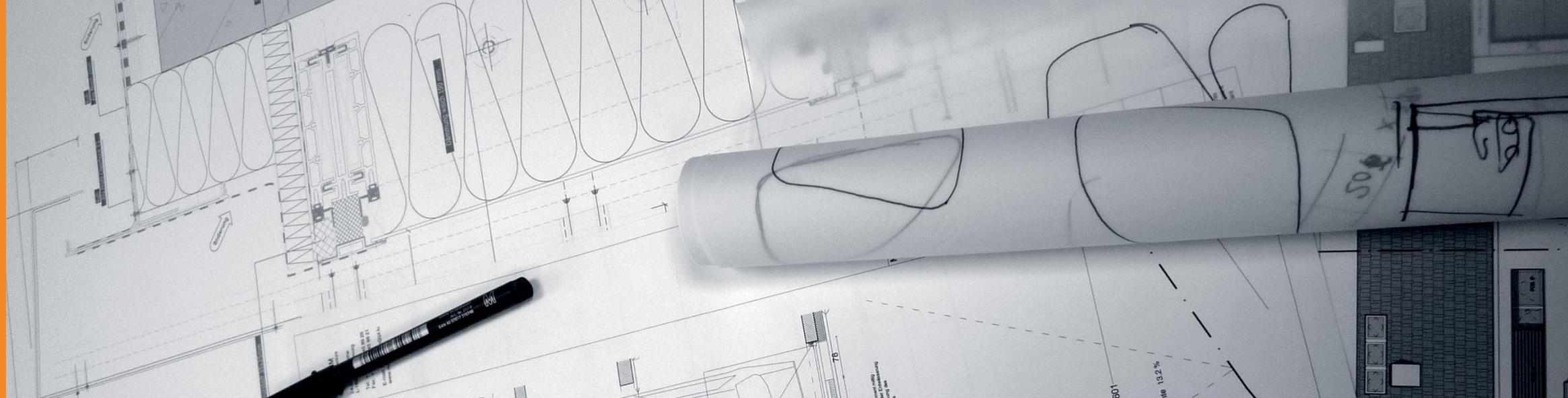


OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS



Présentation OAI dans le cadre du « Logementsdësch »

Jeudi 18 janvier 2024 à 11h

Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

1. Introduction
 - Délégation du Gouvernement
 - Délégation OAI
2. Présentation des différentes études OAI ad situation économique actuelle
 - a. Radiographie de l'activité des membres OAI - Janvier 2024
 - b. Analyse des certificats OAI émis
 - c. Analyse du chiffre d'affaires dans le domaine du logement
3. Stratégie globale vers un cadre de vie résilient en amplifiant la simplification administrative et la digitalisation dans le domaine de la construction
 - a. A court terme : rétablir la confiance dans le secteur de la construction
 - b. A moyen terme : comment dynamiser le secteur avec un effet durable et pérenne ?
4. L'architecture, l'ingénierie et l'urbanisme comme solution : donner vie à l'initiative « Nouveau Bauhaus européen » et pour un renouveau de notre programme de politique architecturale
5. Echanges
6. Prochaines activités OAI

1. Introduction

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

Analyse OAI de l'accord de coalition

1. Points positifs

Etat moderne :

- Numérisation des services, simplification des procédures (page 3)
- Stratégie des données du secteur public (page 7)

Fonction publique :

- Simplification et allégement des procédures (page 13)
- Généralisation du principe du « silence vaut accord » dans les procédures (page 13)

Analyse OAI de l'accord de coalition

1. Points positifs

Logement :

- Simplification et accélération des procédures (page 39)
- **Code de la construction** (page 44)
- **Révision du règlement-type sur les bâtisses, les voies publiques et les sites** (page 44)
- **Harmonisation des procédures PAG et PAP** (page 45)
- Renforcement de la « cellule de facilitation urbanisme et environnement » et de la « plateforme de concertation plan d'aménagement particulier » (PAP) (page 44)
- Principe du silence vaut accord pour les avis préalables aux autorisations de construire (page 45)
- Adaptation pour rendre plus efficace le cadre législatif et réglementaire en matière de protection de l'environnement (page 45)
- Réforme de l'archéologie préventive (page 46)

