

Monsieur Luc FRIEDEN
Formateur du nouveau Gouvernement
Secrétariat général du CSV
BP 826
L-2018 Luxembourg

Luxembourg, le 12 octobre 2023

Objet : Participation de l'OAI à une réunion plénière des négociations de coalition

Cher Monsieur FRIEDEN,

Nous avons consulté avec intérêt le communiqué du 11 octobre 2023⁽¹⁾ du Service information et presse du gouvernement (SIP) reprenant les 12 thématiques pertinentes qui seront traitées par des groupes de travail ad hoc dans le cadre des négociations de coalition.

Nous accueillons très favorablement que des organisations représentatives des différents secteurs soient reçues lors des réunions plénières et nous nous permettons de vous demander que l'OAI soit invité à ce titre lors de l'une de ces réunions.

Sur base de nos 6 revendications phares (cf. document en annexe et sur ppo.lu), nous souhaitons vous présenter nos propositions pour la thématique essentielle « Logement » (2), mais également les thématiques « Environnement, climat, biodiversité et énergies renouvelables » (3), « Organisation du vivre-ensemble et de la qualité de vie » (11) et « État moderne » (12).

Pour pouvoir fluidifier et rendre plus opérationnelles toutes les procédures d'autorisation, l'apport des professions de l'OAI est essentiel en assurant leur rôle indispensable de médiateur entre les maîtres d'ouvrage, les utilisateurs, les administrations et les entreprises.

En outre, il sera utile de traiter le statut de l'indépendant et des professions libérales dans le cadre de la thématique « Économie et travail » (8).

L'OAI pourra apporter la vision holistique de ses membres⁽²⁾ sur les différents contextes lors d'une réunion plénière.

Pour donner un éclairage plus spécifique sur les aspects abordés, nous sommes également disposés à déléguer des expert.e.s au sein des groupes de travail traitant les thématiques susmentionnées.

Vous remerciant d'avance de l'intérêt que vous manifesterez à l'égard des préoccupations de l'OAI, nous vous prions de croire, Cher Monsieur FRIEDEN, à l'assurance de notre parfaite considération.

Pour le Conseil de l'Ordre

Michelle FRIEDERICI
Présidente



Marc FEIDER
Vice-Président



Pierre HURT
Directeur



P.S. : Copie de la présente a été adressée à

- Monsieur Xavier BETTEL, chef de la délégation DP
- Monsieur Claude WISELER, chef de la délégation CSV
- Monsieur Lex DELLES, Président DP
- Madame Elisabeth MARGUE, Co-Présidente CSV

⁽¹⁾ https://sjp.gouvernement.lu/fr/actualites.gouvernement%2Bfr%2Bactualites%2Btoutes_actualites%2Bcommuniqués%2B2023%2B10-octobre%2B11-frieden-formateur.html

⁽²⁾ Architectes, ingénieurs-conseils, architectes d'intérieur, urbanistes-aménageurs, architectes-paysagistes et ingénieurs-paysagistes

6 revendications phares OAI pour l'accord de coalition du nouveau Gouvernement

Le « Programme politique OAI (ppo.lu) pour les élections législatives 2023, adressé aux partis politiques en lice »⁽³⁾, a reçu bon accueil.

L'OAI souhaite mettre en lumière 6 revendications phares :

1. Pour un.e « Bauteminister.in » et un véritable Code de la construction

Nous avons besoin d'un.e « Bauteminister.in », non pour mettre toutes les administrations et procédures d'autorisation sous sa seule responsabilité, mais pour garantir une réponse univoque des pouvoirs publics. Il faut aussi:

- poursuivre la **simplification administrative** et la digitalisation intelligente des procédures ;
- établir un **code de la construction** pour sortir du maquis législatif des réglementations diverses ;
- établir un véritable **code de la qualité architecturale et technique** en dialogue avec les professionnels ;
- favoriser la **normalisation** à l'initiative du secteur de la construction ;
- **légiférer moins, mais mieux** avec l'apport et l'écoute des acteurs du terrain.

