

Avis OAI
sur le projet de loi n°8369 portant modification de la loi modifiée du
19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le
développement urbain

Sommaire	Page
1. Considérations générales	2
2. Méthodologie	4
3. Avis sur le projet de loi n°8369 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	4

1. Considérations générales

Dans une conjoncture quasiment à l'arrêt pour le secteur de la construction, fait reconnu selon de multiples faisceaux (baisse de recettes de l'Etat dans ce domaine, dégradation de la situation économique des membres OAI et fort ralentissement de leur activité...), l'OAI et ses membres rappellent que **la crise du logement doit désormais être considérée comme la priorité des priorités et se trouve être toujours le défi majeur pour l'équité sociale et à terme la compétitivité économique du Luxembourg.**

L'OAI milite pour une maîtrise foncière publique et pour une politique de l'équité⁽¹⁾. Il convient de mobiliser les terrains à bâtir par une panoplie d'instruments juridiques et fiscaux, en luttant contre la spéculation et l'oligarchie foncière⁽²⁾.

L'enjeu est l'avenir même du Luxembourg. Comme pointé par les observateurs économiques, « *le coût élevé de l'immobilier induit une pression importante (et inappropriée) sur les salaires en plus de représenter une charge directe croissante pour les entreprises qui sont de plus en plus confrontées à une pénurie de sites d'implantation. Si la situation devait continuer à se dégrader, il en résulterait une perte continue de compétitivité et d'attractivité de l'économie luxembourgeoise, poussant les travailleurs et les entreprises à revoir leur décision de s'y installer* »⁽³⁾.

L'OAI renvoie à ce sujet à ses propositions antérieures, en particulier à ses « **18 propositions de l'OAI en matière de logement** » de 2018, dont la plupart restent d'actualité, et autres publications, dont on peut faire le bilan⁽⁴⁾.

Il s'agit, entre autres :

- un guichet unique en matière d'autorisations dans le secteur de la construction ;
- la digitalisation accrue des procédures d'autorisation ;
- la simplification du Plan d'Aménagement Général (PAG) et des Règlements des Bâtisses ;
- la mobilisation des terrains publics constructibles ;
- l'augmentation raisonnable de la densité et de la hauteur des constructions ;
- taxer des terrains non construits à des fins spéculatives ;
- l'augmentation massive d'un parc locatif social restant dans la main publique ;
- établir aussi un pacte logement avec les acteurs du secteur privé ;
- remettre l'architecture à sa juste valeur et dans la culture.

Récemment, l'OAI a pu présenter ses propositions au nouveau Gouvernement :

- L'OAI partage les initiatives prises afin de rétablir la confiance des investisseurs et du secteur de la construction, et de relancer la demande en matière de logement, qui est actuellement au point mort, avec l'objectif **d'éviter de graves conséquences en matière d'emploi dans le secteur de la construction.**
- L'OAI indique qu'elle accueille favorablement toutes mesures et actions concrètes, fiscales et non-fiscales (structurelles), ayant un effet rapide voire immédiat en la matière, tout en

⁽¹⁾ cf. carte blanche RTL du 12 avril 2021 « Mir hunn d'Léisung vum Problem „Abordabelt Wunnen“: Kommt mir trauen eis elo » de Pierre HURT, Directeur OAI <https://www.rtl.lu/meenung/carte-blanche/a/1703944.html>

⁽²⁾ https://www.oai.lu/files/Avis/2021/Position_OAI_logement_abordable_soignons_enfin_le_mal_de_terres_20210702.pdf

⁽³⁾ Cf. article de Mme Christel Chatelain (affaires économiques de la Chambre de commerce du Luxembourg), 6 août 2019, « Politique du logement : faire tomber les murs ... entre Ministères ... » : <https://www.fondation-idea.lu/2019/08/06/politique-du-logement-faire-tomber-les-murs-entre-ministeres/>

⁽⁴⁾ Cf. page 10 du Bulletin OAI n°86 : https://www.oai.lu/files/Actualites/2018/Bulletin_OAI_86_PAGES_BD.pdf

rappelant qu'il faudra prévoir un **monitoring sur l'efficacité des mesures** à effectuer après 1 à 2 ans.

- L'OAI propose également de réfléchir à la mise en place d'un **Fonds pour investir dans la création de logements abordables** (notamment locatifs...), mécanisme rappelant l'ancienne loi Rau. De plus, l'**intégration des promoteurs et des entreprises privés** dans un effort de création massif de logements abordables pour pallier à la crise du logement est à faciliter de manière urgente (des conditions d'accès aux projets de ces types d'acteurs devant bien-sûr être étudiées telle que p. ex. un plafonnement du bénéfice escompté par l'opérateur économique privé, ...).
- Afin de créer un levier sur la situation existante, l'OAI prône d'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.
- L'OAI rappelle que **simplifier les démarches administratives** pour toutes les parties prenantes, libèrent des ressources pour mettre la qualité des projets et leur plus-value réelle pour notre vivre-ensemble au centre de nos préoccupations. La Chambre de Commerce dans son Avis sur le projet de budget de l'Etat 2024⁽⁵⁾ relève notamment au sujet des projets d'énergies renouvelables (page 49) que « *la complexité administrative constitue en effet l'un des freins les plus importants à l'aboutissement des projets et/ou en retardent, voire empêchent, leur réalisation* ». D'autre part, la Chambre de Commerce relate dans ce même Avis que la simplification administrative fait partie du cadre favorisant une posture « pro-business » dont le secteur de la construction peut, sans nul doute, profiter.