Analyse OAI de l'accord de coalition

1. Points positifs

Environnement, biodiversité, climat et énergies renouvelables :

- Sécurité de planification (page 50)
- Promotion de l'assainissement énergétique des bâtiments résidentiels (page 52)
- Protection forte de la nature avec des règles pragmatiques et compréhensibles (page 59)
- Plateforme informatique pour la soumission des demandes d'autorisation et de prise en charge par les trois fonds (climat, eau, environnement) (page 60)
- Promotion de l'économie circulaire (page 65)

Analyse OAI de l'accord de coalition

1. Points positifs

Economie :

- **Projet de loi n° 7932 sur l'exercice des professions libérales des secteurs de la construction et de l'aménagement du territoire** (page 148)
- **Analyse de la loi sur les marchés publics quant à son efficacité** (page 149)
- Interconnexion accrue des systèmes informatiques des différentes administrations (page 159)

Energie :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments (page 162)
- Feuille de route construction bas carbone (page 166)
- Refonte du guide de la construction et de la rénovation durables (page 166)
- **Promotion des matériaux biosourcés et naturels issus de chaînes de valeur nationales et régionales** (page 166)

Analyse OAI de l'accord de coalition

1. Points positifs

Aménagement du territoire :

- Développement territorial plus cohérent et durable, accélération des procédures et de la réalisation de projets (page 195)

Analyse OAI de l'accord de coalition

2. Points à préciser, à discuter

Communes :

- **Renforcement des services techniques de communes** (page 17)

Logement :

- Révision des missions du Fonds du Logement (page 41)
- Création d'une structure de conseil, de soutien et d'assistance dans la promotion immobilière publique regroupant des compétences et connaissances au niveau technique, administratif et financier (page 42)

Economie :

- Equipe de conseillers spécialisés en urbanisme et architecture pouvant fournir aux syndicats des communes des services et conseils dans le cadre de la planification et viabilisation de leurs zones d'activités (page 155).

Analyse OAI de l'accord de coalition

3. Point manquant

Justice :

- *Adapter le domaine des responsabilités des constructeurs et des assurances aux standards du 21^{ème} siècle*
Poursuivre le projet de loi n° 5704 en cours

**2. 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.

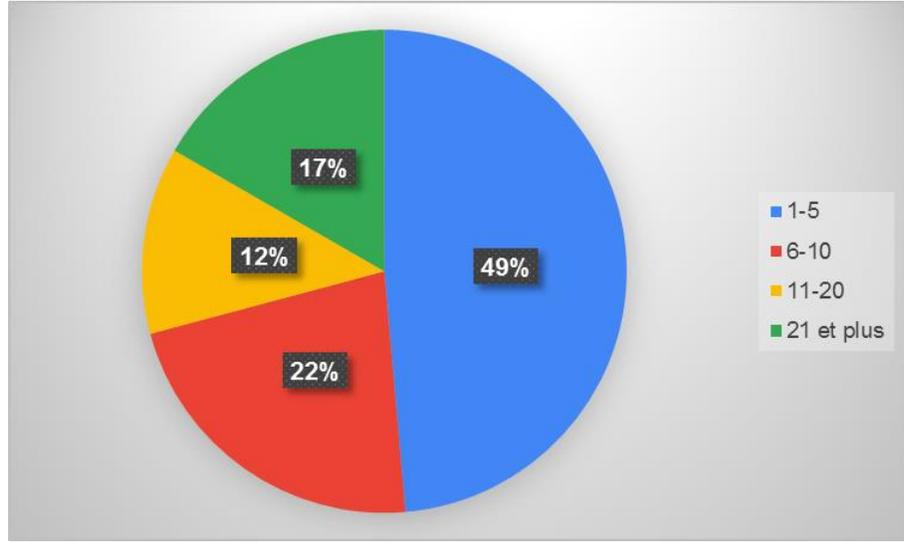
- **791** bureaux (toutes professions confondues) **établis au Luxembourg**
212 bureaux étrangers exerçant occasionnellement au Luxembourg.
- **5 675** personnes employées dans les bureaux **établis au Luxembourg**.
- **71 %** des bureaux établis au Luxembourg jusqu'à **5 personnes**.
- Chiffre d'affaires 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** : **9%** (72 bureaux répondants).
- Représentativité des tailles de bureaux répondants **correcte** :



