

## 18 propositions de l'OAI en matière de logement :

« Noutstand Wunnengsbau ! Wat maachen ? »  
Permettons l'accès à un logement abordable et digne pour tous  
Osons entreprendre ensemble des démarches courageuses

### Sommaire :

<b>18 propositions de l'Ordre pour avancer en la matière</b>	<b>Page 2</b>
Annexe 1 : Table ronde OAI „Noutstand Wunnengsbau ! Wat maachen ?“ lundi 23 avril 2018 à partir de 18h à l'Amphithéâtre de la Coque	Page 4
Annexe 2 : Lettre ouverte du 18/01/2018 aux député(e)s, aux membres du Gouvernement et aux partis politiques Elections législatives 2018 : thèmes de réflexion proposés par l'OAI « LE LUXEMBOURG dans la Grande Région DE DEMAIN, DITES... »	Page 6
Annexe 3 : Extrait des propositions OAI dans le cadre des élections législatives 2013	Page 9
Annexe 4 : Réflexions de l'OAI au sujet du projet de loi « Pacte Logement »	Page 10
Annexe 5 : Circulaire OAI n°14 aux administrations communales concernant l'assistance des membres OAI aux communes dans le cadre du Pacte Logement	Page 16

**18 propositions de l'Ordre pour avancer en la matière**

L'Ordre salue le revirement des décideurs politiques consistant à mettre **enfin l'accent sur l'offre de logements**, dont l'insuffisance criante est la véritable cause du problème actuel de pénurie en ce domaine. Cumulons et mettons en œuvre tous azimuts les multiples propositions en discussion : l'utilisation des logements existants non occupés et des terrains constructibles non bâtis, l'adoption d'une stratégie générale de densification urbaine de qualité, et même au besoin l'élargissement des périmètres de certaines agglomérations, la mise en place d'un cadre stimulant pour de nouvelles formes de maîtrise d'ouvrage, ...

L'implémentation du plan directeur sectoriel « Logement » doit impérativement être poursuivie.

Il importe d'augmenter massivement l'offre de terrain à bâtir et l'accession aux terrains à bâtir. A cette fin, les contrats d'aménagement (« Baulandvertrag ») ont un rôle très important à jouer.

Il convient également d'homogénéiser et de simplifier toutes les procédures (en ligne) d'autorisation, pour dynamiser rapidement la viabilisation et la constructibilité de terrains et ainsi la production de logements.

L'augmentation de l'offre de logements ne doit toutefois pas se faire au détriment de la qualité et de la recherche de typologies et de formes de logements adaptés à la demande.

Les propriétaires de terrains constructibles - plutôt que de délaisser leurs biens fonciers - doivent être davantage incités à les céder pour la réalisation de projets. Dans ce cadre, il faut continuer à mobiliser et à multiplier les initiatives de type « Baulücken », moyennant des concours d'architecture, des débats publics,...

Vu la crise aigüe du logement, les instances publiques doivent garder la main sur leurs parcs immobiliers (location ou bail emphytéotique plutôt que vente). Une telle politique permet i) d'éviter la spéculation, ii) de conforter les objectifs en matière d'énergie et de gestion du patrimoine et iii) de sensibiliser les communes à leur rôle de maître d'ouvrage de projets de logement et de promoteur public<sup>1</sup>.

Les propositions antérieures de l'OAI, faites en 2008<sup>2</sup> et en 2013<sup>3</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 privés sur des terrains cédés par l'Etat, les communes, les fonds publics, ...<sup>4</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 terrain combinées à des contrats de construction**<sup>5</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 et professionnelle) et **garantie décennale** aux promoteurs, en vue de protéger le maître de l'ouvrage et les utilisateurs ;

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

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

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

<sup>4</sup> A 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'achèvement.

- 6) assurer des **moyens financiers** à la hauteur des défis en matière d'aménagement durable et de qualité, 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 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 à 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 ("**Baulanvertrag**") (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 jouant sur tous les leviers disponibles que l'on pourra remédier à la crise du logement et désamorcer la flambée des prix immobiliers.

