



CHAMBRE DES DÉPUTÉS

Session ordinaire 2010-2011

AT/vg

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 10 novembre 2010

ORDRE DU JOUR :

Echange de vues avec des représentants de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

*

Présents : M. André Bauler, M. Eugène Berger, Mme Claudia Dall'Agnol, M. Félix Eischen, M. Jacques-Yves Henckes, M. Henri Kox, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marcel Oberweis, M. Ben Scheuer

Mme Diane Dupong, Mme Annick Rock, du Ministère du Logement

M. Pierre Hurt, Mme Sala Makumbundu, M. Bob Strotz, de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

Mme Anne Tescher, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Léon Gloden, Mme Vera Spautz

*

Présidence : M. Marcel Oberweis, Président de la Commission

*

Echange de vues avec des représentants de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

De l'échange de vues des membres de la Commission avec les représentants de l'OAI, il y a lieu de retenir succinctement les éléments suivants :

Portail / code de la construction

L'OAI souhaite mettre en place un code de la construction et demande à la Commission du Logement d'appuyer cette initiative. Il s'agit d'un portail de la construction en collaboration avec le CTIE et l'ILNAS, ayant pour vocation de présenter de manière coordonnée la législation en vigueur. Le Premier Ministre, la Ministre à la Simplification administrative auprès du Premier Ministre et le Ministre de l'Economie et du Commerce extérieur ont par ailleurs déjà marqué leur soutien. Une demande de l'OAI est en cours auprès du Ministre du Développement durable et des Infrastructures pour patronner cette initiative.

Mission complète des concepteurs

Les représentants de l'OAI demandent à ce que le cadre législatif de l'Ordre soit révisé, notamment en attribuant une mission complète aux concepteurs. Cette nouvelle mission étendue aurait comme avantage que l'architecte assure la surveillance complète des chantiers et puisse ainsi garantir une certaine qualité, ceci également au niveau des certificats de performance énergétique.

A noter que l'OAI dispose d'un conseil de discipline présidé par le Président du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg. En vertu de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, le conseil de discipline exerce le pouvoir de discipline sur tous les membres de la profession pour violation des prescriptions légales et réglementaires concernant l'exercice de la profession, pour fautes et négligences professionnelles ou encore pour faits contraires à la délicatesse et à la dignité professionnelles ainsi qu'à l'honneur et la probité, le tout sans préjudice de l'action administrative ou judiciaire pouvant résulter des mêmes faits.

Les procédures PAG - PAP

- La lenteur de l'élaboration des PAG s'explique par les modifications de la procédure qui ont surgi en cours de route. C'est ainsi que des PAG déjà accomplis ne sont désormais pas complets.

- En ce qui concerne la procédure PAP, les délais excessifs de la disponibilité des nombreux avis requis sont critiqués. Un membre de la commission estime que la durée des PAP est à la base de la hausse des prix du marché immobilier. Les délais d'attente de plusieurs années avant la commercialisation des projets par les promoteurs ont des répercussions sur le prix final des biens immobiliers.

- La lenteur des procédures est également le résultat des nombreux facteurs inconnus lors de la mise en vigueur de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, aussi bien pour les administrations communales que pour les ministères, Or la situation sera différente après la mise en vigueur de la réforme de la loi précitée, puisque les administrations concernées peuvent se prévaloir d'une certaine routine et d'un savoir-faire, ce qui fera accélérer les procédures.

Les représentants de l'OAI partagent cette vue. La loi du 19 juillet 2004 a été accompagnée de nombreux règlements grand-ducaux, qui n'étaient pas encore disponibles lors de

l'application de la loi, ce qui a rendu les procédures très complexes. L'OAI approuve que pour la réforme de la loi du 19 juillet 2004 la matière ne soit pas morcelée et que les règlements grand-ducaux aient été élaborés parallèlement au projet de loi.

- En ce qui concerne les délais des procédures, l'OAI approuve qu'il y ait un changement de mentalité dans certains secteurs par l'introduction du principe de l'autorisation tacite des administrations, par exemple pour la réforme du droit d'établissement. L'OAI estime que l'applicabilité du principe des autorisations tacites devrait être analysée pour le secteur de la construction.

- L'OAI a élaboré une fiche de travail relative aux procédures PAG et PAP afin de faciliter la planification et la réalisation de projets. Cette fiche sera adaptée suite à la mise en vigueur de la réforme de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. L'OAI mettra également à disposition des communes des contrats-types relatifs à l'aménagement communal.

Les communes

- L'OAI souligne que ses membres sont disponibles pour appuyer les communes en tant que maître d'ouvrage et promoteur en matière de logement. L'OAI est entré en contact avec le SYVICOL en vue d'informer les communes sur les services proposés par les architectes et ingénieurs-conseils. Une collaboration est surtout intéressante pour des petites communes qui n'ont pas toujours les services techniques requis. Les membres de l'OAI offrent des services qui vont au-delà des missions reprises dans le contrat-type, tels que par exemple la préparation de la vente des logements ainsi que la gestion des options prises par les acquéreurs. L'OAI espère que cette offre incitera les communes à assumer le rôle d'un promoteur public.

- Les membres de la Commission regrettent que, lorsque les communes souhaitent acquérir des terrains afin de réaliser des logements à coûts modérés, les prix augmentent de façon démesurée.

- Il est critiqué que les acquéreurs de logements sociaux, ayant bénéficié de subventions étatiques, vendent leur bien après plusieurs années sur le marché immobilier traditionnel et réalisent un bénéfice considérable. Voilà pourquoi les propriétaires de terrains ont des a priori afin de céder leurs terrains aux communes pour réaliser des logements sociaux.

- L'OAI soutient le propos de la Commission que les architectes, les ingénieurs et les urbanistes devraient coopérer davantage lors de la réalisation de lotissements.

- La Commission du Logement et l'OAI sont en faveur d'un règlement-type sur les bâtisses. Les représentants de l'OAI confirment à cet égard que le Ministère de l'Intérieur travaille sur l'élaboration d'un tel règlement-type.

Le pacte logement

Certains membres de la Commission émettent les remarques suivantes par rapport au pacte logement :

- Le pacte logement n'a pas eu les effets attendus. Cet instrument a ni fait baisser les prix ni fait accélérer la construction de logements.

- Il serait intéressant de connaître le nombre de communes ayant déjà profité de leur droit de préemption.

- Il ne faut viabiliser à l'extrême les terrains afin d'éviter le mitage des paysages. Il faudrait respecter davantage le concept IVL.
- L'OAI se rallie entièrement à la remarque qu'il faut renforcer la densité des habitations. Or, pour ce faire, il faut que les gens changent de mentalité.

Les concours d'architecture

L'OAI regrette que de plus en plus souvent les concours d'architecture soient organisés ensemble avec les promoteurs et les investisseurs. L'esprit innovateur et la qualité architecturale devient quantité négligeable et le prix le facteur déterminant pour l'attribution des projets.

Marchés publics

Dans le cadre de la simplification administrative, l'OAI a élaboré, en collaboration avec l'administration gouvernementale, une nouvelle fiche relative à la législation des marchés publics (cf. annexe 1). Cette fiche est un outil offrant une vue d'ensemble et facilitant l'application pratique de cette législation très complexe.