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

Résultats de l'enquête:

- **41,7% des bureaux** jugent leur **situation économique mauvaise** ; **31,9%** estiment que la **situation sera pire dans 6 mois**
- **23,6 % des bureaux** constatent une **stagnation** de leur marge bénéficiaire, **54,2 %** une **diminution**.
- **65 %** des bureaux estiment que les **liquidités** dont ils disposent ne leur permettront pas de tenir plus de **3 mois**.
- **47,2 %** des bureaux indiquent que leur **carnet de commande** est seulement rempli pour **moins de 6 mois**; voire même pour **71,4 %** des bureaux ayant un **effectif jusqu'à 5 personnes**.
- **65 %** des bureaux indiquent que leur **carnet de commande à 3 ans** est rempli à **moins de 25%**.
- Dans les 12 derniers mois, **58,3%** des bureaux ont **gardé leur effectif**, **15,3%** ont **licencié du personnel**.
- Dans les 12 prochains mois, **75%** des bureaux pensent **garder leur effectif**; **11,1%** pensent **licencier du personnel**.

b. Analyse des certificats OAI émis

Résultats de l'enquête:

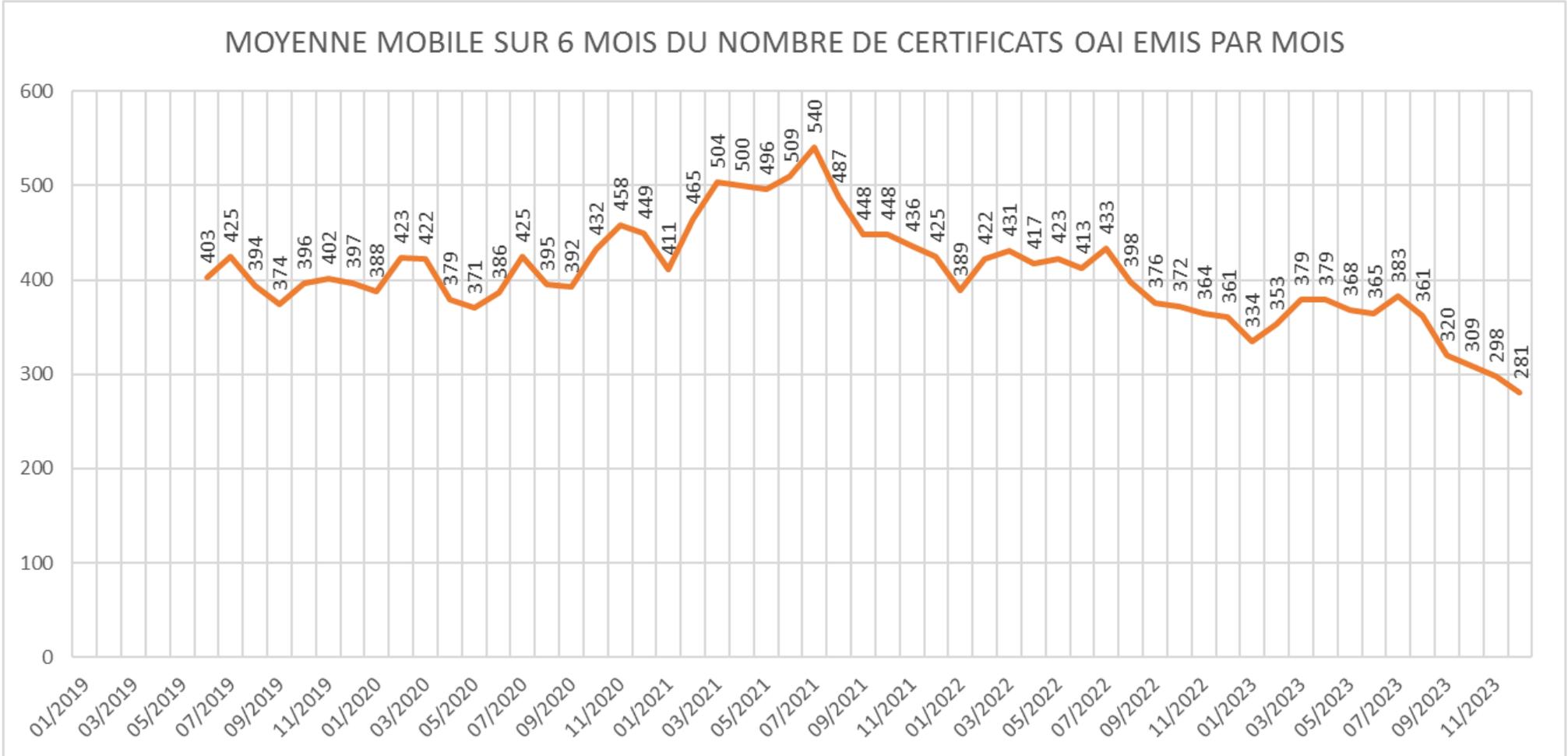
- Poursuite de la chute inquiétante des certificats émis aux professions OAI pour les demandes d'autorisation de construire (moyenne mobile sur 6 mois*).