Ces réflexions serviront de base à notre deuxième table ronde OAI<sup>6</sup> dans la perspective des élections législatives 2018. Placée sous le **thème « Noutstand Wunnengsbau ! Wat maachen ? »**, elle aura lieu lundi 23 avril 2018 à partir de 18h à la Coque (Luxembourg-Kirchberg).

Pierre HURT  
Directeur OAI

<sup>6</sup> Cf. invitation à l'annexe 1

L'OAI, en collaboration avec l'Université du Luxembourg, vous invite à la table ronde publique

## « Noutstand Wunnengsbau ! Wat maachen ? »

Entretien public avec le Ministre du Logement Marc HANSEN, le Ministre de l'Intérieur Dan KERSCH, et les députés Henri KOX et Marc LIES

Lundi 23 avril 2018 à partir de 18h à la Coque (Luxembourg-Kirchberg)

Dans la perspective des élections législatives 2018, l'Ordre propose des débats publics autour des thématiques de l'aménagement du territoire, du développement urbain et du logement qui suscitent le plus vif intérêt, non seulement des membres OAI, mais également de nos concitoyens.

La première table ronde entre l'actuel Ministre du Développement durable et des Infrastructures François BAUSCH et son prédécesseur Claude WISELER, qui peut être visionnée sur la chaîne Youtube de l'OAI Luxembourg, a connu un beau succès avec la participation de près de 200 personnes.

Ce deuxième débat abordera plus spécifiquement la mise en œuvre de la stratégie nationale en matière de logement.

Une troisième table ronde aura lieu mardi 18 septembre 2018 à 18h30 à l'Amphithéâtre de la Coque. Nous prévoyons d'inviter les têtes de liste des partis disposant d'une fraction politique à la Chambre des Députés.

Informations pratiques

**Lundi 23 avril 2018 à partir de 18h**

**Amphithéâtre de La Coque**, 2, rue Léon Hengen Luxembourg-Kirchberg

Entrée principale ou entrée IV

Plan d'accès sur [www.oai.lu](http://www.oai.lu) rubrique « inscription aux activités oai »

Retransmission en direct sur la chaîne Youtube et sur la page Facebook de l'OAI.

Programme

**18h : Accueil / apéro**

**18h30 : table ronde publique**

**1. Introduction**

**Jos DELL**, architecte, Président OAI

**2. Table ronde publique** à laquelle participeront

**Marc HANSEN**, Ministre du Logement

**Dan KERSCH**, Ministre de l'Intérieur et Ministre de la Fonction publique et de la Réforme administrative

**Henri KOX**, Député

**Marc LIES**, Député

**Modération par Diane HEIREND**, architecte, et par **Florian HERTWECK**, architecte, Directeur du master en architecture de l'Université du Luxembourg.

Questions / réponses avec l'audience

**3. Conclusions**

**Pierre HURT**, Directeur OAI

Les interventions se feront en **luxembourgeois, en allemand et en français**

La table ronde sera suivie d'un **verre de l'amitié**.

**Retransmission en direct sur la page Facebook de l'OAI.**

**Afin de susciter un débat avant, pendant et après la table ronde, postez dès à présent vos questions et vos propositions, et réagissez sur Twitter et sur la page Facebook de l'OAI avec #LuxembourgDemain !**

Base de  
discussion

**Comment voulons-nous garantir un accès équitable au logement de demain ?**

La pénurie des terrains, l'explosion du prix du foncier et de l'immobilier impactent de plus en plus notre société et la divisent entre privilégiés et moins privilégiés !

1. Est-ce que la forme de logement de demain se limite pour des raisons budgétaires aux appartements ?
2. Vu les problèmes récurrents des dernières décennies en matière d'accession à des terrains constructibles abordables, quelles sont vos visions pour une politique foncière responsable et durable, afin de proposer des solutions équitables en matière de logement ?

La proximité entre logement et lieu de travail est aujourd'hui un luxe et une question budgétaire !

