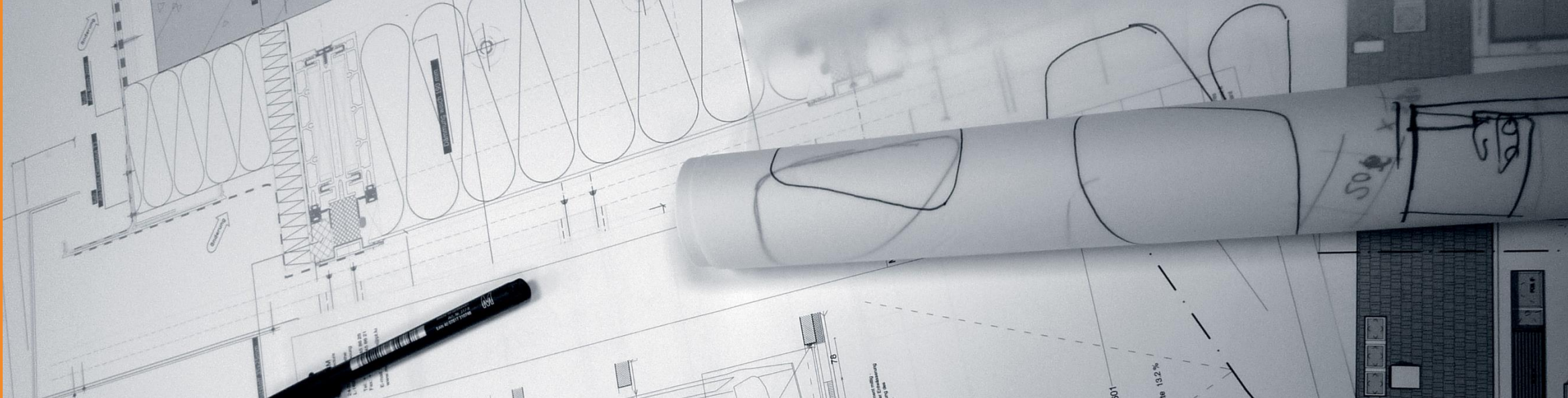


OAI

ORDRE DES ARCHITECTES  
ET DES INGENIEURS-CONSEILS



# Présentation OAI dans le cadre de la Réunion nationale Logement

Jeudi 22 février 2024 de 9h à 12h  
Château de Senningen

*Slides 1 à 14 présentés pendant la réunion*

**Stratégie globale  
vers un cadre de vie résilient  
en amplifiant la simplification  
administrative et la digitalisation dans  
le domaine de la construction**

## Objectifs

1. Aider à **combattre la crise** dans le secteur de la construction en général et du logement en particulier
2. Avancer de manière concertée avec les acteurs du terrain, en établissant une **méthodologie de légiférer et de régler selon les principes d'un code de la construction** au Luxembourg et une normalisation adéquate: **fluidifier toutes les procédures par un « Baurecht » cohérent ...**
3. Simplifions les démarches administratives pour toutes les parties prenantes, libérant des ressources pour mettre la qualité des projets et leur **plus-value réelle pour notre vivre-ensemble** au centre.

## **A court terme : rétablir la confiance dans le secteur de la construction**

L'OAI accueille favorablement toutes mesures et actions concrètes ayant un effet rapide voire immédiat, annoncées dans l'accord de coalition.

=> Monitoring sur l'efficacité des mesures à effectuer après 1 à 2 ans

Car solution viable au problème logement : augmenter largement l'offre...

### **Aussi:**

Mise en place d'un Fonds pour investir dans la création de logements abordables (notamment locatifs,...)

## A moyen terme : comment dynamiser le secteur avec un effet durable ?

**Pourquoi changer la méthodologie de légiférer dans le domaine de la construction ?**

=> **gérer la complexité des intérêts souvent opposés des nombreux intervenants et de leurs équilibres**

=> **les concepteurs ont besoin d'un cadre légal adapté et efficient pour pouvoir assumer leur rôle essentiel de médiateur afin d'accélérer les projets.**

=> comme **Code du travail** : chaque nouveau texte cohérent avec le cadre existant

=> Les concepteurs pourraient traiter 2 fois plus de projets si les procédures étaient plus efficaces et rapides !

## Nouvelle méthodologie pour la procédure législative dans le domaine construction: adopter les principes d'une codification...