Dans le cadre du « Logementsdësch », l'OAI s'est vu confier par le Ministère des Affaires intérieures une importante mission de diagnostic des blocages sur le terrain : contradictions et incohérences entre différentes dispositions, respectivement simplifications à y apporter, problèmes procéduraux ralentissant voire bloquant l'avancement des dossiers, problèmes touchant le champ d'application de la législation par les administrations, pistes potentielles afin d'accélérer les procédures actuelles...L'OAI a remis le 17 mai 2024 un dossier comprenant 129 propositions de mesures.

Ce diagnostic pourra offrir une base en matière de simplification administrative aux groupes de travail interministériels qui viennent d'être mis en place sous l'égide du ministère des Affaires intérieures et servira de fondement à une loi de type Omnibus pour corriger ces incohérences et pour établir des hiérarchies claires. D'ailleurs, l'OAI accueille très favorablement le fait que nombre de ses propositions de longue date ont été reprises dans le discours sur l'Etat de la nation⁽⁶⁾ du Premier Ministre le 11 juin 2024 puis dans le paquet de 40 mesures de simplification administrative⁽⁷⁾ annoncé le 19 juin 2024 par le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, le Ministre des Affaires intérieures et le Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité. L'OAI sera sans nul doute associé à la mise en œuvre de ces mesures.

- L'OAI anticipe et indique qu'il serait également intéressant d'entamer, suite à de premières mesures urgentes afin de soigner l'hémorragie actuelle liée au logement, une réflexion sur les standards parfois trop élevés appliqués au Luxembourg en vue d'alléger la construction.
- L'OAI pourra faire des propositions sur des réductions voire des suppressions pour revenir à des **standards plus sobres**. La délégation OAI rapporte qu'il existe des initiatives très intéressantes en Allemagne à ce sujet comme le Gebäudetyp E – Einfach, Experimentel⁽⁸⁾.

⁽⁵⁾ Avis de la Chambre de Commerce sur le projet de budget de l'Etat 2024 **A la recherche des marges de manœuvre perdues** https://www.cc.lu/fileadmin/user_upload/tx_ccavis/6602VAN_6603VAN_AVIS_PL_CC_Avis_budgetaire_2024.pdf

⁽⁶⁾ https://gouvernement.lu/fr/gouvernement/luc-frieden/actualites/gouvernement%2Bfr%2Bactualites%2Btoutes_actualites%2Bdiscours%2B2024%2B06-juin%2B11-frieden-etat-nation.html

⁽⁷⁾ https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/communiqués/2024/06-juin/19-gloden-meisch-wilmes.html

⁽⁸⁾ <https://www.stmb.bayern.de/med/pressemitteilungen/pressearchiv/2023/223/index.php>

- Enfin au regard de la devise des autorités actuelles « construire plus vite et plus » la délégation OAI souligne, afin de ne pas sacrifier sur l'autel de la célérité la qualité, que 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, « Nouveau Bauhaus européen »⁽⁹⁾, pour des constructions expérimentales et simples !

2. Méthodologie

Sur sollicitation du Ministère des Affaires intérieures, le présent avis a été établi notamment suite à l'analyse par le Conseil de l'Ordre.

3. Avis sur le projet de loi n°8369 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Le projet de loi sous avis prévoit une durée de validité des autorisations de construire de 2 ans à partir de la date de l'autorisation (au lieu d'1 an actuellement), avec une possibilité d'une prorogation du délai de péremption de la date de validité d'1 an (au lieu de 2 prorogations d'1 an chacune actuellement).

Bien que l'OAI soit d'avis que la validité des autorisations de construire émises à ce jour devrait être prolongée d'office de 2 ans, nous nous félicitons que le Gouvernement ait suivie sa position même partiellement.

En effet, l'objectif recherché est de ne pas ralentir inutilement par des procédures administratives (demande écrite et motivée du bénéficiaire au Bourgmestre, voire introduction d'une nouvelle demande d'autorisation de construire) la mise en route de projets dont les travaux n'ont pas pu être entamés de manière significative dans le délai d'un an et ce pour diverses raisons (financement...).

* * * *

L'OAI est en mesure de marquer son accord sur le présent projet de loi sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

Luxembourg, le 13 septembre 2024

Pour l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

Michelle FRIEDERICI
Présidente



Patrick NOSBUSCH
Vice-Président



Pierre HURT
Directeur



⁽⁹⁾ <https://www.umweltbundesamt.de/forschungsprojekt-adneb-neues-europaeisches-bauhaus> et

<https://www.stmwi.bayern.de/wirtschaft/mittelstand/kultur-und-kreativwirtschaft/neues-europaeisches-bauhaus/>