3. Comment éviter que les nouvelles agglomérations deviennent des cités dortoirs ? Quelles sont vos propositions pour une mixité améliorant la proximité entre logement et lieu de travail ?
4. Comment voulons-nous gérer la mobilité des personnes moins privilégiées ?
5. Quelles solutions politiques proposez-vous au retard accusé par les projets de mobilité au niveau national ?

**Vu le nombre limité de places, merci de vous inscrire sur le site [www.oai.lu](http://www.oai.lu) rubrique « inscriptions aux activités oai » avant le 20 avril 2018**

Salutations cordiales,

Pierre HURT  
Directeur OAI

Remarque : une version imprimée de cette invitation vous sera transmise en temps utile.

Luxembourg, le 18 janvier 2018

**Lettre ouverte aux député(e)s, aux membres du Gouvernement et aux partis politiques*****Elections législatives 2018 : thèmes de réflexion proposés par l'OAI***  
**« LE LUXEMBOURG dans la Grande Région DE DEMAIN, DITES... »**

Madame, Monsieur,

Dans la perspective des élections législatives 2018, l'Ordre souhaite nourrir un débat public autour des thématiques de l'aménagement du territoire, du développement urbain et du logement qui, comme vous le savez, suscitent le plus vif intérêt, non seulement de nos membres, mais également de nos concitoyens.

Dans ce cadre, **nous vous proposons d'intégrer les 4 thèmes suivants dans vos réflexions pour l'établissement de votre programme pour les élections.**

Ces thèmes seront discutés lors de la **table ronde OAI « LE LUXEMBOURG dans la Grande Région De DEMAIN, DITES... »** - Entretien public avec l'actuel Ministre du Développement durable et des Infrastructures François BAUSCH et son prédécesseur Claude WISELER, qui aura lieu **jeudi 1<sup>er</sup> février 2018 à 18h30 à l'Amphithéâtre de la Coque** (information sur [www.oai.lu](http://www.oai.lu)).

**Après cette table ronde, nous rédigerons nos propositions détaillées pour les élections législatives. Ainsi, nous vous prions de bien vouloir nous transmettre, dans la mesure du possible, pour le 28 février 2018 les réponses que vous entendez apporter à ces questions essentielles.**

**1. Stratégie globale pour maîtriser notre développement qu'on souhaite durable et résilient**

Vu les nombreux slogans autour de la promotion du pays : 3<sup>ème</sup> révolution industrielle ; digitalisation ; décarbonisation ; laboratoire d'un vivre-ensemble durable et inclusif ; « Luxembourg, let's make it happen »,...

Donnons-nous les moyens de concrétiser nos ambitions !

Quelle est votre stratégie pour répondre à ces ambitions, surtout dans le domaine de la conception holistique et de la réalisation des projets dans les domaines de la construction et de l'aménagement du territoire ?

- 1.1. Quels outils et quelle approche stratégique cohérente proposez-vous pour les professions OAI<sup>1</sup> afin de favoriser l'éclosion d'un secteur local / régional porteur encore plus dynamique ?
- 1.2. Quelle croissance pour notre pays : qualitative, quantitative ? Osons un débat honnête.  
Une société qui stagne est vouée à disparaître.  
Il faut donc une évolution, mais dans un contexte de croissance très forte, il y a le risque d'une « immobilité fulgurante – rasender Stillstand »<sup>2</sup>.  
En effet, toute innovation n'est pas forcément un réel progrès.  
Croissance par une productivité accrue plutôt que par une augmentation du nombre de salariés :  
Quels moyens proposez-vous à notre secteur pour y arriver ?
- 1.3. Rôle des professions libérales et plus particulièrement des professions OAI dans notre modèle économique et social : Sont-elles essentielles ?  
Est-ce que les maîtres d'ouvrage et le grand public peuvent/veulent comprendre la plus-value du conseil indépendant, libre de tout conflit d'intérêt, au profit de l'intérêt public et des intérêts du maître d'ouvrage et des utilisateurs ?
- 1.4. Partagez-vous notre conviction selon laquelle les honoraires constituent la seule source de revenu des professions OAI et qu'il importe que cette rémunération soit juste et équitable ?  
Afin que nos professions puissent assurer dignement leur mission et rester compétitives dans la rémunération de leur personnel, notamment par rapport au secteur public, il est indispensable de mettre en adéquation les honoraires des concepteurs indépendants avec la progression incessante de la complexité des projets et avec l'inflation, pour qu'ils restent en mesure de recruter du personnel qualifié et assurer sa formation continue ?