- Toujours élaborer un package global loi avec RGD d'exécution
- Phase test sur le terrain sur des projets réels avec les concours de membres OAI surtout pour détecter les éventuels blocages et incohérences avec le cadre légal en place...
- Préparer les outils de mise en œuvre surtout digitaux lors de ces tests
- Après publication mise en œuvre efficiente par un secteur averti...
- Monitoring continu

**Exemple récent réussi avec le concours de l'OAI:** loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs

**A moyen terme : comment dynamiser le secteur avec un effet durable ?**

**MOAI pourquoi ?**

**MAÎTRISE D'ŒUVRE OAI**  
**CONSTRUIRE ENSEMBLE**  
RÉPONSE HOLISTIQUE ET INTELLIGENTE AUX DÉFIS ACTUELS POUR CRÉER  
UN CADRE DE VIE RÉSILIENT ET UN VIVRE-ENSEMBLE DE QUALITÉ

**Sécurité de planification intégrale (cadre pour travailler ensemble, checklist...)  
avec tous les acteurs:**

**Maîtres d'ouvrage, utilisateurs, concepteurs, administrations, entreprises**

**=> Plus d'espace pour la créativité, la qualité,...**

**=> Système intelligent qui « auto-apprend » et profite à tous**

**Adaptons aussi le déroulement des projets aux connaissances et exigences actuelles. Les maîtres d'ouvrage ont tout avantage à opter pour une programmation détaillée et une conception poussée et intégrale, selon la méthodologie Maîtrise d'œuvre OAI (MOAI.LU) ; une condition sine qua non d'une réalisation efficiente, rapide et économe, soucieuse des investissements tout en garantissant un cadre de vie durable.**

## Suivi de la réunion « Logementsdësich » du 18 janvier 2024

**Action concrète retenue lors de cette réunion déjà entamée :**

Simplification administrative : **convention OAI** pour des prestations en 2 temps:

1. 3-4 mois : Premier diagnostic des incohérences au niveau des lois / RGD et des problèmes structurels dans les procédures  
Incohérences « intra-législation » et « inter-législation », procédurales...
2. 1-2 mois : affinage de cette étude



## Objectifs

1. Nourrir les travaux des groupes de travail interministériels en manière de simplification administrative qui viennent d'être mis en place sous l'égide du Ministère des Affaires Intérieures
2. Servir de base à une loi de type Omnibus pour corriger ces incohérences et pour établir des hiérarchies claires
3. Servir de base pour l'établissement d'un Code de la construction « **Baurecht** »

## Actions déjà engagées par l'OAI

1. Mise en place d'un groupe de travail restreint pluridisciplinaire (arch., ing., urb.)
2. Appel généralisé aux membres OAI le 29 janvier 2024
3. Appel aux interlocuteurs de l'OAI : ministères, administrations, maîtres d'ouvrages publics, chambres et fédérations professionnelles, organismes de contrôle agréés, études d'avocats...

=> Déjà plus de 70 retours à ce stade

## Actions déjà engagées par l'OAI

*Pour mémoire*

1. Réunions de concertation OAI avec AEV / ITM / SNSFP / CGDIS / ILNAS / Syvicol / MDIGI / MEA / CTIE / CRTI-B / OCA / OAI (11/07/2023; 12/01/2022)



2. Réunions de concertation spécifiques sur certaines thématiques  
p.ex. réunions CGDIS / ITM / OAI ad utilisation de matériaux biosourcés (bois)

## Prochaines étapes

1. Présentation de la proposition de structure du rapport et des premiers retours aux représentants du Ministère des Affaires intérieures qui assurent la coordination du comité interministériel et concertation (d'ici 4 à 6 semaines)
2. Remise du rapport final sous 3 à 4 mois (à partir de la signature le 7 février 2024)
3. Assistance OAI au comité interministériel lors du suivi des travaux qui seront lancés suite à ce diagnostic

## Outil unique « intelligent » à mettre en place

Coordination entre

- Geoportail.lu
- Myguichet.lu
- Le futur Portail National d'Urbanisme (PNU) basé sur l'ancien Guide-Urbanisme.lu
- Cellule de Facilitation Urbanisme et Environnement
- Plateforme de concertation PAP
- Règlement-type sur les bâtisses, les voies publiques et les sites
- ...

## Suivi de la réunion « Logementsdäsch » du 18 janvier 2024

**Action concrète retenue à lancer en parallèle :**

**Propositions concrètes sur les standards parfois trop élevés** appliqués au Luxembourg en vue d'alléger la construction.