Le certificat de performance énergétique (CPE)

L'OAI a élaboré un contrat-type en matière de CPE (cf. annexe 2). Ce contrat-type reprend en annexe un tableau sur l'étendue de la mission ainsi qu'une recommandation d'un barème des honoraires. L'OAI est persuadé que des tableaux de références sont essentiels pour établir une relation de confiance avec le client. L'OAI a par ailleurs publié sur son site Internet une liste des bureaux qui offrent la prestation du CPE.

Le problème se situe au niveau du contrôle du CPE. Après délivrance d'un CPE relatif à une nouvelle construction, il n'y a aucun moyen de contrôler si la construction correspond effectivement aux critères énergétiques retenus par le CPE. L'OAI est d'avis que l'attribution d'une mission complète aux architectes est une des solutions. C'est ainsi que les architectes peuvent garantir la validité du CPE. Or souvent la mission de l'architecte prend fin avec la délivrance de l'autorisation de construire. Les représentants de l'OAI soulignent que le propriétaire peut cependant exercer un certain contrôle en comparant sa performance énergétique théorique reprise par le CPE avec sa consommation réelle après quelques années.

La promotion de l'assainissement énergétique

- La Commission du Logement est d'avis que la promotion en matière d'assainissement énergétique doit être renforcée. L'OAI estime que les coûts de rénovation plus élevés sont la cause principale pour les réticences. Il faut un changement de mentalité, afin que les gens fassent le calcul à long terme et se rendent compte des frais en énergie qu'ils vont effectivement épargner, surtout à la lumière de l'augmentation du prix de l'énergie. La Commission estime que la promotion et le conseil en assainissement énergétique est une mission essentielle des membres de l'OAI.

- L'assainissement énergétique des bâtiments existants est une opportunité pour le secteur de la construction.

- Le groupe parlementaire DP renvoie dans ce contexte à sa proposition de créer une sorte de « banque climatique » de l'Etat (*Klimabank*) en vue de renforcer les subventions dans ce domaine.
- Pour les représentants de l'OAI, il y a trop d'informations disparates en matière de construction durable. Il s'agit de faire l'état des lieux de toutes initiatives existantes et d'en faire une synthèse. Une campagne commune se limitant aux messages clés soutenue par tous les acteurs concernés serait intéressante.
- Répondant à une question afférente, les représentants de l'OAI expliquent qu'ils ne peuvent fournir des statistiques fiables relatives aux rénovations énergétiques. L'OAI serait pourtant en mesure de dégager les tendances principales suite à l'exploitation des informations issues de sa banque de données des certificats émis lors des demandes des autorisations de construction. Les représentants de l'OAI estiment que le Ministère de l'Economie serait en mesure de livrer des statistiques suite aux informations reçues dans le contexte de l'attribution des subventions.

Assurance obligatoires pour tous les acteurs

L'OAI approuve que le Ministre du Logement envisage d'étendre l'obligation d'assurance aux promoteurs, afin d'arriver à une répartition plus équitable de la responsabilité. L'OAI s'informe à cet égard sur l'avancement des travaux relatifs au projet de loi 5704 portant réforme des régimes de responsabilité en matière de construction en modifiant le code civil, tout en soulignant que cette législation devrait être mise en vigueur dans les meilleurs délais. Notons que ce projet de loi relève de la compétence de la Commission juridique et que l'avis du Conseil d'Etat n'est pas encore disponible.

Politique architecturale

- L'OAI informe qu'au niveau de la politique architecturale, c'est-à-dire le programme qui a été approuvé par le Conseil de Gouvernement en 2004, le comité interministériel et interprofessionnel reprendra ses travaux dans les prochains délais.
- L'OAI est train d'élaborer avec l'ONT une brochure et un site Internet sur des projets architecturaux contemporains intéressants. Le site www.architectour.lu sera mis en ligne en janvier 2011.

Luxembourg, le 29 novembre 2010

La secrétaire,
Anne Tescher

Le Président,
Marcel Oberweis

Annexes :

1. Fiche de travail – Législation sur les marchés publics
2. Recommandation de l'OAI pour un contrat d'architecte/d'ingénieur-conseil en matière de certificat de performance énergétique de bâtiments d'habitation
3. Contrat d'expert en matière de carnet de l'habitat
4. Le certificat énergétique dans la nouvelle construction
5. Le certificat énergétique dans l'habitat existant

FICHE DE TRAVAIL

2^{ÈME} ÉDITION D'OCTOBRE 2010 QUI REMPLACE CELLE D'OCTOBRE 2003

LÉGISLATION SUR LES MARCHÉS PUBLICS :

LOI DU 25 JUIN 2009

CETTE FICHE CONSTITUE UN OUTIL DE TRAVAIL. SEULS LES TEXTES LÉGAUX
ET RÉGLEMENTAIRES EN LA MATIÈRE, PUBLIÉS AU MÉMORIAL, FONT FOI.

SOMMAIRE

- A. CHOIX DU TYPE DE SOUMISSION
- B. PROCÉDURES D'ATTRIBUTION DES MARCHÉS PUBLICS DE TRAVAUX,
FOURNITURES ET SERVICES HORMIS PROFESSIONS INTELLECTUELLES RÉGLEMENTÉES
- C. PROCÉDURES D'ATTRIBUTION DES MARCHÉS PUBLICS
AYANT POUR OBJET DES PRESTATIONS D'ARCHITECTE ET D'INGÉNIEUR-CONSEIL

SOUS LE PATRONAGE ET EN COLLABORATION AVEC LE MINISTRE DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE ET DES INFRASTRUCTURES

AVEC LE SOUTIEN DE LA MINISTRE À LA SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE

A. CHOIX DU TYPE DE SOUMISSION

POUR LES MARCHÉS PUBLICS ISSUS D'UN POUVOIR ADJUDICATEUR

TEL QUE PRÉCISÉ À L'ARTICLE 2 DE LA LOI DU 25 JUIN 2009

MONTANT DU DEVIS ESTIMATIF GLOBAL DES TRAVAUX < 4.845.000 € HT *

1. STANDARD :

I. Procédure ouverte nationale

2. EXCEPTIONS :

II.a. Procédure restreinte avec publication si	→	Devis par corps de métier	> 125.000 € HT Indice 100 **
		Devis d'entreprise générale globale ou partielle selon art. 7 de la loi du 25 juin 2009	> 625.000 € HT Indice 100 **
II.b. Procédure restreinte sans publication ou Procédure négociée (sans publication) selon art. 8 de la loi du 25 juin 2009	→	MARCHÉ D'ENVERGURE REDUITE Devis par corps de métier	
		selon art.161 règlement GD 3 août 2009 et art. 8(1a) de la loi du 25 juin 2009	< 55.000 € HT
		selon art. 8(3) de la loi du 25 juin 2009	55.000 € HT - 14.000 € HT Indice 100 ** → min. 3 offres
		selon art. 16(3) de la loi du 25 juin 2009	> 50.000 € HT Indice 100 ** → avis préalable de la Commission des Soumissions
	→	Autres cas de figure suivant art.8 de la loi du 25 juin 2009	

II.c. Accord-cadre (selon art. 5 de la loi du 25 juin 2009)

MONTANT DU DEVIS ESTIMATIF GLOBAL DES TRAVAUX > 4.845.000 € HT *

3. STANDARD :

III. Procédure ouverte européenne * et procédure restreinte européenne	→	Devis total	> 4.845.000 € HT
Suite à la modification par l'article 56 de la loi du 18 décembre 2009 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2010, l'article 23 paragraphe (5) point a), troisième alinéa de la loi du 25 juin 2009 a la teneur suivante: «Toutefois, les pouvoirs adjudicateurs peuvent déroger à cette application pour des lots dont la valeur estimée hors TVA est inférieure à 80.000 euros pour les services et inférieure à 1.000.000 euros pour les travaux et pour autant que le montant cumulé de ces lots n'excède pas 20% de la valeur cumulée de la totalité des lots.»			