1.5. Favoriser la « Baukultur » (culture du bâti) : est-ce illusoire de croire que la devise « qui construit, construit pour nous tous » est partagée par tous ?

## 2. Quelle qualité de vie pour demain ?

2.1. Comment définissez-vous la qualité de vie de demain ?

2.2. Sur quel modèle de société repose-t-elle ?

- Comment concilier une société de concurrence en accélération permanente donnant priorité à la croissance économique et au droit de propriété d'une part, avec les devoirs de réduction des inégalités sociales et de l'empreinte écologique, et de protection du patrimoine bâti et du patrimoine naturel d'autre part ?

2.3. Quels moyens et outils sont envisagés pour générer cette qualité ?

- au niveau de la formation et de la communication
- au niveau des moyens matériels
- au niveau de l'administration et de la gouvernance

2.4. Le « texte réglementaire » n'étant pas l'outil adéquat pour promouvoir la qualité, quelles solutions proposez-vous pour éviter la judiciarisation des procédures qui tend à prendre le dessus sur la qualité des projets ?

## 3. Comment voulons-nous garantir un accès équitable au logement de demain ?

La pénurie des terrains, l'explosion du prix du foncier et de l'immobilier impactent de plus en plus notre société et la divisent entre privilégiés et moins privilégiés !

3.1. Est-ce que la forme de logement de demain se limite pour des raisons budgétaires aux appartements ?

3.2. Vu les problèmes récurrents des dernières décennies en matière d'accession à des terrains constructibles abordables, quelles sont vos visions pour une politique foncière responsable et durable, afin de proposer des solutions équitables en matière de logement ?

La proximité entre logement et lieu de travail est aujourd'hui un luxe et une question budgétaire !

3.3. Comment éviter que les nouvelles agglomérations deviennent des cités dortoirs ? Quelles sont vos propositions pour une mixité améliorant la proximité entre logement et lieu de travail ?

3.4. Comment voulons-nous gérer la mobilité des personnes moins privilégiées ?

3.5. Quelles solutions politiques proposez-vous au retard accusé par les projets de mobilité au niveau national ?

## 4. Quelle architecture pour demain ?

4.1. On a augmenté les savoirs, séparé les savoirs et on a perdu la compréhension globale. Pour ne pas perdre la face, il est devenu plus aisé de se focaliser sur l'« emballage » que de se confronter à l'essentiel.

**Contenant ou contenu – qu'est-ce qui vous interpelle le plus ?**

4.2. Pour bien faire une chose, il faut d'abord comprendre ce que l'on fait et ceci sur base d'une culture du bâti largement partagée. Le temps nécessaire à la réflexion n'est pas compressible, même s'il va à l'encontre de l'accélération contemporaine du temps. La responsabilité de l'architecte, de l'ingénieur et de l'urbaniste est de créer un terrain fertile apte à accueillir la complexité des modes de vie actuels et à venir.

**Confiance et connaissance – comment arriver à construire ensemble une vie meilleure ?**

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour le Conseil de l'Ordre

Jos DELL  
Président

Marc FEIDER  
Vice-Président

Pierre HURT  
Directeur

<sup>1</sup> Professions OAI : professions libérales indépendantes d'architecte, d'ingénieur-conseil, d'architecte d'intérieur, d'urbaniste-aménageur, d'architecte-ingénieur-paysagiste.

<sup>2</sup> Décrite par Paul VIRILIO, urbaniste et philosophe.



**À propos de l'OAI et de ses membres :  
un pilier solide, fiable, créatif et ingénieux de notre société**

Constitué en mars 1990 aux termes de la loi du 13 décembre 1989, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI) regroupe cinq professions libérales, à savoir architecte, architecte d'intérieur, ingénieur-conseil, urbaniste-aménageur et architecte-/ingénieur-paysagiste.