Cf. Programme politique OAI PPO.LU

***Sobriété heureuse « Suffizienz »***

*Less is more, if Less is Quality and Health*

Exemples en Allemagne :

- Gebäudetyp E (Einfach, Experimentel)
- NRW sucht überflüssige Bauvorschriften : « Bürokratie am Bau ? Ciao ! »

**Merci pour votre attention !**

# Annexes



## Pour mémoire : six revendications phares de l'OAI : PPO.LU

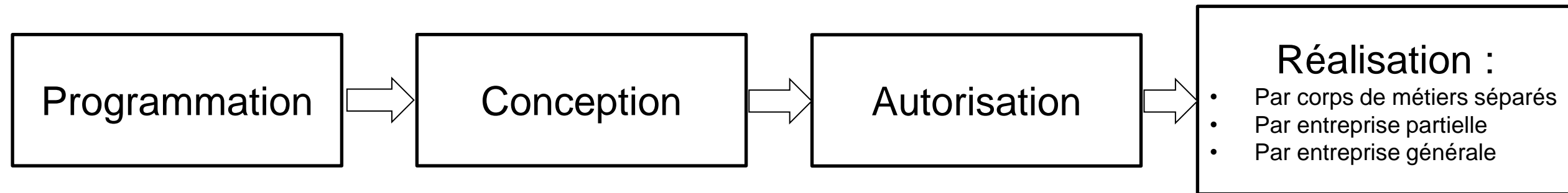
1. Pour un.e « Bauteminister.in » et un véritable Code de la construction: « **Baurecht** »
2. Pour un renouveau du programme de politique architecturale
3. Pour une réforme ambitieuse de la législation portant organisation des « Professions OAI »
4. La réforme de la législation sur les marchés publics: attribution du marché au « mieux-disant », sur base de critères qualitatifs QBS (Quality Based Selection)
5. Réforme du Code civil et des règles régissant les responsabilités des constructeurs et des assurances
6. Aider le secteur des concepteurs indépendants pour améliorer leur compétitivité et relever les nouveaux défis

## Pour mémoire : 3 propositions CDM / OAI : PPO.LU

1. Briser le carcan administratif qui sclérose de plus en plus la construction
2. Adapter le domaine des responsabilités des constructeurs et des assurances aux standards du 21<sup>e</sup> siècle
3. Valoriser l'indépendant et les professions libérales

# Design First, Build Smart, Sustainable, Inclusive and Regional

Résolution commune Chambre des Métiers / OAI du 13 décembre 2017



Architectes / Ingénieurs-conseils/ Urbanistes = Concepteurs  
Prescripteurs  
Contrôleurs

# En parallèle : suivre les 18 propositions OAI en matière de logement

**18**

**PROPOSITIONS DE L'OAI EN MATIÈRE DE LOGEMENT : « NOUTSTAND WUNNEGSBAU! WAT MAACHEN? »**

PERMETTONS L'ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE ET DIGNE POUR TOUS  
 OSONS ENTREPRENDRE ENSEMBLE DES DÉMARCHES COURAGEUSES

BULLETIN D'INFORMATION OAI N°86 ÉDITION SPÉCIALE - © OAI 10/2018 PROPOSITIONS DE LOGEMENT

10

**LES PROPOSITIONS ANTÉRIEURES DE L'OAI (POINTS 1 À 11), FAITES EN 2008<sup>1</sup> ET EN 2013<sup>2</sup>, SONT TOUJOURS D'ACTUALITÉ :**

**1** l'initiative privée directe à propre usage doit être soutenue, notamment via un droit de préemption pour des maîtres d'ouvrage rivaux sur des terrains cédés par l'État, les communes, les fonds publics<sup>3</sup>...;

**2** mettre en place un cadre (juridique, financier...) propice au développement de nouvelles formes d'habitat telles que « Baugruppen », habitats intergénérationnels...;

**3** l'interdiction de ventes de terrains combinées à des contrats de construction<sup>4</sup>, afin que le consommateur ne soit plus otage du vendeur de terrain et puisse choisir librement le concepteur et l'entrepreneur de son choix;

**4** accentuer le recours indispensable aux hommes de l'art – architectes et ingénieurs-conseils indépendants – afin d'assurer un développement durable et de qualité;

**5** généraliser l'obligation d'assurance RCP (responsabilité civile professionnelle) et la garantie décennale aux promoteurs en vue de protéger le maître d'ouvrage et les utilisateurs;