Tous types de projets confondus	Projets de logements <small>(maisons unifamiliales, résidences, transformations)</small>	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.

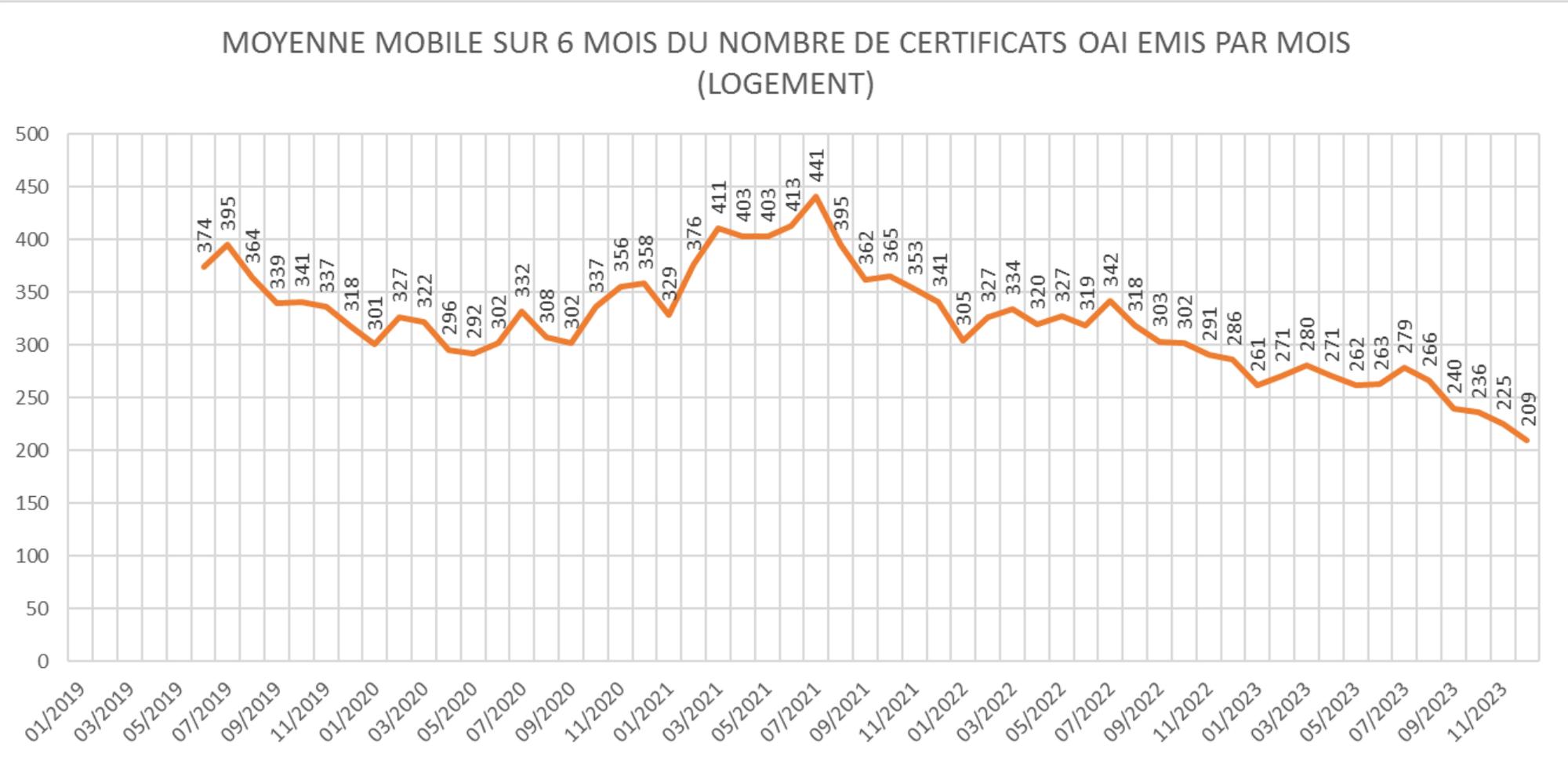
b. Analyse des certificats OAI émis

Historique 2019-2023 (tout type de projets confondus) :