4. EXCEPTIONS :

IV.a. Procédure négociée avec ou sans publication d'avis (selon art.39-40 de la loi du 25 juin 2009)	
IV.b. Dialogue compétitif (selon art.41 de la loi du 25 juin 2009 et art.210-218 du règlement grand-ducal du 3 août 2009)	
IV.c. Accord-cadre (selon art.46 de la loi du 25 juin 2009 et art.219-221 du règlement grand-ducal du 3 août 2009)	

Les différents seuils seront adaptés tous les 2 ans par communication ministérielle publiée au Mémorial B (dernière publication : Memorial B n°15 du 9 février 2010)

La loi et le règlement grand-ducal sont subdivisés en 3 Livres:

- > Le Livre I s'applique aux marchés publics se situant en-dessous des seuils fixés par les directives communautaires et énonce toutes les règles applicables.
- > Le Livre II s'applique aux marchés publics se situant au dessus des seuils fixés par les directives communautaires et contient les dispositions prévues par les directives communautaires. Pour ce qui n'est pas réglé par les dispositions du Livre II, on retombe dans le Livre I.
- > Le Livre III s'applique aux marchés dans les secteurs de l'eau, de l'énergie, des transports, et des services postaux.

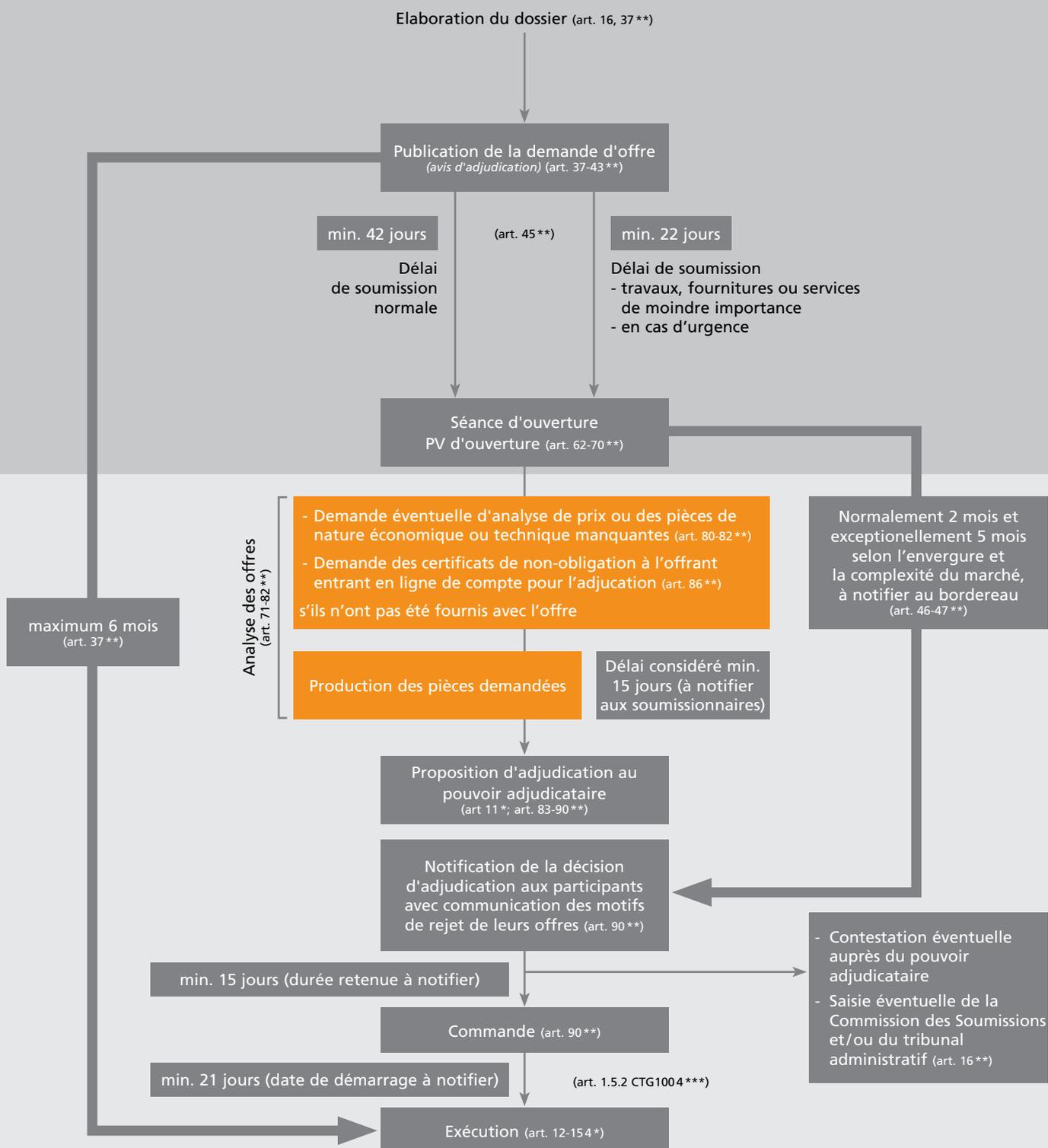
* Pour le seuil de soumission à publicité européenne, nous nous référons à l'Accord relatif aux Marchés Publics (AMP) suivant le Règlement CE 1177/2009 de la Commission Européenne du 30 novembre 2009, sur la page 265 du Mémorial B n°15 du 9 février 2010 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010 : « seuils des marchés couverts par l'AMP : 4.845.000€ ». Cette valeur sera adaptée tous les deux ans.

** Tous les montants ci-dessus sont à mettre à jour selon:

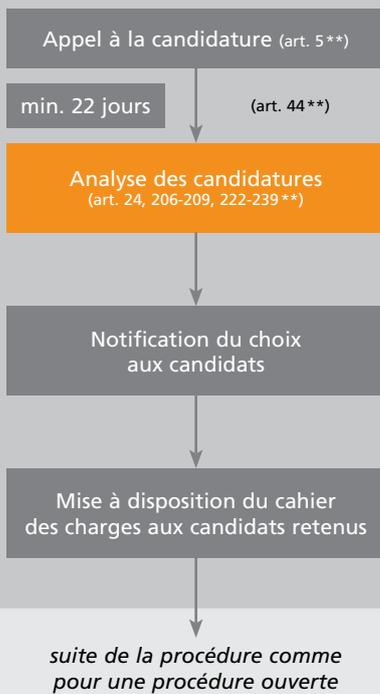
« Indice des prix à la consommation =	756,23 (Mise à jour 1 ^{er} juillet 2010).
p.ex. : 14.000 € actualisés suivant indice =	105 872,50 €
50.000 € actualisés suivant indice =	378 115,00 €
125.000 € actualisés suivant indice =	945 287,50 €
625.000 € actualisés suivant indice =	4 726 437,50 €