**6** assurer des moyens financiers à la hauteur des défis en matière d'aménagement de qualité et durable et d'accès à la propriété de logements privés à des prix raisonnables : les communes doivent disposer de personnes qualifiées et s'adjoindre les services de conseils professionnels externes;

**7** mettre en place un code de la construction, assurant la hiérarchisation, la cohérence et la lisibilité de tous les textes légaux en la matière;

**8** instaurer un « monitoring » systématique du dispositif légal et réglementaire, avec le concours des acteurs sur le terrain pour assurer l'efficacité et surtout l'utilité des mesures en place;

**9** fluidifier les procédures (simplification administrative) avec l'aide de l'outil [www.guide-urbanisme.lu](http://www.guide-urbanisme.lu), à compléter et à rendre encore plus performant;

**10** rétablir un régime de TVA favorable (taux super-réduit de 3 % en matière de construction ou de rénovation et en général de 12 % sur les prestations des professions libérales);

**11** améliorer les outils statistiques en généralisant le calcul sur base des prix de vente réalisés (enregistrement, notaires).

L'Ordre entend insister sur l'urgence à voir adopter ou mettre en œuvre plus vigoureusement toutes les mesures propices pour augmenter l'offre de terrains à bâtir, en particulier :

**12** l'allègement fiscal des plus-values sur cessions d'immeubles (prolongation de la loi du 29 juin 2016);

**13** la mise en œuvre de contrats d'aménagement « Baulandvertrag » (prévus dans le projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain);

**14** l'implémentation du plan sectoriel « Logement » pour permettre la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat;

**15** la mobilisation des « Baulücken » évoquée ci-avant;

**16** permettre une augmentation raisonnable de la densité du bâti en garantissant la qualité de vie, notamment en renvoyant les hauteurs maxima constructibles;

**17** stimuler l'offre de logements locatifs tant au niveau des investisseurs publics que privés;

**18** instaurer des taxes sérieuses sur les terrains mis en spéculation.

Ce n'est qu'en faisant jouer tous les leviers disponibles que l'on pourra remédier à la crise du logement et désamorcer la flambée des prix immobiliers.

Ces réflexions ont servi de base à notre deuxième table ronde OAI<sup>5</sup> du lundi 23 avril 2018 placée sous le thème « Noutstand Wunnegsbau! Wat maachen? » dans la perspective des élections législatives 2018.

FOOTNOTES

<sup>1</sup> Les membres de l'OAI sont tous à fait disposés à apporter leur aide dans ce domaine (cf. annexe 5 : la circulaire OAI aux administrations communales en ce sens a été adressée le 27/10/2015).

<sup>2</sup> Révisions de l'OAI au sujet du projet de loi « Pacte logement » (29/02/2008, cf. annexe 4)

<sup>3</sup> Proposition OAI dans le cadre des élections législatives 2013 (cf. annexe 3)

<sup>4</sup> À l'instar de l'Allemagne (Baugruppen) ou de la France (projet Eco-logis, association de citoyens construisant un immeuble collectif)

<sup>5</sup> Exception faite des cas réguliers de ventes d'immeubles en l'état futur d'aménagement

<sup>6</sup> Cf. mutation à l'article 1

## En parallèle : suivre les 18 propositions OAI en matière de logement

...

### **10. Rétablir un régime de TVA favorable**

(taux super-réduit de 3 % en matière de construction ou de rénovation et en général de 14 % sur les prestations des professions libérales)

### **13. La mise en œuvre de contrat d'aménagement « Baulandvertrag »**

Elargissement de périmètre d'agglomération conditionné à ce qu'au moins 30% de la surface construite brute soient dédiés aux logements abordables

### **16. Augmentation raisonnable de la densité du bâti**

Aussi révision du nombre de places de parking ...

# **Présentation des différentes études OAI ad situation économique actuelle**

## Chiffres-clés au 15.01.2024: Professions OAI

Architecte, Architecte d'intérieur, Ingénieurs-conseils,  
Urbaniste-aménageur, Architecte-/ingénieur paysagiste.