2. Pour un renouveau du programme de politique architecturale

Dans l'esprit du « **nouveau Bauhaus européen** »⁽⁴⁾, il faut insuffler un renouveau du programme de politique architecturale, promouvant **une architecture de haute qualité** et la « Baukultur », et ainsi de :

- valoriser une **programmation détaillée et une conception poussée** des projets de construction, suivant le principe « *Design First, Build Smart, Sustainable and Inclusive* » ;
- reconnaître la plus-value apportée par **les concepteurs indépendants** à l'acte de bâtir, en attribuant également à ces derniers des **missions complètes et mieux valorisées**;
- encourager **l'innovation technique et les projets pilotes** expérimentaux, en particulier via des projets publics exemplaires;
- favoriser des solutions *Less is more if Less is Quality and Health*, selon le principe de la « **sobriété heureuse** » (*Suffizienz*), avec le secours d'une conception architecturale et technique ingénieuse soucieuse d'un emploi raisonné des ressources.

3. Pour une réforme ambitieuse de la législation portant organisation des « Professions OAI »

L'OAI a émis un avis⁽⁵⁾ critique sur le **projet de loi n°7932** sur l'exercice des professions libérales des secteurs de la construction et de l'aménagement du territoire (visant à remplacer l'actuelle loi du 13 décembre 1989). L'OAI souhaite des amendements, dont :

- **l'extension du recours obligatoire du maître d'œuvre** postérieurement à l'autorisation de bâtir, en particulier pour la réalisation des plans d'exécution du projet, et afin d'assurer lors de la phase chantier, la présence d'hommes de l'art indépendants et responsables reprenant une mission publique de contrôle qui à défaut serait vacante ;

⁽³⁾ Vous pouvez le consulter sur <https://ppo.lu>.

⁽⁴⁾ Voir également le [courrier du 16 décembre 2021](#) de l'OAI adressé au Gouvernement et à la Chambre des Députés dans la rubrique « Avis OAI » de la Médiathèque du site www.oai.lu.

⁽⁵⁾ Cf. le [document parlementaire n°7932](#) sur www.chd.lu.

- une **interdiction expresse des activités ou sous-traitance illicites** des professions réglementées en cause par des acteurs étrangers aux Professions OAI ;
- la préservation et le renforcement de l'indépendance du capital social des sociétés, dont la détention majoritaire et le contrôle doivent rester aux mains des titulaires des professions libérales exerçant 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*)**

En dépit des innovations de la Directive 2014/24/UE sur la passation des marchés publics, l'attribution des marchés se base trop souvent sur les critères des coûts ou du prix à court terme. Pourtant, les honoraires des concepteurs représentent une faible fraction dans l'investissement financier d'un projet. Et surtout, une conception intelligente réduit les coûts futurs (maintenance, consommation d'énergie, extension, déconstruction, etc..). Il faut :

- **privilégier réellement les critères qualitatifs** lors de l'attribution des marchés publics ;
- appliquer la **méthodologie « QBS » (*Quality-Based Selection*)** recommandée par l'Union Internationale des Architectes ;
- **valoriser la phase de programmation et de conception** des ouvrages, en allouer davantage de moyens aux concepteurs, afin de construire de manière plus durable et circulaire.

5. **Réforme du Code civil et des règles régissant les responsabilités des constructeurs et des assurances**

La réforme annoncée par le **projet de loi n°5704 portant réforme des régimes de responsabilité en matière de construction**⁽⁶⁾ est en calaminé depuis 2007. Il faut la relancer.

6. **Aider le secteur des concepteurs indépendants pour améliorer leur compétitivité et relever les nouveaux défis**

Les pouvoirs publics doivent apporter leur soutien pour affronter les défis à relever (marché de l'emploi, économie circulaire, intelligence artificielle, bâtiments intelligents, digitalisation (BIM)...). Il convient aussi d'adopter des **mesures de formation et rendre plus attractifs les métiers techniques** (cursus scolaire, formations de métiers spécifiques, académie professionnelle, réforme des BTS...) et stimuler la **recherche et le développement** en la matière, avec le secours des organismes déjà actifs au Luxembourg.