**Un secteur très dynamique en plein essor**

Depuis 1990, le nombre de bureaux **d'architectes** a presque triplé (**485 en 2018**) et le nombre de bureaux **d'ingénieurs-conseils** a plus que quadruplé (**185 en 2018**).

Ces bureaux, établis au Luxembourg, emploient actuellement près de **4 500 personnes**.

Aux bureaux établis au Luxembourg s'ajoutent

128 bureaux d'architectes, prestataires occasionnels, soit 21% des 613 bureaux d'architectes actifs au Luxembourg.

42 bureaux d'ingénieurs-conseils, prestataires occasionnels, soit 19% des 227 bureaux d'ingénieurs-conseils actifs au Luxembourg.

Au-delà de ses missions légales, d'organisation professionnelle ainsi que d'intérêt public, l'OAI valorise la véritable dimension du travail de ses membres aux niveaux économique, social, artistique et culturel, pour un cadre de vie durable et de qualité.

Plus d'informations sur [www.oai.lu](http://www.oai.lu)

- statistiques complètes : [rubrique « l'oai » => « statistiques »](#)
- avis OAI : [rubrique « bulletin / avis / newsletter oai »](#)

Autres sites OAI : [www.laix.lu](http://www.laix.lu) ; [www.guideoai.lu](http://www.guideoai.lu) ; [www.architectour.lu](http://www.architectour.lu) ; [www.bhp.lu](http://www.bhp.lu)

Suivez l'OAI sur les réseaux sociaux :      



Architecte: TETRA KAYSER ASSOCIÉS ; © Christof WEBER



12/07/2013

**Extrait des propositions OAI dans le cadre des élections législatives 2013 :**  
**Construisons ensemble notre cadre de vie.****« 4. Permettons l'accès à un logement digne pour tous**

L'Ordre accueille très favorablement le revirement des décideurs politiques en mettant **enfin l'accent sur l'offre**, qui est largement insuffisante dans le domaine du logement, étant la vraie cause du problème actuel de pénurie en ce domaine.

Cumulons toutes les initiatives en discussion, en passant par l'utilisation du logement existant non occupé et des terrains constructibles non bâtis, par une densification de qualité, et le cas échéant, par un élargissement des périmètres, par la mise en place d'un cadre pour de nouvelles formes de maître d'ouvrage, ... »

Le document complet peut être téléchargé sur le site [www.oai.lu](http://www.oai.lu) à la [rubrique « bulletin / avis / newsletter oai » => « avis oai »](#).

29/02/2008

**Réflexions de l'OAI au sujet du projet de loi « Pacte Logement »**

Voici les réflexions et préoccupations essentielles de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI) au sujet du projet de loi n°5696 portant sur le « Pacte Logement »; dossier que nous avons eu l'occasion de discuter avec les Ministres de l'Intérieur, des Classes Moyennes et du Logement, les responsables du Syvicol et de l'ULC et que nous avons également soumis au Président de la Commission parlementaire en charge de ce projet.

**Quant aux enjeux :**

- 1) Aux côtés du secteur public et des acteurs commerciaux en tant que maîtres d'ouvrage, il importe de **soutenir un troisième pilier, à savoir l'initiative privée directe à propre usage**, qui, disposant d'alternatives, ne sera plus nécessairement canalisée par des intermédiaires commerciaux. Les pouvoirs publics devront développer les outils en la matière et se doter de nouveaux moyens, dont notamment un droit de préemption pour des maîtres d'ouvrage privés sur des terrains cédés par l'Etat, les communes, les fonds publics....  
Une telle initiative privée peut s'exprimer par des maîtres d'ouvrage individuels ou bien par des regroupements de ceux-ci. Dans ce domaine, des expériences très concluantes ont été faites en Allemagne (Baugruppen) ou en France (projet Eco-Logis, association de citoyens construisant un immeuble collectif).
  