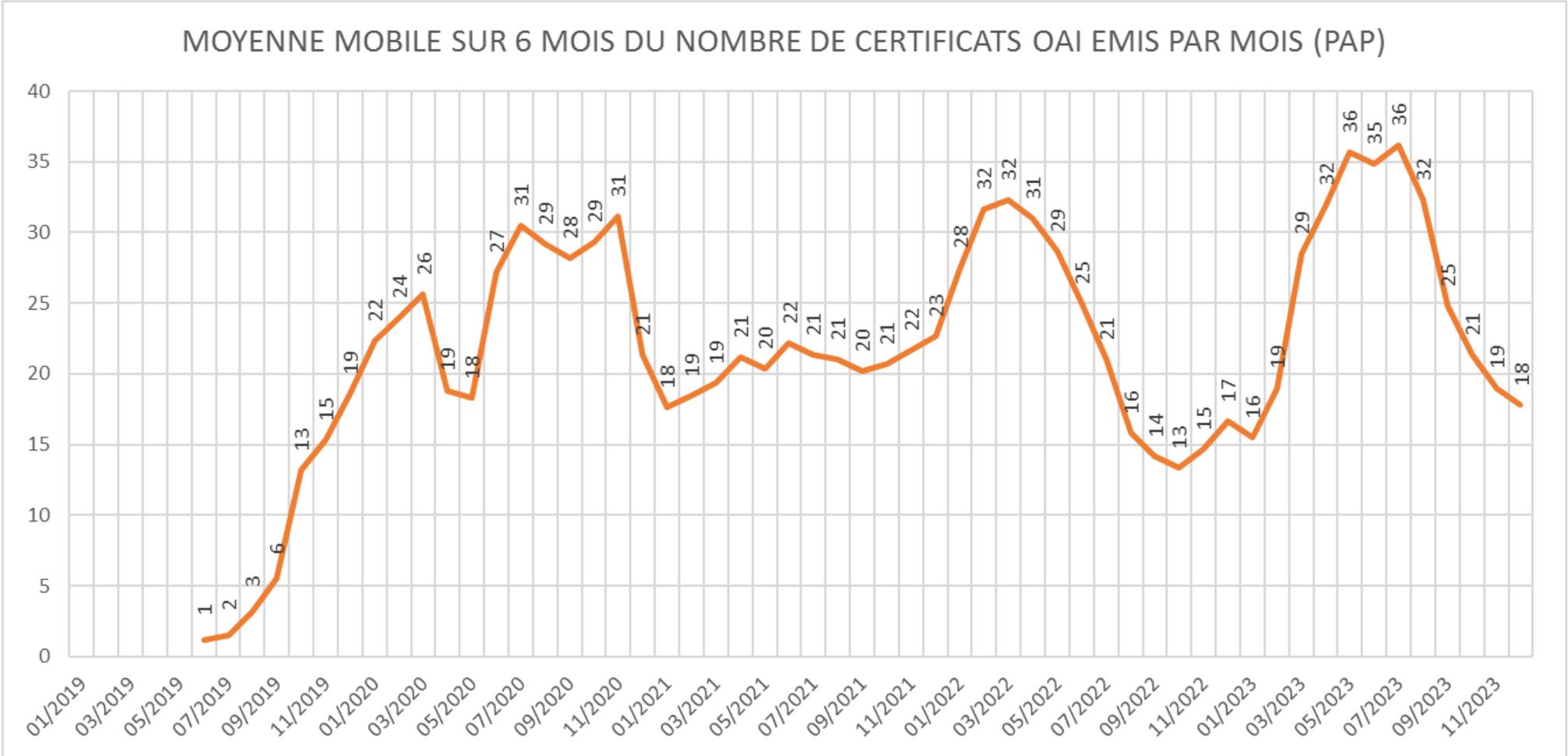
b. Analyse des certificats OAI émis

Historique 2019-2023 (**Logement**) :

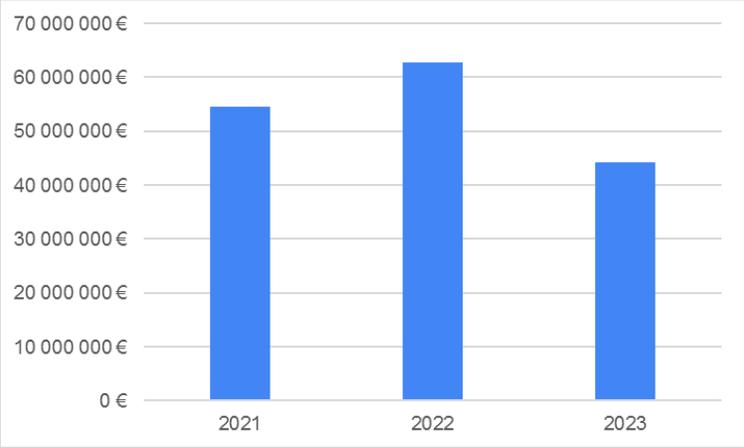


b. Analyse des certificats OAI émis

Historique 2019-2023 (PAP) :