Michelle FRIEDERICI
Présidente



Marc FEIDER
Vice-Président



Pierre HURT
Directeur



⁽⁶⁾ Voir [projet de loi n°5704 portant réforme des régimes de responsabilité en matière de construction](#) et modifiant le code civil (2007) sur www.chd.lu

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS



CHAMBRE
DES MÉTIERS
LUXEMBOURG

Monsieur Luc FRIEDEN
CSV
luc.frieden@csv.lu

Luxembourg, le 12 octobre 2023
N/réf. : TW/nf

Concerne : Propositions pour une revitalisation du secteur de la construction

Cher Monsieur Frieden,

Faisant suite au lancement des négociations de coalition en vue d'un futur Gouvernement, la Chambre des Métiers (CdM) et l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI) prennent la respectueuse liberté de vous soumettre, en votre qualité de Formateur, des propositions communes que nous souhaiterions voir prises en compte lors de la finalisation du futur accord de coalition pour supprimer les difficultés rencontrées par le secteur de la construction au quotidien.

Dans le cadre du présent courrier, nos deux organisations se limitent à trois mesures importantes susceptibles de faire avancer le secteur de la construction dans son ensemble et de renforcer par là même la qualité de vie des citoyens et l'attractivité du pays.

Briser le carcan administratif qui sclérose de plus en plus la construction

Un des sujets phares et, en même temps, un des principaux freins à la construction est le millefeuille administratif qui fait que les procédures d'autorisation s'étendent sur des années, génèrent des coûts disproportionnés qui se répercutent inévitablement sur les prix des constructions et rendent parfois les décisions administratives à leur issue aléatoires, par exemple en ce qui concerne la densité et donc le nombre de logements à réaliser.

Afin de redynamiser le secteur, au-delà des difficultés conjoncturelles actuelles, la CDM et l'OAI proposent de mettre en œuvre une ambitieuse politique de simplification administrative et de digitalisation intelligente des procédures. En effet, la démarche consistant à procéder à des allègements ponctuels et par doses homéopathiques n'est manifestement pas à la hauteur des défis posés notamment par une pénurie de logements abordables qui s'accroîtra avec la crise. Un remède aux difficultés susmentionnées consiste en l'établissement d'un code de la construction pour sortir du maquis législatif des réglementations diverses ; sous la compétence transversale d'un.e « Bauteminister.in ».

L'idée sous-jacente n'est pas simplement de compiler, mais plutôt d'intégrer les différentes procédures applicables afin de mieux les synchroniser, en l'occurrence celles en relation avec l'aménagement communal et le développement urbain et la protection de l'environnement.

Pour éviter les retours en arrière dans le déroulement des procédures et les blocages administratifs actuels, synonymes de pertes de temps et de surcoûts, la CDM et l'OAI sont d'avis que ce code devrait prévoir des arbitrages à faire, le cas échéant, entre des considérations politiques opposées.

Adapter le domaine des responsabilités des constructeurs et des assurances aux standards du 21^e siècle

Un deuxième sujet primordial est celui de la réforme du Code civil, et plus spécifiquement des règles régissant les responsabilités des constructeurs et des assurances. Dans ce contexte, les deux organisations notent que la réforme annoncée par le projet de loi n°5704 portant réforme des régimes de responsabilité en matière de construction est encastré depuis 2007. Un fait qu'elles regrettent profondément. Par conséquent, la CDM et l'OAI lancent un appel au futur gouvernement de relancer la réforme du Code civil.

Le projet prévoit, par exemple de simplifier le régime des responsabilités qui actuellement peut différer suivant que l'on est en présence d'un défaut de conformité ou d'un vice alors que la distinction est de plus en plus difficile à effectuer. Autre simplification opportune : soumettre les différents régimes de responsabilité découlant des désordres affectant les immeubles (vente traditionnelle, vente d'immeuble à construire et louage d'ouvrage) à un régime unique sinon du moins similaire. On peut encore citer sans être exhaustif l'introduction d'un régime de réception unique des travaux (avec ou sans réserve).