- 2) Une piste intéressante sera l'instauration au Luxembourg de **l'interdiction de ventes de terrain combinées à des contrats de construction**, afin d'accentuer encore les effets escomptés des mesures prévues par ce projet de loi au niveau d'une large accession à ces nouveaux terrains.  
Une telle disposition de loi interdirait la vente d'un terrain combinée à l'obligation pour l'acquéreur de confier la construction de son habitation à un entrepreneur imposé par le vendeur. Il est très fréquent au Luxembourg qu'un particulier achète un terrain à bâtir à un promoteur qui subordonne cette transaction à un contrat d'entreprise. Il s'agit de permettre à l'acquéreur de recouvrer sa liberté contractuelle dans le choix des architectes, ingénieurs-conseils et corps de métiers, auxquels il entend confier la construction de son bien immobilier  
Ce problème de la vente combinée ne se pose pas au niveau de la vente en l'état futur d'achèvement réalisée conformément à la loi.  
Le problème est que – pour déjouer précisément les protections légales accordées à l'acquéreur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement – nombres de promoteurs recourent à la vente combinée du terrain et d'un contrat d'entreprise imposant à l'acheteur un constructeur déterminé.  
Ce comportement doit être sanctionné. Les préoccupations de protection du consommateur, qui rejoignent celles d'une architecture de qualité, guident la proposition d'une mesure légale interdisant la vente liée. **(cf. l'annexe ci-après)**

- 3) Pour contrer l'emprise presque totale de certains acteurs – promoteurs, constructeurs – sur le secteur du logement, il y a lieu **d'accentuer le recours indispensable aux hommes de l'art - architectes et ingénieurs-conseils indépendants**, afin d'assurer un développement durable et de qualité de notre environnement naturel et bâti.  
En effet, l'article 12 du règlement grand-ducal du 17 juin 1992 déterminant la déontologie des architectes et des ingénieurs-conseils dispose que, lorsque le client-maître d'ouvrage fait construire un bien en vue de le vendre ou d'en céder la jouissance, l'architecte et l'ingénieur-conseil doivent veiller aux intérêts du client dans les limites de la sauvegarde de l'intérêt public et des intérêts légitimes des utilisateurs ou des futurs acquéreurs.
- 4) Il est indispensable de **généraliser l'obligation d'assurance RCP** (responsabilité civile et professionnelle) à tous les intervenants dans le domaine de la construction, en vue de protéger le maître de l'ouvrage et les utilisateurs. L'article 6 de la loi du 13 décembre 1989 régissant l'OAI établit que les architectes et ingénieurs-conseils assurent obligatoirement leur responsabilité professionnelle, tant contractuelle que délictuelle ou quasi délictuelle, y compris la responsabilité décennale. Nous déplorons qu'à ce stade, seuls les architectes et les ingénieurs-conseils soient obligatoirement assurés.

#### Quant aux procédures :

- 5) Ce projet de loi portera également **modification de la loi « Aménagement Communal et Développement Urbain » (ACDU)** et il contribuera à des avancées positives. Il revêt un caractère particulièrement important pour les professions d'architecte et d'ingénieur-conseil. Les moyens devront toutefois être à la hauteur des objectifs affichés.
- 6) Nous souhaitons ainsi que les **Communes se donnent les moyens financiers** à la hauteur des défis et de leurs ambitions en matière d'aménagement durable et de qualité de leur territoire, ainsi qu'en matière d'accession à la propriété de logements privés à des prix raisonnables. Les communes devront se doter de moyens en personnes qualifiées et s'adjoindre les services de conseils professionnels externes.
- 7) Par souci de ne pas encore renchérir le logement au Luxembourg, il faut absolument veiller à ce que les mesures envisagées n'établissent pas de nouvelles procédures administratives lourdes générant des prolongations des délais de réalisation des constructions. Au contraire, il convient de tout mettre en œuvre pour **unifier et harmoniser les procédures** existantes, par l'établissement d'outils efficaces prévus par la loi « ACDU »  
L'instauration d'un **code de la construction**, assurant notamment la cohérence de tous les textes légaux en la matière nous paraît indispensable.
- 8) Quant au régime de **TVA**, il y a lieu d'introduire en matière de logement le taux super-réduit de 3 % également sur les prestations d'architecte et d'ingénieur-conseil et de manière générale de réintroduire le taux de 12 % sur les prestations des professions libérales. En effet, le relèvement du taux de TVA sur les prestations de nos membres est à rebours de la politique du gouvernement visant à encourager l'investissement dans le logement et à améliorer les conditions d'accession à la propriété de logements privés à des prix raisonnables. Cette majoration du taux de TVA sur les prestations d'architectes et d'ingénieurs-conseils a engendré un renchérissement pour toute personne non assujettie à la TVA. Elle a accentué de surcroît l'importante concurrence déloyale des promoteurs-constructeurs par rapport aux architectes et ingénieurs-conseils exerçant à titre d'indépendant.