B. PROCÉDURES D'ATTRIBUTION DES MARCHÉS PUBLICS DE TRAVAUX, FOURNITURES ET SERVICES HORMIS PROFESSIONS INTELLECTUELLES RÉGLEMENTÉES

I. Procédure ouverte (Procédure de base)



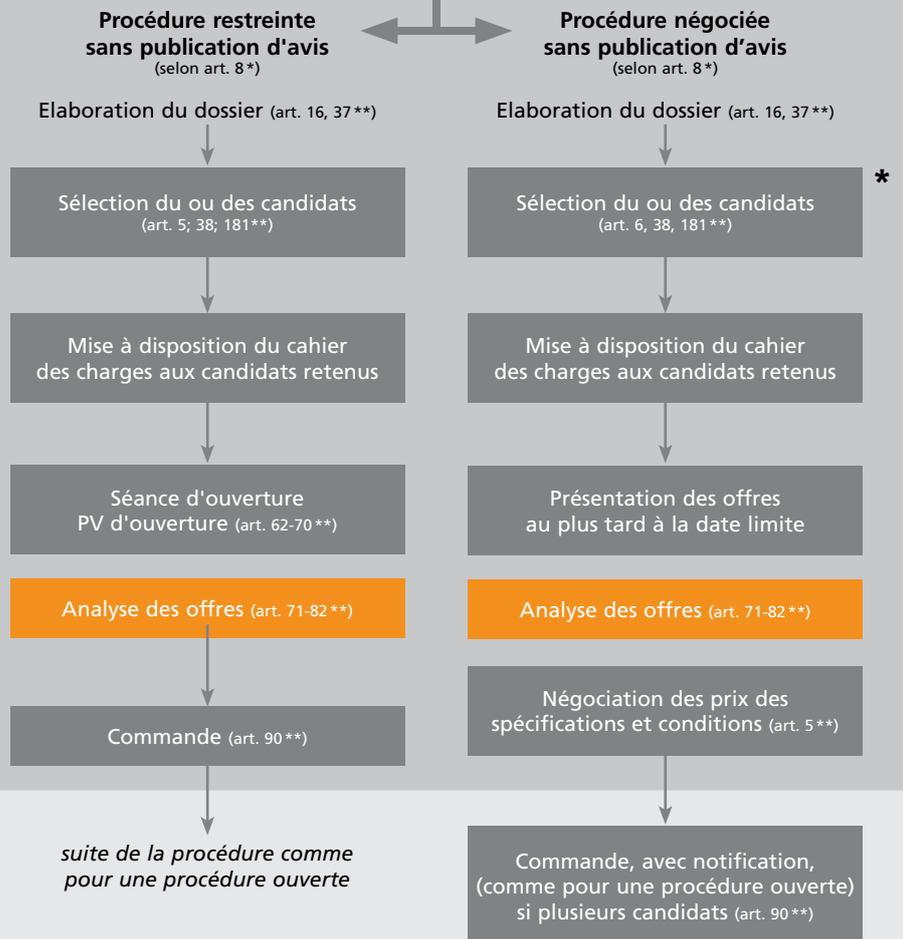
II.a. Procédure restreinte avec publication d'avis (art. 7*)



II.b. Procédure restreinte sans publication d'avis ou procédure négociée sans publication d'avis

Marché d'une envergure réduite (art. 161**)

doit être notifié par le pouvoir adjudicateur suivant le cas énuméré à l'article 8.



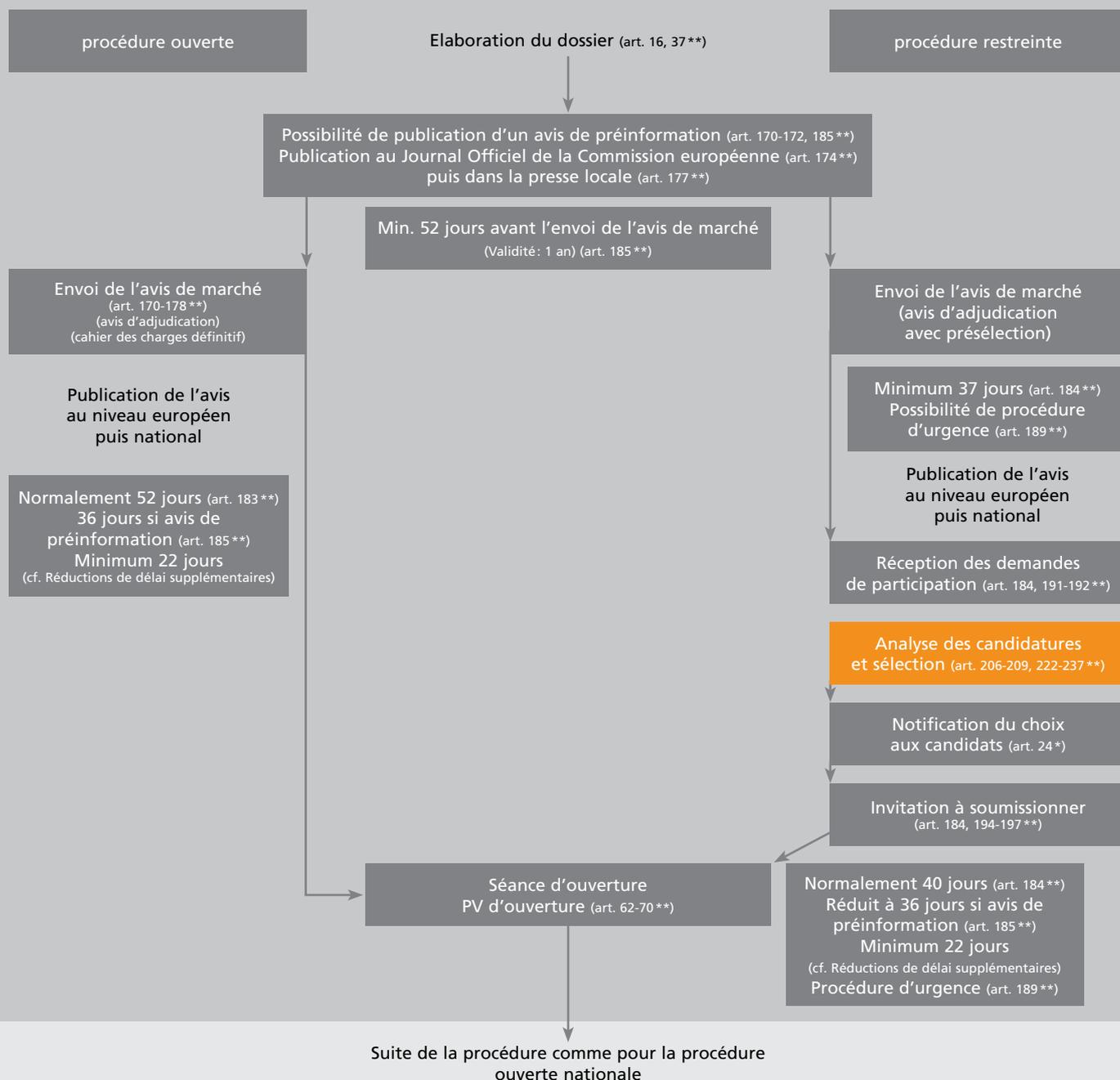
Rmq : le cas d'exception « II.c. » n'est pas illustré

- * Loi du 25 juin 2009
- ** Règlement GD du 3 août 2009
- *** CRTI-B Version 9.0 du 1^{er} décembre 2009

* En cas de procédure négociée d'envergure européenne, il faut négocier avec au minimum 3 candidats si l'on tombe dans les cas de figure où l'on doit publier un avis (procédure négociée avec publication d'un avis de marché) (art. 39*)

Note: Tous les délais sont exprimés en jours calendrier.