Valoriser l'indépendant et les professions libérales

Pour la CDM et l'OAI il s'agit de valoriser le statut de l'indépendant et des professions libérales, alors que ces personnes prennent des risques économiques en créant en même temps des emplois et de la richesse qui permettent à la société entière d'avancer.

Ainsi, il convient d'éviter toute sorte de discrimination entre le statut de salarié et celui de l'indépendant et de ne pas oublier ce groupe professionnel participant aux forces vives de la nation lors de la préparation de législation en matière de soutien et de subventions.

Sur ces trois thématiques, nos deux organisations ont des propositions détaillées que nous nous ferons un plaisir de partager avec vous.

Nous vous prions de croire, cher Monsieur Frieden, à l'assurance de notre plus haute considération.

Pour l'Ordre des Architectes
et des Ingénieurs-Conseils


Pierre HURT
Directeur

Pour la Chambre des Métiers


Tom WIRION
Directeur

Copie à :
Monsieur Xavier BETTEL, Premier Ministre et Chef de file DP
Monsieur Lex DELLES, Président DP
Monsieur Claude WISELER, Co-Président CSV et Chef de file CSV
Madame Elisabeth MARGUE, Co-Présidente CSV

Monsieur Luc FRIEDEN
Formateur du nouveau Gouvernement
Secrétariat général du CSV
BP 826
L-2018 Luxembourg

Luxembourg, le 17 octobre 2023

Objet : Propositions de la profession OAI urbanistes-aménageurs au nouveau Gouvernement

Cher Monsieur FRIEDEN,

L'OAI et notamment ses membres urbanistes-aménageurs souhaitent partager leurs préoccupations avec le futur Gouvernement en cours de formation.

Ces réflexions pourront nourrir les travaux du groupe de travail thématique n°11 « Organisation du vivre-ensemble et de la qualité de vie y compris aménagement du territoire, mobilité, culture, sports, personnes âgées, bénévolat, égalité des chances, besoins spécifiques, jeunesse et famille » mis en place dans le cadre des négociations de coalition.

Il est clair qu'une évolution du cadre réglementaire en matière d'aménagement communal est nécessaire afin de permettre la création de logements abordables et durables, à haute qualité résidentielle – et d'en même temps agir contre le changement climatique et la perte de biodiversité.

C'est pour ces raisons que nous nous permettons de résumer ces demandes prenant principalement pour source l'avis OAI du 21/07/2022⁽¹⁾ adressé au Ministre de l'Intérieur sur le projet de règlement grand-ducal portant modification 1. du règlement grand-ducal du 08/03/2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général 2. du règlement grand-ducal du 08/03/2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Ces modifications ne nécessitent pas une mise à jour de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain en tant que tel (qui pourrait intervenir dans un 2^{ème} temps) et permettraient donc d'adapter certaines dispositions du cadre réglementaire à court terme.

Modification de la partie graphique du plan d'aménagement général d'une commune

Afin de ne pas gaspiller des ressources, l'OAI propose que le processus de modification du plan d'aménagement général d'une commune soit d'avantage réalisé via un processus digitalisé menant à une réduction considérable du volume de papier produit.

Représentation des dispositions légales et réglementaires sur la partie graphique du plan d'aménagement général d'une commune

L'OAI propose que soit élaguée de la partie graphique du plan d'aménagement général toute information légale et réglementaire qui ne serait pas nécessaire à une appréhension directe du plan, ce uniquement en vue d'éliminer toute surcharge graphique inconfortable au lecteur. Il est rappelé qu'au cours de l'étude préparatoire, la commune a déjà l'obligation de produire un plan reprenant les contraintes diverses et variées (p. ex. zones protégées, cartes d'inondation etc.).