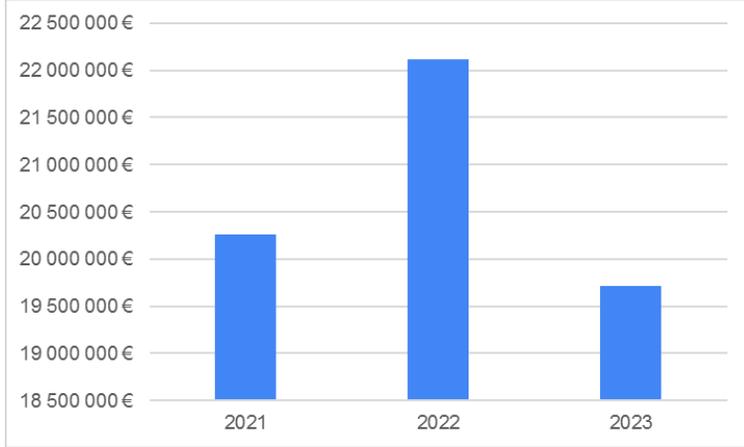


c. Analyse du chiffre d'affaires dans le domaine du logement



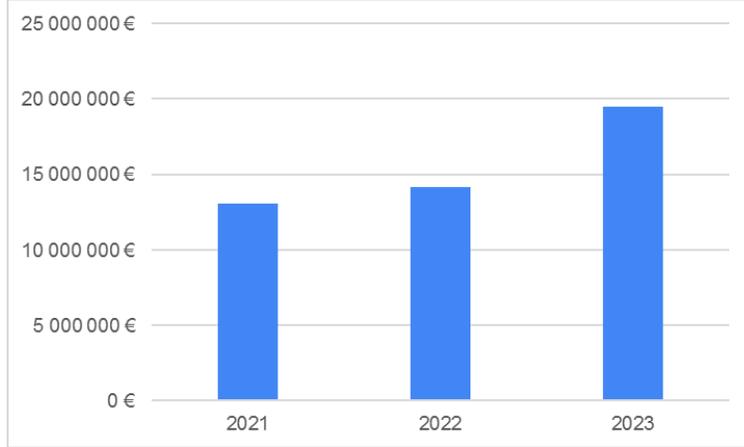
Maîtres d'ouvrage privés individuels
(Maisons unifamiliales, bifamiliales...)

2023/2022 : - 30%
2022/2021 : +15%
2023/2021 : -19%



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

2023/2022 : - 11%
2022/2021 : +9%
2023/2021 : -3%



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

2023/2022 : ++38%
2022/2021 : +8%
2023/2021 : +49%

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

Objectifs

- Aider à **combattre la crise** dans le secteur de la construction en général et du logement en particulier
- Avancer de manière concertée avec les acteurs du terrain, en établissant une **méthodologie de légiférer et de réglementer selon les principes d'un code de la construction** au Luxembourg et une normalisation adéquate: **fluidifier toutes les procédures par un « Baurecht » cohérent ...**
- 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 équilibrages

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

Actuellement avec contrat à forfait: que le projet dure 5 ou 10 ans, les honoraires sont les mêmes !

=> 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 ?

Mise en place d'un **GIE « Stratégie luxembourgeoise en matière de simplification administrative et de digitalisation du secteur de la construction »**

avec l'objectif **d'adopter une méthodologie de légiférer selon les principes d'un code de la construction au Luxembourg** (structurant et hiérarchisant tous les textes applicables en matière de construction) et **une normalisation adéquate**.

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

=> nécessaire pour que les professions OAI puissent assurer leur **rôle indispensable de médiateur** entre les maîtres d'ouvrage, les utilisateurs, les voisins, l'environnement, les administrations et les entreprises.