III. Marché d'une certaine envergure (Procédure ouverte européenne et procédure restreinte européenne) Procédure ouverte ou restreinte avec publication d'avis



Réductions de délai supplémentaires

- De 7 jours, si transmission électronique des avis (art. 186**)
 - De 5 jours, si accès online aux documents de soumission (art. 187**); cumulable avec la réduction précédente.
- Cependant, pas inférieur au minimum.

Rmq : les cas d'exception « IV.a., IV.b., IV.c. » ne sont pas illustrés.

Note : Tous les délais sont exprimés en jours calendrier. Les concours, les octrois et les concessions ne seront pas traités dans ce document.

C. PROCÉDURES D'ATTRIBUTION DES MARCHÉS PUBLICS AYANT POUR OBJET DES PRESTATIONS D'ARCHITECTE ET D'INGÉNIEUR-CONSEIL

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX SERVICES DES PROFESSIONS INTELLECTUELLES RÉGLEMENTÉES

Nous rappelons l'article 30 de la directive 2004/18/CE (marchés publics de travaux, de fournitures et de services), **transposé à l'article 39 (1) c de la loi du 25 juin 2009 sur les marchés publics**:

« Les pouvoirs adjudicateurs peuvent leurs marchés publics en recourant à une procédure négociée après avoir publié un avis de marché (...) pour des prestations intellectuelles, **telles que la conception d'ouvrage**, dans la mesure où la nature de la prestation à fournir est telle que les spécifications du marché ne peuvent être établies avec une précision suffisante pour permettre l'attribution du marché par la sélection de la meilleure offre, conformément aux règles régissant la procédure ouverte ou la procédure restreinte ».

Les professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, réglementées par la loi du 13 décembre 1989, ont un caractère d'intérêt public et constituent par définition des prestations intellectuelles.

Pour l'**attribution des prestations intellectuelles d'architecte et d'ingénieur-conseil soumises à un barème officiel et à l'article 19 du RGD du 17 juin 1992 déterminant la déontologie (*)**, les procédures se déterminent selon le montant des honoraires hors TVA par prestataire de services (opérateur économique).

Procédure d'attribution des marchés pour objet des prestations d'architecte et d'ingénieur

I. Procédure négociée marché de gré à gré sans motivation particulière selon art.8(1)i) de la loi du 25 juin 2009 et art. 161 règlement GD du 3. août 2009	→	< 55.000 € HT
II. Procédure négociée selon art.8(1)i) et art.9 de la loi du 25 juin 2009 (marchés couverts par l'AMP) (décision du ministre du ressort ou du collège des bourgmestres et échevins)	→	55.000 € HT - 125.000 € HT * pour l'Etat 55.000 € HT - 193.000 € HT * pour les communes ou pour les marchés subventionnés à plus de 50% par des pouvoirs adjudicateurs (marchés couverts par l'AMP)
III.a. Procédure négociée avec publication préalable au moment du lancement de la présélection (d'une des procédures suivantes : appel de candidatures sur dossier de références, un des différents types de concours (cf. III.b.), consultation rémunérée, ...) motivée selon les articles 38 et 39 (1) c) de la loi du 25 juin 2009	→	> 125.000 € HT * pour l'Etat > 193.000 € HT * pour les communes ou pour les marchés subventionnés à plus de 50% par des pouvoirs adjudicateurs (marchés couverts par l'AMP)
→ négociation avec au moins 3 candidats selon art.208 règlement GD du 3. août 2009		
III.b. Procédure négociée sans publication selon art.40(3) de la loi du 25 juin 2009 suite à un concours défini par les articles 42 à 45 de la loi du 25 juin 2009 et par les art. 246 à 252 du règlement GD du 3. août 2009, et obéissant aux règles fixées par voie de règlement GD	→	

* Pour le seuil de soumission à publicité européenne, nous nous référons à l'Accord relatif aux Marchés Publics (AMP) suivant le Règlement CE 1177/2009 de la Commission Européenne du 30 novembre 2009, sur la page 265 du Mémorial B n°15 du 9 février 2010 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010 : « seuils des marchés couverts par l'AMP : 4.845.000€ ». Cette valeur sera adaptée tous les deux ans.

En effet, aux termes de la loi sur les marchés publics (art. 8(1) i),..., les professions réglementées (prestations de services d'architectes et d'ingénieurs-conseils...), soumises à un barème officiel, sont soustraites au jeu normal de la concurrence sur les prix.

La sélection des candidats lors de procédures restreintes ou négociées se fait sur base de critères tels que le savoir-faire, l'efficacité, l'expérience, la fiabilité, le cas échéant, détention d'un agrément spécifique pour l'accomplissement d'études et de tâches techniques ou scientifiques,...

L'attribution de la mission se fait en deux étapes successives à savoir,

* **la négociation des conditions du marché** qui se fait non pas sur base du prix, mais exclusivement sur base de critères tels que la qualité, la méthodologie, la valeur technique, le caractère esthétique et fonctionnel, l'assistance technique, le cas échéant, l'estimation des besoins en temps ... et

* **l'attribution proprement dite du marché** qui se fait sur base d'une offre de services établie aux termes des contrats-types, des barèmes d'honoraires et du barème horaire en vigueur pour le secteur public par le prestataire retenu lors de la négociation des conditions du marché.

Un règlement grand-ducal fixant les règles relatives au déroulement des concours d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'architecture sera prochainement adopté et disponible, entre autres, sur le site www.oai.lu.

Par le biais de sa Commission « Concours », l'OAI soutient les commettants dans l'organisation de procédures d'attribution des missions d'architectes et d'ingénieurs-conseils.

Un règlement-type « concours » et un guide pratique, ainsi qu'une liste de membres OAI proposant la mission de conseiller en matière d'organisation de concours est mis à disposition par l'OAI.

(*) ART.19. L'architecte et l'ingénieur-conseil peuvent participer à un concours qui les met en concurrence avec d'autres architectes et ingénieurs-conseils sur base de la qualité des projets, lorsque les dispositions réglementaires de ce concours sont compatibles avec l'honneur et la dignité de la profession. Par contre, l'architecte et l'ingénieur-conseil doivent s'abstenir d'organiser ou de participer à des appels d'offres publics ou privés, visant à mettre en concurrence des architectes et/ou des ingénieurs-conseils sur le prix de leurs prestations.

La participation de l'architecte et de l'ingénieur-conseil à un appel d'offres concours, portant à la fois sur l'établissement d'un projet et son exécution, n'est admissible que si les conditions de ce marché ne dérogent en rien aux lois et règlements régissant leur profession, notamment en ce qui concerne l'indépendance.