- 9) En vue de disposer de données fiables et réelles en matière de prix du logement, il importe que les différents outils statistiques soient dorénavant basés sur les prix de vente réalisés et non pas sur les prix affichés dans les annonces de vente.  
En outre, un « monitoring » systématique à échéance fixe du dispositif légal et réglementaire devrait être fait avec le concours des acteurs sur le terrain pour assurer l'efficacité et surtout l'utilité des mesures en place.

Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI)  
Réflexions de l'OAI au sujet du projet de loi « Pacte Logement »

Annexe ad point 2

**Interdiction de ventes de terrain combinées à des contrats de construction**

Les **ressources** foncières sont accaparées par les investisseurs immobiliers qui imposent leurs conditions sur l'exécution des projets d'habitations. La situation est déjà très alarmante : la quasi-totalité des terrains sur le marché est vendue sous cette forme.

Le futur maître d'ouvrage qui se trouve dans l'impossibilité d'acquérir un terrain libre de tout contrat de construction se voit imposer les entreprises et artisans, de même qu'il est privé du libre choix d'un architecte indépendant pour concevoir et faire construire sa maison. **Cette situation provoque en outre une absence totale de concurrence lors de la réalisation du projet aux dépens du maître d'ouvrage.**

Les objectifs de développement durable et de qualité de notre cadre de vie dépendent de la qualité de l'architecture et de la construction. Or, nous prétendons que **la qualité de l'acte architectural est conditionnée par l'indépendance et la responsabilité de la personne qui le pratique dans l'intérêt et au service direct du maître de l'ouvrage.** Si l'intention politique du « pacte logement » est bien de donner de nouveaux moyens à l'accession à des logements de qualité à un prix mieux maîtrisé, il faudra impérativement légiférer aussi contre les « ventes combinées », à l'exemple de la Belgique.

L'exposé des motifs d'un projet de loi approuvé par la Chambre des Représentants belge dresse un portrait de la situation qui s'applique également au Luxembourg:

*« Il arrive de plus en plus fréquemment que les vendeurs de terrain à bâtir situés dans des lotissements obligent les acheteurs à contracter avec eux-mêmes ou avec un entrepreneur ou promoteur immobilier qu'ils désignent pour la construction de l'habitation à ériger. L'auteur constate que cette restriction de la concurrence exaspère les candidats acheteurs, les entrepreneurs et les architectes. Aussi propose-t-il que soit frappé de nullité tout contrat par lequel l'acheteur s'engage, lors de l'acquisition d'une parcelle de terrain, à conclure un contrat d'entreprise avec le vendeur ou avec un tiers désigné ou à désigner par lui. L'acheteur pourrait invoquer la nullité de la globalité du contrat ou de la clause en question avant la passation de l'acte authentique. »*

Ainsi, il est proposé de s'inspirer du projet de loi belge (DOC 51 0638/001) du 19 décembre 2003.

Après amendements du Sénat, le texte de loi belge en projet a la teneur suivante:

**§ 1<sup>er</sup>. Un engagement à construire une maison ne peut, à peine de nullité, être contracté par l'acheteur à l'égard du vendeur du terrain ou d'un tiers désigné ou à désigner par celui-ci, qu'au plus tôt après la passation de l'acte authentique relatif au sol.**

**Est assimilé à un engagement de construire, tout engagement de l'acheteur à négocier ou à conclure un contrat dans lequel le vendeur ou le tiers désigné ou à désigner par celui-ci s'engage à construire, faire construire ou fournir une maison.**

***L'acheteur a le droit d'invoquer cette nullité au plus tard un mois après la passation de l'acte authentique».***

Le texte belge nous paraît être un excellent point de départ pour une proposition de loi.

