

**Circulaire n°14 aux administrations communales concernant
l'assistance des membres OAI aux communes dans le cadre du Pacte Logement**

Madame la Bourgmestre / Monsieur le Bourgmestre,

Après concertation avec le Ministère du Logement, et dans le cadre du développement et de la réalisation de projets de logement dans le secteur communal, les membres de l'OAI proposent leur aide pour assister les communes dans leur rôle de maître d'ouvrage de projets de logement à coût modéré motivés par le Pacte de Logement.

Les communes disposent de nombreux atouts :

- Terrains appartenant aux communes sur lesquels des projets peuvent être développés
- Accès favorisé à de nouveaux terrains
- Possibilité de cession de terrains via un bail emphytéotique
- Possibilité de favoriser des nouveaux modèles comme les « Baugruppen »

La gestion des projets de logements destinés à la vente va au-delà des missions de base des communes. Dès lors, les membres de l'OAI peuvent leur proposer une assistance au-delà de leur mission classique.

Missions proposées en amont du projet de construction :

- Études de faisabilité, études de potentialité, développement de nouvelles typologies
- PAP (développement de lotissements)
- Projet (mission classique architecte et ingénieur-conseil)

Principales missions complémentaires possibles pour les différents types de projets (nouvelles constructions ou projets de transformation):**Projets de logements (maisons ou appartements) destinés à la location:**

Établissement d'un cadastre vertical

Projets de logements (maisons ou appartements) destinés à la vente :

Conseil aux communes en ce qui concerne le modèle de projet (vente après achèvement, vente en futur état d'achèvement, vente d'un gros-œuvre pré-achevé pour achèvement par acquéreur, etc.), assistance dans le cadre du financement, assistance en vue de l'application du taux de TVA super-réduit pour les acquéreurs malgré soumission publique, établissement d'un cadastre vertical, établissement cahier des charges pour la vente et brochure de vente, gestion des choix des acquéreurs et suivi financier des choix acquéreurs.

Projets « Baugruppen »* (maisons ou appartements) :

Information sur le principe des « Baugruppen » (explication du principe, exemples), travail en tant que concepteurs pour les « Baugruppen », médiateur du groupe pendant la phase de planification, assistance à la demande de subsides ; Attention : nécessité d'accompagnement juridique des « Baugruppen »

* Baugruppen : maîtres d'ouvrages privés se regroupant, p. ex. sous forme de société civile immobilière.

Le détail des missions proposées est décrit dans le tableau en annexe.

L'annuaire des membres OAI sur le site www.oai.lu, outil de recherche intuitif et multicritère (profession, activités, localités,...) vous permet d'accéder rapidement aux coordonnées de nos membres.

Les membres architectes et ingénieurs-conseils qui proposent ces missions peuvent être trouvés en utilisant l'activité « Assistance aux communes dans le cadre du Pacte Logement ».

Vous remerciant à l'avance de l'attention que vous voudriez bien réserver à la présente, nous vous prions d'agréer, Madame la Bourgmestre, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de notre haute considération.

Pour le Conseil de l'Ordre

Pierre HURT
Directeur



Annexe

FLOWCHART « EVOLUTION / DEVELOPPEMENT PROJET »

- noir: missions classiques OAI architectes et ingénieurs
- bleu: missions complémentaires pouvant être proposées

	PHASE PROJET	ASSISTANCE
1.	PAG (modification, extension)	<ul style="list-style-type: none"> - ETUDES <ul style="list-style-type: none"> . Urbaniste / Architecte . Ingénieur infrastructures . Autres
2.	PAP - phase 1: projection, planification	<ul style="list-style-type: none"> - ETUDES <ul style="list-style-type: none"> . cf. point 1
3.	PAP - phase 2: exécution	<ul style="list-style-type: none"> - ETUDES / SUIVI <ul style="list-style-type: none"> . Urbaniste / Architecte . Ingénieur infrastructures . Autres - ASSISTANCE <ul style="list-style-type: none"> . Elaboration et mise en place de la gestion financière et comptable . Intégration des coûts des travaux . Frais de financement . Plan de financement
4.	COMMERCIALISATION - phase 1	<ul style="list-style-type: none"> - ASSISTANCE PROJET <ul style="list-style-type: none"> . Préparations des publications . Présentations du projet . Accueil des parties intéressées - ASSISTANCE ADMINISTRATIVE <ul style="list-style-type: none"> . Rédaction des conventions . Compromis (en collaboration avec un service juridique qualifié) . Actes (en collaboration avec un service juridique qualifié)
5.	DEVELOPPEMENT DU PROJET	
5.1	VENTE INDIVIDUELLE TERRAIN . sans projet développé	. directement à la suite de la phase 4
5.2	VENTE INDIVIDUELLE TERRAIN . avec projet développé . sans construction <u>Développement projet</u> <u>Commercialisation phase II</u>	<ul style="list-style-type: none"> - ETUDES <ul style="list-style-type: none"> . Développement architectural . Etudes d'ingénieurs . Avant projet . Budgétisation . Etudes de variantes - ASSISTANCE PROJET <ul style="list-style-type: none"> . Développement programme et variantes . Recalcul et vérification budgétaire . Budget de synthèse (tous frais engagés jusqu'à ce moment et projections) . Planning - ASSISTANCE COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE <ul style="list-style-type: none"> . Développement cahier des charges sommaire (pour les acquéreurs) . Intégration des variantes . Eclatement budgétaire . Assistance présentations et contacts clients . Assistance administrative (compromis, acte)
5.3	PROMOTION PROJET PAR ADMINISTRATION COMMUNALE points en sus de 5.2 <u>Développement et mise en oeuvre projet</u> <u>Commercialisation phase II</u>	<ul style="list-style-type: none"> - ETUDES ET SUIVI (architecte et ingénieurs) <ul style="list-style-type: none"> . Projet d'exécution . Intégration des variantes d'exécution . Cahier des charges et soumissions . Devis sur base de bordereau . Suivi exécution . Réceptions et fin de projet - ASSISTANCE PROJET <ul style="list-style-type: none"> . Cahier des charges client détaillé . Présentation et intégration des variantes d'exécution . Evaluation des frais d'études, de commercialisation, d'assistance de construction et frais de financement . Revalorisation et définition du prix de vente . Planning contractuel - ASSISTANCE COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE <ul style="list-style-type: none"> . Contact client jusqu'à la remise des clefs . Gestion comptable et financière globale . Contrôle budgétaire . Contrôle planning . Assistance à la levée des réserves avec les clients . Remise des clefs