Définition des zones d'habitation

⁽¹⁾ https://www.oai.lu/files/Avis/2022/Avis_OAI_PRGD_Contenu_PAG_et_tudes_prparatoires_20220721.pdf

L'OAI préconise que les notions de zone d'habitation « 1 » et « 2 » telles que définies par règlement grand-ducal du 08/03/2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune soient éliminées et redéfinies afin de permettre aux communes, moyennant des critères de qualité résidentielle et d'habitabilité, de mettre en œuvre des densités de logement adaptées aux caractéristiques spécifiques d'un quartier. En effet, les nouveaux modes de vie, la pression conjoncturelle sur les logements, la résilience climatique et d'autres facteurs multicritères appellent à une plus grande flexibilité dans la manière d'aménager les quartiers résidentiels.

L'OAI rappelle que le nombre maximum d'unités d'habitation défini après calcul, suivant les règles en vigueur, doit être bien respecté respectivement mis en œuvre surtout au regard d'un secteur lié au logement actuellement moribond : un message fort doit être envoyé aux communes de construire de manière optimale.

Définition des zones d'activités économiques communales et régionales

L'OAI préconise de décloisonner les zones d'activités économiques communale et régionales en actualisant les définitions qui leur sont données notamment en abolissant la séparation stricte des fonctions. Si l'idée du système en place est d'avantage harmoniser les Plans d'Aménagement Généraux des différentes communes, l'application stricte du règlement grand-ducal du 08/03/2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune requiert un recours poussé aux « zones spéciales », ce qui ne permet justement pas de mettre en œuvre une telle harmonisation.

Nouvelle appellation des zones de jardins familiaux

Afin de répondre à la pratique de l'utilisation de cette zone, il est proposé de supprimer le terme « familiaux » afin de permettre un usage plus libre et non limité aux cités jardinières à proprement dites.

Abolition de l'obligation de fixer une densité de logement (DL) pour les zones mixtes

Afin de permettre une flexibilité programmatique plus élevée, il est proposé de supprimer l'obligation de devoir définir une densité de logement (DL) pour les zones PAP NQ (Plans d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier) situées en zones mixtes. Les communes pourraient fixer un quota minimal / maximal pour ces zones et définir p.ex. une moyenne de surface construite brute minimale pour les logements, afin de mieux encadrer le développement de ces zones.

Emplacements de stationnement

Une évolution de la manière de penser le stationnement de véhicules est à mettre en place, et ce promptement, car les quotas fixés aujourd'hui dans les Plans d'Aménagement Généraux sont un frein incommensurable à plusieurs nécessités de la société au premier rang desquelles la création de logements. De plus, l'OAI prône de prévoir des quotas aussi pour des emplacements de moyens de mobilité doux (vélos, ...) afin de stimuler leur utilisation.

Repenser la zone de parc

La subdivision des zones de base mérite d'être redéfinie car la situation d'aujourd'hui amène à des aberrations parfois du type de classer des parcs publics, aires de jeux etc., situés dans des quartiers urbains, en zone de sports et de loisirs ou en zone de bâtiments et d'équipements publics. Il est proposé de créer une zone de parc située en dehors de la zone verte et qui permet un aménagement d'une telle zone en respect de ses qualités environnementales, sans devoir avoir recours à des autorisations en matière de la loi sur la protection de la nature.

Classement communal

L'OAI réitère son point de vue d'harmoniser entre les communes la procédure de classement de secteurs protégés « environnement construit ». En effet, des critères précis doivent être édictés afin de déterminer ce qui est à conserver et *a contrario* ce qui ne l'est pas. Ceci évitera d'éventuelles mésinterprétations par les communes sur le classement de tel ou tel objet, gabarit, alignement... Le recours à un expert externe, épaulant les communes dans cette tâche, pourrait se révéler une valeur-ajoutée. D'ailleurs, il se pose la question de la pertinence de ces classements au vu des inventaires et classements à prévoir en application de la nouvelle loi relative au patrimoine culturel.

Principe de calcul de la SCB (Surface de Construction Brute) / Définition du « terrain naturel »

Dans un avenir proche, la tendance en matière d'architecture et d'urbanisme va aller encore plus dans le sens d'une planification économe en ressources. Les concepteurs devront s'astreindre à réfléchir encore plus intensivement aux matériaux et aux méthodes de construction le permettant, mais aussi de chercher à utiliser autant que possible le terrain naturel – respectivement en prévoyant une réutilisation des terres excavées sur place. Par conséquent, le Luxembourg verra de plus en plus de projets planifiés sans sous-sol, car cela pose un nombre trop important de problèmes p. ex le caractère onéreux de l'opération, un investissement technique et humain invraisemblable pour enlever la terre, trouver de l'espace pour les décharges, etc.