Le champ d'application d'une telle disposition interdisant la vente liée devra être clairement défini.

La vente combinée recouvre l'hypothèse licite de la vente sur plans, et plus précisément de la vente d'immeubles à construire régie par les articles 1601-1 et suivants du Code civil (en d'autres termes de la vente à terme et de la vente en l'état futur d'achèvement). Une batterie de mesures de protection est prévue en faveur de l'acquéreur, dont:

- la vente d'immeuble à construire doit, à peine de nullité, revêtir la forme de la vente à terme ou de la vente en l'état futur d'achèvement (art. 1601-4 du Code civil);
- la vente ne peut être conclue qu'après obtention des autorisations administratives requises pour la construction envisagée (art. 1601-5 du Code civil);
- la vente ne peut être conclue que par acte authentique renseignant, notamment, la date de délivrance des autorisations administratives, le prix et les modalités de paiement, la description de l'immeuble etc. (art. 1601-5 du Code civil);
- en cas de vente en l'état futur d'achèvement, à peine de nullité, le vendeur doit – sauf les exceptions prévues par la loi - fournir une garantie d'achèvement complet de l'immeuble (article 1601-5 du Code civil);
- en cas de vente en l'état futur d'achèvement, avant le début des travaux, le vendeur ne peut exiger aucune avance sur les constructions projetées. "Il ne peut demander que le paiement du prix correspondant à la valeur du terrain et des éléments d'équipements existants. La part du terrain dans le prix ne peut dépasser 10%, sauf si le vendeur justifie d'un prix de revient ou d'une valeur de réalisation supérieurs" (article 1601-9);
- en cas de vente en l'état futur d'achèvement, les tranches de paiement sont impérativement fixées par la loi (les versements ne sont exigibles qu'au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux, et à l'achèvement des fondations les paiements ne peuvent en principe dépasser 15% du prix total, et le solde de 5% n'est payable que lors de la mise à disposition,...

Ce problème de la vente combinée ne se pose pas au niveau de la vente en l'état futur d'achèvement réalisée conformément à la loi.

Le problème est que – pour déjouer précisément les protections légales accordées à l'acquéreur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement – nombres de promoteurs recourent à la vente combinée du terrain et d'un contrat d'entreprise imposant à l'acheteur un constructeur déterminé.

Ce comportement doit être sanctionné. Les préoccupations de protection du consommateur, qui rejoignent celles d'une architecture de qualité, guident la proposition d'une mesure légale interdisant la vente liée.



Une initiative législative similaire devrait également être prise au Luxembourg. Nous proposons notre collaboration à une réflexion sur le cadre légal qui pourrait l'accueillir, en toute cohérence avec les instruments réglementaires existants, dans le but d'œuvrer à un développement et aménagement durable au Luxembourg.

Pierre HURT  
Directeur OAI

**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](http://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)	- ETUDES · Urbaniste / Architecte · Ingénieur infrastructures · Autres
2.	PAP - phase 1: projection, planification	- ETUDES · cf. point 1
3.	PAP - phase 2: exécution	- ETUDES / SUIVI · Urbaniste / Architecte · Ingénieur infrastructures · Autres  - ASSISTANCE · 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	- ASSISTANCE PROJET · Préparations des publications · Présentations du projet · Accueil des parties intéressées  - ASSISTANCE ADMINISTRATIVE · 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>	- ETUDES · Développement architectural · Etudes d'ingénieurs · Avant projet · Budgetisation · Etudes de variantes  - ASSISTANCE PROJET · 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 · 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>	- ETUDES ET SUIVI (architecte et ingénieurs) · 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 · 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 · Contact client jusqu'à la remise des clés · Gestion comptable et financière globale · Contrôle budgétaire · Contrôle planning · Assistance à la levée des réserves avec les clients · Remise des clés