GIE limité dans le temps (2 ans) => mettre à disposition les **moyens adéquats**

Se baser sur les **outils performants** déjà en place :

- **Guide-urbanisme.lu : expérience très efficiente à l'initiative de l'OAI** (version 2.0 en cours de développement)
- Géoportail.lu
- Guichet.lu
- **Moai.lu**

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.

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

Proposition OAI

D'abord faire le diagnostic des blocages...

1. Prescriptions différentes voire contradictoires ITM / SNSFP / CGDIS
2. Blocage pour utiliser des matériaux biosourcés dans la construction
3. ...

Suite à un appel aux membres OAI, il sera possible d'établir rapidement (6 mois) un diagnostic sur les «clashes» du carcan légal en place avec l'aide des GT MOAI.LU

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



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

Proposition OAI

En //: Plan d'action détaillé avec budget et calendrier ambitieux à préparer par un groupe de travail ad hoc à mettre en place

Par exemple:

Secteur privé :

- bureaux membres OAI
- Architecte, Ingénieur-conseil, Urbaniste
- délégué.e.s CDM, FDA, UEL,...
- 1 juriste

Secteur public :

- délégué.e.s des Ministères en charge (Logement et Aménagement du Territoire, Intérieur, Environnement, Travaux publics, Digitalisation, Justice...)

Après dissolution du GIE, suivi par l'Etat avec l'aide d'un **comité consultatif du secteur privé**, p.ex. sous l'égide du **CRTI-B** => mises à jour, cohérence...

Exemples précédents de collaboration OAI avec l'Etat en la matière

Mise en place rapide du 1^{er} guide-urbanisme.lu grâce à l'OAI :
convention d'expertise et d'assistance technique signée en 2012...