Le principe de calcul actuel du SCB contrarie cette approche de construire « en surface ». Des projets voient des garages, des caves et des locaux techniques qui ne sont pas creusés dans le sol et la SCB doit les considérer. Par voie de conséquence si le maître d'ouvrage ne souhaite pas ou ne peut pas construire de sous-sol (par exemple avec une source qui traverse un champ constructible), 30 à 40 % de la SCB peut selon les cas, et par expérience, être perdue. Au final, la surface restante disponible n'est plus suffisante pour planifier des pièces à vivre dignes de ce nom car les SCB et le Plan d'Aménagement Particulier ont été calculés avec les sous-sols.

L'OAI propose de repenser la définition de la SCB dans laquelle :

- les garages, locaux vélos, caves, locaux techniques et buanderies soient comptés comme des surfaces non aménageables,
- et que celles-ci ne soient pas inclus dans la SCB, qu'il s'agisse d'un niveau en sous-sol ou d'un niveau plein.

En outre, la notion de SCB devrait être aussi plus clairement définie en fonction des nouveaux systèmes de façades remettant en cause la notion classique de « murs ».

Il est de plus à rappeler que la SCB doit rester un outil urbanistique donnant une volumétrie mais n'a pas vocation à influencer l'architecture.

Enfin, l'OAI plaide pour que la notion de « terrain naturel » soit rediscutée car dans les projets de reconversion de friches industrielles ou commerciale p.ex., le maître d'ouvrage doit compter sur des remblais historiques présents sur son site. Le fait que ces remblais soient reconnus comme faisant partie du terrain naturel ont un impact direct p. ex. sur le coefficient d'occupation du sol (COS).

De manière analogue, l'implantation d'une construction dans un terrain en pente est régulièrement source de discussions par rapport à la définition du niveau plein et du terrain naturel, et par conséquent par rapport au Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS) et à la SCB, renvoyant à notre réflexion ci-avant concernant la prise en compte des surfaces non aménageables.

Définition de la surface scellée

La définition telle que prévue mériterait d'être précisée intégrant un paramètre qualitatif de la surface scellée.

Non-contrariété du règlement des bâtisses avec les lois en vigueur.

Une autorisation de construire est à accorder par le Bourgmestre si le projet de construction est conforme à toutes les dispositions du règlement sur les bâtisses, ainsi que celles du PAG et du PAP.

Mais l'application d'un tel règlement se fait sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Il est donc important d'en contrôler en amont la cohérence, dans l'intérêt de la sécurité juridique du bénéficiaire du permis de bâtir. Il s'agit ainsi d'éviter que le règlement des bâtisses soit en contradiction avec des lois applicables.

L'OAI propose, dès lors que le Gouvernement sera formé, de mener un workshop avec l'équipe en charge de ces dossiers et une délégation OAI d'urbanistes-aménageurs, afin de détailler les tenants et aboutissants des thèmes abordés dans le présent courrier.

Vous remerciant par avance pour l'attention portée à la présente et des suites que vous voudrez y réserver, nous vous prions de croire, Cher Monsieur FRIEDEN, à l'assurance de notre parfaite considération.

Pour le Conseil de l'Ordre

Michelle FRIEDERICI
Présidente



Marc FEIDER
Vice-Président



Pierre HURT
Directeur



P.S. : Copie de la présente a été adressée à

- Monsieur Xavier BETTEL, chef de la délégation DP
- Monsieur Claude WISELER, chef de la délégation CSV
- Monsieur Lex DELLES, Président DP
- Madame Elisabeth MARGUE, Co-Présidente CSV
- Monsieur Emile EICHER, Président du SYVICOL
- Monsieur Frank GOEDERS, Conseiller de Gouvernement 1^{ère} classe au Ministère de l'Intérieur.