». Surtout, la SNHBM travaille « *la plupart du temps avec ses propres architectes et a construit son propre bâtiment* ».

A l'inverse, le Fonds du Logement serait plus dispendieux, en faisant construire des projets pour lesquels « *des cabinets d'architectes sont sollicités pour travailler en collaboration avec les architectes du Fonds. Ce qui augmente les coûts, d'autant plus que chaque projet est planifié individuellement* ».

Cette rhétorique surannée, simpliste et réductrice fait l'impasse sur les bouleversements technologiques. Si l'emploi d'éléments standardisés pouvait par le passé contribuer à des réductions non négligeables des coûts de la construction, la fabrication actuelle à l'aide d'outils numériques permet de développer des solutions sur mesure compétitives et parfaitement adaptées.

Le coût du logement est principalement influencé par les prix élevés du foncier. Dans ce contexte contraint, les services d'architecture, d'ingénierie et d'urbanisme sont d'autant plus décisifs pour une utilisation optimisée du sol, notamment pour la construction sur des terrains ayant une configuration topographique compliquée, souvent financièrement plus abordables.

Saviez-vous que les possibilités d'influer sur les coûts d'un projet sont plus nombreuses au début d'un projet de construction ? Les décisions ayant le plus grand impact sur les coûts sont prises dès la définition du projet et la première phase de conception.

Des études de conception idoines influencent considérablement « le coût » d'une construction, lequel ne se réduit pas à l'ouvrage bâti, mais doit être mesuré sur le long terme, en considérant les dépenses d'exploitation et l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, critères révélateurs de sa véritable rentabilité.

Une valorisation de la phase de conception des projets est d'importance croissante dans la perspective d'un développement durable, soucieux des aspects qualitatifs, environnementaux et sociaux, et favorisant l'économie circulaire, l'innovation et la mise en œuvre de la 3<sup>ème</sup> révolution industrielle.

Dans le domaine du logement, c'est surtout grâce à la sensibilité et à la créativité éprouvées des urbanistes, des architectes et des ingénieurs-conseils indépendants au contact journalier du terrain, que la création de logements en harmonie avec leur contexte social et

environnemental se met en place avec les utilisateurs pour un vivre-ensemble inclusif de qualité.

Par ailleurs, le recours à des architectes indépendants pour la planification individualisée des projets - contextualisée au tissu urbain et prenant en compte la diversité des situations - n'est très certainement pas un facteur explicatif déterminant des coûts de construction et n'est nullement la cause du défaut d'efficience reproché au Fonds du Logement quant au niveau de production de nouveaux logements sociaux ces dernières années.

En outre, le présupposé regrettable ainsi exprimé sans discernement est que la prestation intellectuelle d'un architecte indépendant ne serait qu'un coût financier et non une plus-value pour la société et les utilisateurs.

L'OAI n'entend pas s'immiscer dans un débat politique ou se faire dans ces colonnes le défenseur ou le pourfendeur du Fonds du Logement, dont certains dysfonctionnements internes ces dernières années sont notoires. Il est rappelé toutefois que le Fonds, créé par la loi précitée du 25 février 1979, a notamment pour mission légale de « *promouvoir la qualité du développement urbain, de l'architecture et de la technique* ».

S'il est vrai qu'il y a un problème de quantité de logements à fournir à un prix abordable dans les années à venir, il ne faut pas faire fi de la question de la qualité du logement, qui est un élément essentiel dans les débats à mener.

Économiser sur la conception ou la construction annule les bienfaits sociétaux d'un cadre de vie de qualité et n'impacte que très marginalement le prix final du logement. Une conception figée du logement, devenu stéréotypé, ne doit pas davantage s'imposer. Il convient de favoriser l'innovation et non d'obtenir le produit le plus standard possible, en s'inscrivant dans une logique purement gestionnaire. Si le seul outil dont on dispose est un marteau, tout finit par ressembler à un clou.

Les membres de l'OAI, dont en première ligne les architectes et urbanistes, sont des prestataires de services à l'écoute des clients et maîtres d'ouvrages pour développer des modèles de logement adaptés à notre société. Il s'agit de créer des logements aux plus près des usages, en tenant compte des évolutions sociales.

De nos jours, le débat de la qualité concerne d'ailleurs moins la qualité de la construction proprement dite (la technique constructive), mais plutôt la qualité des espaces et leur intégration dans le tissu urbain et social.

Par ailleurs, comme le soulignait le Conseil d'Etat dans un avis du 4 juin 2013 afférent au projet de loi portant autorisation de constitution de la Société Nationale de Développement Urbain S.A., « *ce ne sont pas le manque de savoir-faire ou de compétences des acteurs publics ou privés qui sont à l'origine du mal, mais que le bât blesse sur un tout autre terrain. En effet, ce sont la complexité des différentes lois affectant l'aménagement communal et le développement urbain, sans oublier l'action souvent incoordonnée des diverses administrations concernées, qui posent problème* ».

Ce constat reste hélas largement d'actualité. Il demeure essentiel d'accentuer encore les efforts de simplification administrative, dans le sillage de la loi dite Omnibus et du guide-urbanisme.lu.