Evolution depuis un questionnaire-guide (fichier Excel) vers le site guide-urbanisme.lu

Développement par un groupe de travail OAI « Simplification administrative »

Mise en ligne d'une version test en avril 2013 et phase de tests (administrations, membres OAI...) suivie par le GT OAI

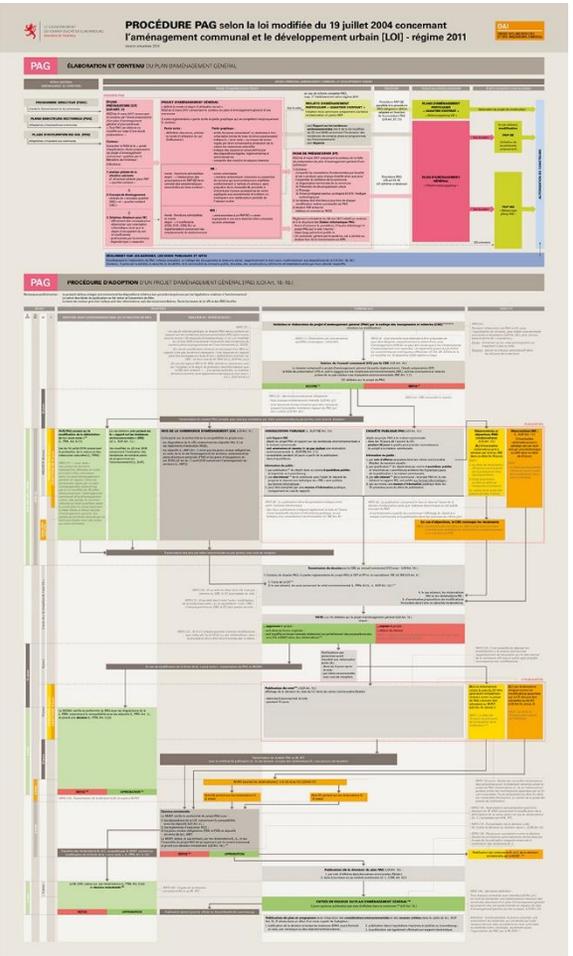
Mise en ligne officielle le 18 novembre 2014

Conventions avec l'OAI pour le maintien à jour de l'outil jusqu'en 2019

Exemples précédents de collaboration OAI avec l'Etat en la matière

Autres exemples

- Affiche « Procédure PAG / PAP »
- Fiche de synthèse « Législation sur les marchés publics »
- Brochure « COVID-19 & installations techniques - Mesures pour réduire les risques de propagation actuels et futurs »
- ...



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

LES PROPOSITIONS ANTÉRIEURES DE L'OAI (POINTS 1 À 11), FAITES EN 2008¹ ET EN 2013², 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 publics³...;

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, 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, 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 OAI⁴ du lundi 23 avril 2018 placée sous le thème « Noutstand Wunnegsbau! Wat maachen? » dans la perspective des élections législatives 2018.

FOOTNOTES
 1 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).
 2 Révisions de l'OAI au sujet du projet de loi « Pacte logement » (29/02/2008, cf. annexe 4).
 3 Proposition OAI dans le cadre des élections législatives 2013 (cf. annexe 3).
 4 À l'instar de l'Allemagne (Baugruppen) ou de la France (projet Eco-logis, association de citoyens construisant un immeuble collectif).
 5 Exemption totale des cas réguliers de ventes d'immeubles en l'état futur d'aménagement.
 6 Cf. invitation à l'annexe 1.

Cf. www.oai.lu rubrique « Médiathèque »

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 ...

4. L'architecture, l'ingénierie et l'urbanisme comme solution :

donner vie à l'initiative « Nouveau Bauhaus européen »

=> renouveau de notre programme de politique architecturale

Le Luxembourg dispose de tous les atouts pour ouvrir la voie et être un moteur dans ce domaine, aussi par un « Baurecht » performant qui favorise la création de qualité : un programme de la qualité architecturale et technique, pour des constructions expérimentales et simples !

5. Echanges

6. 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 „**Gebäudetyyp 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

Merci pour votre attention !