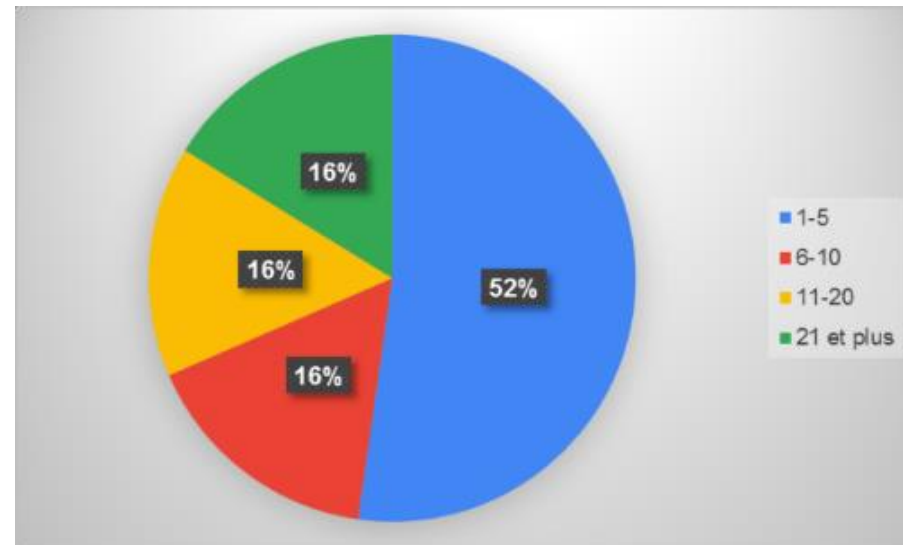
- **791** bureaux (toutes professions confondues) **établis au Luxembourg**  
212 bureaux étrangers exerçant occasionnellement au Luxembourg.
- **5 675** personnes employées dans les bureaux **établis au Luxembourg**.
- **71 %** des bureaux établis au Luxembourg jusqu'à **5 personnes**.
- Chiffre d'affaires par effectif **moyen** en 2021 : **83 198 €** (architectes) ; **117 287 €** (ingénieurs-conseils)
- Chiffre d'affaires par effectif **médian** en 2021 : **71 822 €** (architectes) ; **95 340 €** (ingénieurs-conseils)

Chiffre d'affaires = masse salariale + charges sociales + loyer + assurance légale obligatoire (RCP et décennale)  
+ matériel et licences informatiques + formation continue...

## a. Radiographie de l'activité des membres OAI (janvier 2024)

Chiffres-clés à la base de l'enquête:

- Taux de participation à l'enquête **correct** : **10%** (76 bureaux répondants).
- Représentativité des tailles de bureaux répondants **correcte** :





## a. Radiographie de l'activité des membres OAI (janvier 2024)

### Résultats de l'enquête:

- **39,5% des bureaux** jugent leur **situation économique mauvaise** ; **32,9%** estiment que la **situation sera pire dans 6 mois**
- **22,4 % des bureaux** constatent une **stagnation de leur marge bénéficiaire**, **55,2 %** une **diminution**.
- **64 %** des bureaux estiment que les **liquidités** dont ils disposent ne leur permettront pas de tenir plus **de 3 mois**.
- **47,4 %** des bureaux indiquent que leur **carnet de commande** est seulement rempli pour **moins de 6 mois**; voire même pour **70,3 %** des bureaux ayant un **effectif jusqu'à 5 personnes**.
- **64 %** des bureaux indiquent que leur **carnet de commande à 3 ans** est rempli à **moins de 25%**.
- Dans les 12 derniers mois, **56,6%** des bureaux ont **gardé leur effectif**, **14,5%** ont **licencié du personnel**.
- Dans les 12 prochains mois, **73,7%** des bureaux pensent **garder leur effectif**; **11,8%** pensent **licencier du personnel**.

## b. Analyse des certificats OAI émis

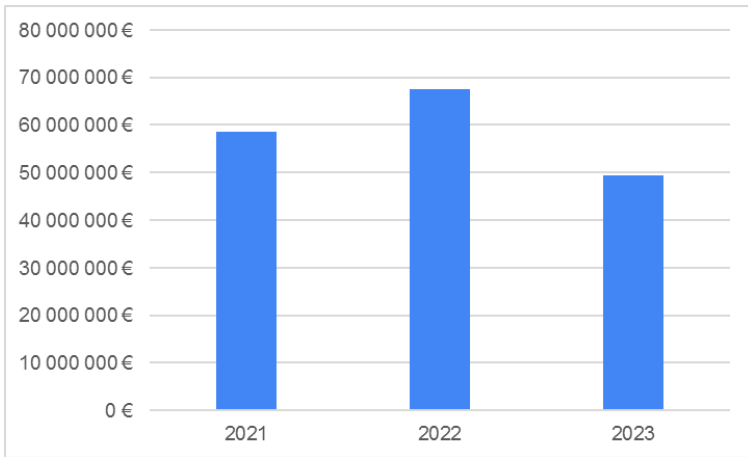
Résultats de l'enquête:

**- Poursuite de la chute inquiétante des certificats émis aux professions OAI pour les demandes d'autorisation de construire (moyenne mobile sur 6 mois\*).**

Tous types de projets confondus	Projets de logements (maisons unifamiliales, résidences, transformations)	Plans d'Aménagement Particuliers (PAP)
↓ 48 %	↓ 53 %	↓ 44 %
07/2021-12/2023	07/2021-12/2023	03/2022-12/2023

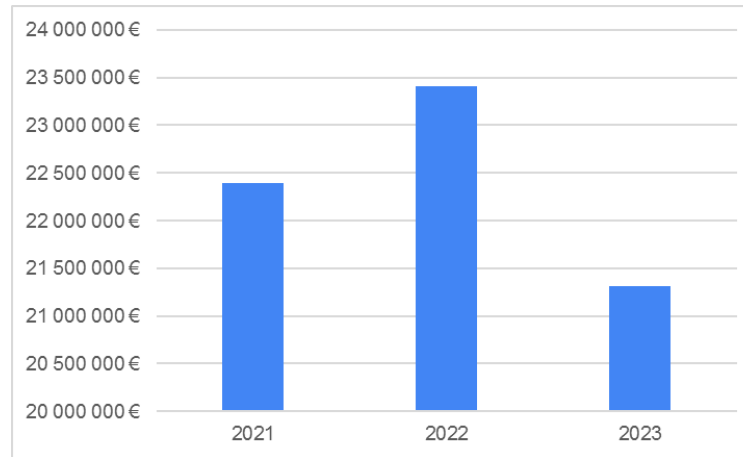
\* Moyenne mobile sur 6 mois = moyenne des certificats émis par mois pour le mois en cours et les 5 mois précédents.

## c. Analyse du chiffre d'affaires dans le domaine du logement



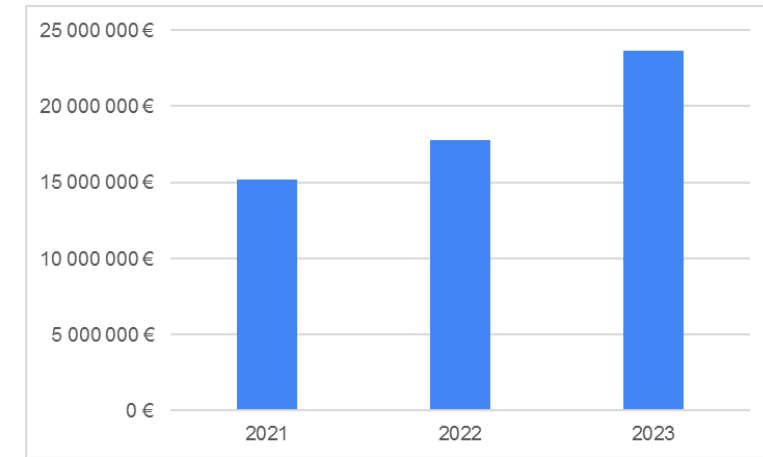
Maîtres d'ouvrage privés individuels  
(Maisons unifamiliales, bifamiliales...)

**2023/2022 : - 27%**  
**2022/2021 : +15%**  
**2023/2021 : -15%**



Maîtres d'ouvrage privés institutionnels  
(Résidences, lotissements...)

**2023/2022 : - 9%**  
**2022/2021 : +5%**  
**2023/2021 : -5%**



Maîtres d'ouvrage publics  
(Fonds du Logement, SNHBM)

**2023/2022 : ++33%**  
**2022/2021 : +17%**  
**2023/2021 : +56%**

# Prochaines activités OAI

## Prochaines activités

- Table ronde „**Grad elo plangen, finanzéieren, bauen a wunnen!**“ organisée par la BCEE  
Lundi 4 mars 2024 à 18h30 au Siège OAI (Accueil à partir de 18h30)
- Table ronde „**Gebäudetyp E – Einfach, Experimentel**“ organisée par l'OAI dans le cadre du salon Architect@Work  
Jeudi 25 avril 2024 à 13h à Luxexpo The Box (Accueil à partir de 12h)
- Remise du Bauhärepräis OAI 2024  
Lundi 10 juin 2024 à partir de 17h30 à la Philharmonie