Surtout, nul n'ignore que la cause première de la crise du logement et de la spirale inflationniste des prix n'est autre que l'insuffisance de terrains mobilisés à la construction dans un contexte de croissance démographique soutenue. Entre 2010 et 2016, la population s'est accrue de 15%, ce qui a eu pour conséquence d'aggraver fortement l'écart entre l'offre et la demande de logements.

D'autant plus que l'étude de l'Observatoire de l'habitat, présentée le 1<sup>er</sup> mars dernier, a clairement montré que le Luxembourg dispose d'une réserve suffisante de terrains constructibles, mais qui sont retenus aux fins de spéculation.

Dans son récent rapport (28.01.2019) sur la réalisation de logements sociaux au Luxembourg, la Cour des Comptes déplore que le programme « Baulücken » (la mise à disposition de terrains communaux via un bail emphytéotique) tarde à produire ses effets, mais aussi que le pouvoir de préemption ait été très peu utilisé par les pouvoirs locaux. Ainsi entre 2009 et 2016, seulement 13 communes y ont eu recours. Tandis qu'entre 2009 et 2017, le Fonds du Logement a exercé son droit de préemption pour l'achat de 20 parcelles... sur 732 qui lui ont été proposées.

Ce rapport de la Cour pointe également avec pertinence l'absence de définition claire du logement social, alors « *qu'il n'existe pas de définition normée des différents termes utilisés dans le cadre du logement social* ».

A l'instar de la Cour, l'OAI estime qu'il convient de clarifier avant toute discussion plus avant les paramètres de base suivants :

- Le logement abordable : il convient de différencier entre le logement social subventionné et le logement non subventionné qui devra rester accessible à une grande partie de la population ;
- Le financement des établissements publics et paraétatiques ;
- Le coût des constructions.

Le logement est un bien commun. Le mode de vie et les réflexions menées à ce sujet nous concernent tous : *Baugruppen, Wohngruppen, Intergenerationswohnungen* et bien d'autres encore sont à l'ordre du jour.

L'OAI est fortement impliqué dans le débat sur l'évolution du vivre-ensemble à Luxembourg. Le logement, le travail et la mobilité sont intimement liés. On ne peut pas voir l'un sans l'autre.

De même la typologie des constructions adaptées aux défis à relever en ce qui concerne l'économie d'énergie et l'économie circulaire sont le travail journalier des membres de l'OAI. Ils développent ensemble avec les communes, les organisations paraétatiques, les maîtres d'ouvrage privés, des logements prenant en compte tous ces aspects.

Les acteurs indépendants que sont les membres de l'OAI ont acquis des expériences variées et diverses dans différents domaines : typologies de logements, typologies de construction.

Pour avancer plus vite dans l'ébauche de solutions pour combler le déficit en logements, les membres de l'OAI proposent leurs services aux acteurs nommés ci-avant.

Secteur public « lean » et « enabler » : les acteurs étatiques pourront sur cette base pleinement assurer leur rôle d'accompagnateur et de facilitateur des projets, en veillant à établir un cadre législatif et réglementaire favorisant l'efficacité et le dynamisme des PME et des professions libérales et autres opérateurs économiques, sans se substituer au secteur privé.

Comme l'a souligné Madame la Ministre du Logement et de la Culture dans une récente interview<sup>1</sup> « *Il ne faut pas opposer le public et le privé, les deux peuvent travailler ensemble* ». Ce crédo est également pertinent pour la création de davantage de logements, et surtout de logements abordables, qui est une tâche concernant l'ensemble de la société et cet objectif ne pourra être atteint qu'en associant les efforts de tous les acteurs !

Il est souligné que l'OAI, ainsi que ses membres, s'investissent au quotidien sur ces questions. Il est rappelé les tables rondes menées avec les responsables politiques à l'occasion des élections législatives 2018 ("*Noustand Wunnengsbau ! Wat maachen ?*"), ainsi que les « *18 propositions de l'OAI en matière de logement* »<sup>2</sup> pour permettre l'accès à un logement abordable et digne pour tous.

Les propositions de l'OAI visent à défendre, non seulement notre bien-être commun selon l'adage « *Qui construit, construit pour nous tous* », mais également les intérêts des utilisateurs.

L'exercice de la profession d'architecte et d'ingénieur-conseil a pour objectif premier la prise en compte et la défense des intérêts du client et plus largement du citoyen consommateur. Cette spécificité confère au concepteur une responsabilité culturelle, sociale et économique. L'intervention indépendante et responsable des membres OAI est décisive pour assurer aux citoyens la création et l'adaptation constante de leur cadre de vie, le respect d'un patrimoine commun et la protection d'un environnement partagé.

Pour mieux connaître les professions OAI, nous vous invitons chaleureusement les lecteurs à consulter son site internet [www.oai.lu](http://www.oai.lu)

Pierre HURT  
Directeur OAI

<sup>1</sup> [https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes\\_actualites/interviews/2019/02-fevrier/25-tanson-wunnen.html](https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/interviews/2019/02-fevrier/25-tanson-wunnen.html)

<sup>2</sup> [https://www.oai.lu/files/avis\\_oai/2018/PropositionsOAILogement20180223.pdf](https://www.oai.lu/files/avis_oai/2018/PropositionsOAILogement20180223.pdf)