Recommandation de l'OAI pour un CONTRAT D'ARCHITECTE / D'INGENIEUR-CONSEIL ^[1] EN MATIERE DE CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DE BÂTIMENTS D'HABITATION

entre les parties :

d'une part M. ou Mme / Copropriété ^[1]
habitant à :(adresse)

représenté(e) par : M. ou Mme (Nom et fonction en cas de copropriété)
appelé(e) par la suite : « Propriétaire »

et d'autre part M. ou Mme / Bureau ^[1]
habitant à :(adresse)
inscrit à l'OAI sous le n°.....
représenté(e) par : M. ou Mme (Nom et fonction en cas de société)
appelé(e) par la suite : « Architecte / Ingénieur-conseil » ^[1]

il est convenu ce qui suit :

0. Preamble

Dans le cadre du règlement grand-ducal modifié du 30.11.2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1] est habilité à effectuer le calcul de la performance énergétique et à établir le certificat de performance énergétique d'une maison d'habitation.

Les parties s'engagent à respecter les lois et règlements concernant les professions d'architecte et d'ingénieur-conseil. L'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1] n'est pas le mandataire du Propriétaire.

1. Nature et objet du contrat

Le présent contrat est un contrat de louage d'ouvrage régi par les articles 1779 et suivants du code civil. Il porte sur la mission de calcul de la performance énergétique et l'établissement du certificat de performance énergétique du (des) bâtiment(s) d'habitation suivant(s) :

Type de bâtiment : maison unifamiliale / bifamiliale

existants à construire à transformer ^[1]

Adresse :

Type de bâtiment : résidence

existants à construire à transformer ^[1]

Adresse :

Nombre d'unités de logements Cadastre vertical No n'existe pas

ci-après désigné(s) par « bâtiment(s) ».

2. Etendue de la mission

La mission confiée à l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1] porte sur l'ensemble des prestations nécessaires au calcul de la performance énergétique et à l'établissement du certificat de performance énergétique (CPE) du (des) bâtiment(s) conformément aux exigences du règlement grand-ducal modifié cité au préambule du présent contrat. La mission comprend des prestations de base et des prestations supplémentaires.

Les prestations de base et les prestations particulières sont reprises dans l'ANNEXE I

3. Obligations de l'Architecte / l'Ingénieur-Conseil ^[1]

Par la signature du présent contrat, l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1] :

- S'engage à assumer la responsabilité professionnelle dont il est tenu légalement. Il ne pourra être tenu responsable de fautes commises par d'autres intervenants et sa propre intervention ne fait pas obstacle à la recherche des responsabilités que ces derniers pourraient encourir.
- S'oblige à se conformer à l'article 8 de la loi du 13 décembre 1889 en contractant auprès d'une société d'assurances exerçant au Grand-Duché de Luxembourg un contrat d'assurances l'assurant, compte tenu de la spécificité de la mission, de façon appropriée et suffisante contre les conséquences pécuniaires de ses responsabilités.

Est exclue de la responsabilité de l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1] toute réclamation introduite suite à un dommage résultant de la présence ou de la dispersion d'amiante, de fibre d'amiante ou de produits contenant de l'amiante, pour autant que ces dommages résultent des propriétés nocives de l'amiante. Est également exclue de la responsabilité de l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1], toute réclamation en relation avec les travaux d'amélioration réalisés par des entreprises engagées par le Propriétaire conformément aux recommandations contenues dans le CPE, la mission de l'Expert se limitant à l'établissement du CPE.

4. Obligations du Propriétaire

Par la signature du présent contrat, le Propriétaire :

- S'engage à fournir à ses frais à l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1], tous les documents et renseignements dont celui-ci a besoin et qui sont à sa charge (cf. § 2) pour l'accomplissement de la mission sur simple demande de l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1].
- S'engage à informer l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1] de toutes les caractéristiques pertinentes dont il a connaissance et des rénovations déjà réalisées et ayant une incidence sur la mission.
- Consent à ce que l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1] procède sur place à toutes les constatations requises pour la réalisation de la mission et garantit à l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1] un accès au(x) bâtiment(s) resp. aux différents logements le(s) jour(s) fixé(s) de commun accord. Il informe le(s) locataire(s) le cas échéant de cet accord d'accès.

Au cas où l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1] n'aurait pas accès au(x) bâtiment(s) le(s) jour(s) fixé(s) de commun accord pour des raisons qui ne lui incombent pas, les heures supplémentaires nécessaires pour une nouvelle visite seront considérées comme prestations supplémentaires.

5. Honoraires

Pour sa mission, l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1] sera rémunéré, soit sur base de prix forfaitaires (établis à l'indice de référence $I_0 = 719,84$ au 01.07.2010), soit en régie, sur base des taux horaires du barème de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI) approuvé par le Gouvernement, publiés sur le site internet de l'OAI www.oai.lu rubrique « législation et contrats-types » => « taux horaires ».

Les honoraires suivant les prestations de base et les prestations particulières sont reprises dans l'ANNEXE I
Le barème est repris sous l'ANNEXE II

Le total des honoraires estimés pour l'ensemble des prestations est de EUR TTC.

6. Suspension du contrat

Si, pour des raisons imprévisibles lors de la signature du contrat, les prestations étaient suspendues, les honoraires correspondant à la phase de prestation entamée seraient entièrement dus à l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1].

7. Résiliation du contrat

Le Propriétaire se réserve le droit de résilier le présent contrat en cas de manquement grave de l'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1] à sa mission.

L'Architecte / l'Ingénieur-conseil ^[1] se réserve le droit de résilier le contrat pour inexécution des engagements pris par le Propriétaire, dont notamment le non-paiement des honoraires dans les délais cités, et pour manquements graves de celui-ci à ses obligations.

Les autres modalités et l'effet de résiliation sont fixés par la loi.

8. Modification du contrat

Tout changement aux stipulations du présent contrat, soit une limitation, soit une extension, nécessitera la forme écrite.

9. Litiges

Tout litige entre parties qui ne peut être apaisé à l'amiable sera porté devant les tribunaux luxembourgeois, auxquels il est attribué compétence exclusive.

10. Entrée en vigueur et durée du contrat

Le contrat entre en vigueur à la date de sa signature par les 2 parties.

Fait à, en 2 exemplaires, le j / mm / aaaa

Annexes: ANNEXE I : Etendue de la mission et honoraires
 ANNEXE II : Recommandation d'un barème des honoraires

L'Architecte / l'Ingénieur-Conseil ^[1]

Le Propriétaire

Annexe I Etendue de la mission et honoraires

A. PRESTATIONS DE BASE

Bâtiment existant / à transformer ¹⁾:

	Définition des prestations	par le propriétaire	par l'archi / l'ing. cons.	Forfait € htva	Régie €/heure
1	recueil / mise à disposition des documents suivants :				
a)	plans (vues en plan / coupes / façades) sur support papier	x			
b)	plans sur support informatique (dwg, ...)				
c)	cadastre vertical (cas de résidence)				
d 1)	données constructives de l'enveloppe (matériaux),	x			
d 2)	à défaut, recours à la typologie standard				
e)	données techniques de l'installation de chauffage	x			
f)	consommation énergétique des 3 dernières années	x			
2	visites et / ou réunions :				
a)	1 visite des lieux et vérification sommaire plans / données		x		
b)	1 réunion avec l'entreprise / l'architecte / l'ingénieur ¹⁾		x		
3	prestations de bureau :				
a)	calcul de la performance énergétique		x		
b)	inscription des consommations réelles		x		
c)	propositions sommaires d'assainissement énergétique		x		
d)	établissement du CPE (1 original par logement)		x		
Sous-total estimé hors TVA :				*****	
TVA 16 %				*****	
Total TTC estimé :				*****	

Bâtiment à construire :

	Définition des prestations	par le propriétaire	par l'archi / l'ing. cons.	Forfait € htva	Régie €/heure
1	recueil / mise à disposition des documents suivants :				
a)	plans (vues en plan / coupes / façades) sur support papier	x			
b)	plans sur support informatique (dwg, ...)				
c)	cadastre vertical (cas de résidence)				
d)	données constructives de l'enveloppe (matériaux)	x			
e)	données techniques de l'installation de chauffage	x			
2	visites et / ou réunions :				
a)	1 visite des lieux				
b)	1 réunion avec l'entreprise / l'architecte / l'ingénieur ¹⁾				
3	prestations de bureau :				
a)	calcul de la performance énergétique				
b)	propositions sommaires d'assainissement énergétique				
c)	établissement du CPE (1 original par logement)				
Sous-total estimé hors TVA :				*****	
TVA 16 %				*****	
Total TTC estimé :				*****	

B. PRESTATIONS PARTICULIERES

Bâtiment existant / à transformer ¹⁾:

	Définition des prestations	par l'archi / l'ing.cons.	Forfait € htva	Régie €/heure
1	levé succinct du (des) bâtiment(s)			
2	mise à jour des plans « as built »			
3	recherche des données constructives de l'enveloppe (matériaux)			
4	visite(s) des lieux supplémentaires, nombre			
5	visite(s) individuelle(s) des logements (cas de résidence)			
6	1 réunion de présentation du CPE au propriétaire			
7	conseil énergétique selon r.g.d. du 20.04.2009 (art. 14.2)			
8	mise à jour du CPE après 4 années			
9	.....		
Sous-total estimé hors TVA :			.....	.....
TVA 16 %			.....	.....
Total TTC estimé :			.....	.....

Bâtiment à construire :

	Définition des prestations	par l'archi / l'ing.cons.	Forfait € htva	Régie €/heure
1	conseil pour les caractéristiques de l'enveloppe (matériaux)			
2	réunions supplémentaires			
3	1 réunion de présentation du CPE			
4	étude de faisabilité selon r.g.d. mod. du 30.11.2007 (art. 5)			
5	conseil énergétique selon r.g.d. du 20.04.2009 (art. 14.1)			
6	mise à jour du CPE après 4 années			
7	.....		
8	.....		
9	.....		
Sous-total estimé hors TVA :			.....	.....
TVA 16 %			.....	.....
Total TTC estimé :			.....	.....

En cas de demande d'autres prestations spécifiques non reprises aux prestations citées ci-avant, la mission pourra être étendue à la réalisation de ces prestations supplémentaires. Cette extension de la mission nécessite la forme écrite.

L'ampleur de la mission est celle qui correspond à l'état de la législation en la matière et des exigences connues des administrations concernées au moment de la signature du présent contrat. Toute modification de cette législation et/ou des exigences des administrations en cours de réalisation de la mission qui influencerait de manière significative l'ampleur des prestations, conduirait à une adaptation de la mission par avenant au présent contrat.

Annexe II : Recommandation d'un barème

CPE - bâtiments d'habitation			
Honoraires par immeuble hors TVA (indice I₀ = 719,84)			
unités d'habitation		de*	à*
unifamiliale	1	420 €	1 200 €
bifamiliale	2	530 €	1 410 €
résidences	3	610 €	1 630 €
	4	680 €	1 800 €
	5	730 €	1 940 €
	6	780 €	2 070 €
	7	820 €	2 180 €
	8	860 €	2 290 €
	9	900 €	2 380 €
	10	930 €	2 470 €
	11	960 €	2 550 €
	12	990 €	2 630 €
	13	1 020 €	2 700 €
	14	1 040 €	2 780 €
	15	1 070 €	2 840 €
	16	1 090 €	2 910 €
	17	1 110 €	2 970 €
	18	1 140 €	3 030 €
	19	1 160 €	3 090 €
	20	1 180 €	3 140 €

- * la plage inférieure s'applique pour des immeubles à volumétrie simple, surfaces modérées, et un état de documentation complet
la plage supérieure s'applique pour des immeubles à volumétrie complexe, surfaces élevées, transformations, et un état de documentation incomplet

**CONTRAT D'EXPERT
EN MATIERE DE CARNET DE L'HABITAT
(ARCHITECTE / INGENIEUR-CONSEIL OAI)**

entre les soussignés :

d'une part **M. ou Mme / Copropriété^[*]**

....., rue

L - ...(code postal)... ...(Localité)...

représenté(e) par : « Nom et fonction en cas de copropriété »
.....

appelée par la suite : « Propriétaire »

et d'autre part **M. ou Mme / bureau xyz S.A.^[*]**

....., rue

L - ...(code postal)... ...(Localité)...

inscrit à l'OAI sous le n° IP/.....

représenté(e) par : « Nom et fonction en cas de société »
.....

appelée ci-après : « Expert »

il a été convenu ce qui suit :

[*] choix à effectuer entre les 2 possibilités
... à compléter

0. Préambule

Dans le cadre du règlement grand-ducal du 25.05.2005 fixant les conditions et modalités d'octroi et de calcul de la participation étatique aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son logement, l'Expert par l'intermédiaire de

M. / Mme, architecte / ingénieur-conseil ^[*]

est inscrit par le Ministre du Logement sur la liste définie à l'article 6 sous le numéro comme pouvant effectuer les tâches définies à l'article 7.

Le Propriétaire a introduit une demande en obtention d'une participation financière pour l'établissement d'un carnet de l'habitat pour l'objet spécifié au § 1 et a obtenu l'accord du Ministre. Le dossier est enregistré au Ministère du Logement sous le n°

Les parties s'engagent à respecter les lois et règlements concernant les professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.

1. Nature et objet du contrat

Le présent contrat est un contrat de louage d'ouvrage qui est régi par les articles 1779 et suivants du code civil. Il porte sur la mission de l'établissement et de la gestion du carnet de l'habitat dans l'intérêt de l'immeuble existant suivant :

maison sise / appartement sis ^[*]
à L- ...(code postal)... ...(localité)..., rue n° ...,
parcelle(s) cadastrale(s) n° section
réf. cadastrale verticale ^[en cas de copropriété]

ci-après désigné par « logement ».

L'Expert n'est pas le mandataire du Propriétaire.

[*] choix à effectuer entre les 2 possibilités
... à compléter

2. Etendue de la mission de l'Expert

Prestations de base

La mission confiée à l'Expert porte sur l'ensemble des prestations de base décrites à l'article 7 du règlement grand-ducal du 25.05.2005.

Pour ces prestations de base, l'Expert sera rémunéré conformément au :

- tableau 1 du § 5 du présent contrat s'il dispose de plans actuels utilisables du logement,
- tableau 2 du § 5 du présent contrat s'il ne dispose pas de plans actuels utilisables du logement

Toutes prestations de levé du logement aux fins d'établissement de plans du logement (hors levés pour esquisses nécessaires au logiciel de saisie), tout établissement de plans, tout contrôle de conformité du logement par rapport aux autorisations requises par d'autres législations et/ou règlements, toute prestation en rapport avec l'intervention d'un spécialiste proposé par l'Expert lors de sa mission, toute mission ultérieure de contrôle de travaux ainsi que toute mission non spécifiquement citée comme telle, sont exclues de ces prestations de base.

L'ampleur de la mission est celle qui correspond à l'état de la législation en la matière et des exigences connues des administrations concernées au moment de la signature du présent contrat. Toute modification de cette législation et/ou des exigences des administrations en cours de réalisation de la mission qui influenceraient de manière significative l'ampleur des prestations, conduirait à une adaptation de la mission par avenant au présent contrat.

Prestations supplémentaires

En cas de demande d'autres prestations spécifiques non reprises aux prestations de base citées ci-avant, la mission pourra être étendue à la réalisation de ces prestations supplémentaires. Pour ces prestations supplémentaires, l'Expert sera rémunéré, soit en régie sur base des taux horaires OAI en vigueur au moment des prestations, soit aux conditions particulières fixées dans un avenant au présent contrat.

Au cas où l'Expert n'aurait pas accès à l'habitation le(s) jour(s) fixé(s) de commun accord pour des raisons qui ne lui incombent pas, les heures supplémentaires nécessaires pour une nouvelle visite seront considérées comme prestations supplémentaires à rémunérer en régie sur base des taux horaires OAI en vigueur au moment des prestations.

3. Obligations du Propriétaire

Par la signature du présent contrat, le Propriétaire :

- s'engage à fournir à ses frais à l'Expert, tous les autres documents et renseignements dont celui-ci a besoin pour l'accomplissement de sa mission en matière de carnet de l'habitat sur simple demande de l'Expert.
Ces documents comprennent notamment une copie du dernier certificat de révision de l'installation de chauffage.
En cas d'application du tableau 1 du § 5, ils comprennent aussi un jeu complet des plans actuels de l'habitation (sinon application du tableau 2 du § 5).
En cas de copropriété, ces documents comprennent également un jeu complet des plans du cadastre vertical,
- consent à ce que l'Expert procède sur place à toutes les constatations requises pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son immeuble
- garantit à l'Expert un accès à l'habitation le(s) jour(s) fixé(s) de commun accord et en informe le locataire le cas échéant
- s'engage à prendre les démarches nécessaires pour la réalisation des expertises et/ou analyses indispensables préconisées par l'Expert dans le cadre de sa mission d'établissement du carnet de l'habitat sans délai et d'une manière diligente.
- s'engage à informer sans délai l'Expert de toutes les déficiences existantes dont il a connaissance ou dont il prend connaissance dans la suite et de toutes les améliorations et rénovations déjà réalisées et ayant une incidence sur le carnet de l'habitat .

4. Suspension du contrat

Si, pour des raisons imprévisibles lors de la signature du contrat, les prestations étaient suspendues, les honoraires correspondant à la phase de prestation entamée seraient entièrement dus à l'Expert.

5. Honoraires

Prestations de base :

Le Propriétaire s'oblige à payer à l'Expert pour les prestations de base du § 2 les honoraires forfaitaires (hors TVA) repris dans les tableaux 1 et 2 ci-après en fonction du type de logement (maison unifamiliale, appartement en copropriété jusqu'à 4 logements, appartement en copropriété à partir de 5 logements).

Les montants forfaitaires des honoraires relatifs aux prestations de base sont liés à l'évolution de l'indice 'i' des prix à la consommation, échelle mobile des salaires. En cas de variation de cet indice, les honoraires seront automatiquement adaptés proportionnellement à cette variation et en fonction de l'avancement des prestations (honoraires adaptés $H = \text{honoraires du tableau } H_0 * i / i_0$).

Tableau 1 [Logement avec plans]	type d'honoraires	honoraires hors TVA	TVA	honoraires TTC
indice de référence des prix $i_0 = 652,16$		H_0 [EUR]	12% [EUR]	H_0 [EUR]
1 A. Maison unifamiliale				
	forfait	1 350,00	162,00	1 512,00
1 B. Appartement en copropriété (<= 4 logements)				
	forfait	980,00	117,60	1 097,60
1 C. Appartement en copropriété (> 5 logements)				
	forfait	600,00	72,00	672,00

Tableau 2 [Logement sans plans]	type d'honoraires	honoraires hors TVA	TVA	honoraires TTC
indice de référence des prix $i_0 = 652,16$		H_0 [EUR]	12% [EUR]	H_0 [EUR]
2 A. Maison unifamiliale				
	forfait	1 500,00	180,00	1 680,00
2 B. Appartement en copropriété (<= 4 logements)				
	forfait	1 130,00	135,60	1 265,60
2 C. Appartement en copropriété (> 5 logements)				
	forfait	750,00	90,00	840,00

Prestations supplémentaires :

Sauf conditions particulières fixées dans un avenant au présent contrat, le Propriétaire s'oblige à rémunérer l'Expert pour des prestations supplémentaires du § 2 éventuelles en régie par application des taux horaires du barème de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-Conseils (OAI) approuvé par le Gouvernement en vigueur au moment des prestations.

Echéancier de facturation :

- Un premier acompte est exigible à la signature du contrat.
Son montant est de 25 % du montant relatif aux prestations de base (selon tableau 1 ou 2 ci-avant).
- Un deuxième acompte est exigible après l'établissement du carnet de l'habitat [finalisation des données récoltées et encodées, hors expertises et/ou analyses éventuelles] en cas de prestations supplémentaires.
Son montant est la partie à payer par le Propriétaire pour les prestations supplémentaires effectuées (participation financière de l'Etat déduite).
- Un dernier acompte est exigible à la signature du carnet de l'habitat [finalisation après expertises et/ou analyses éventuelles] ou au plus tard 1 an après la date de finalisation des données récoltées et encodées, hors expertises et/ou analyses éventuelles.
Son montant correspond au solde du montant relatif aux prestations de base (selon tableau 1 ou 2 ci-avant) et des prestations supplémentaires. Il spécifie d'une part, la partie à charge du propriétaire et d'autre part, la participation financière de l'Etat.

Conditions générales :

- Le début des prestations de l'Expert n'aura lieu qu'après réception du montant du premier acompte dû par le Propriétaire sur le compte en banque de l'Expert.
- La transmission provisoire du carnet de l'habitat (non signé) par l'Expert au Propriétaire n'aura lieu qu'après réception du montant du deuxième acompte dû par le Propriétaire sur le compte en banque de l'Expert (en cas de deuxième acompte).
- La transmission définitive du carnet de l'habitat (signé) par l'Expert n'aura lieu qu'après réception des conclusions des expertises et/ou analyses par un spécialiste considérées comme indispensables par l'Expert et après réception du montant du dernier acompte dû par le Propriétaire sur le compte en banque de l'Expert.

Echéancier de paiement :

- Toutes les notes d'honoraires sont payables sans escompte endéans les 5 jours à partir de la date de facturation. Le taux d'intérêt légal sera applicable automatiquement et de plein droit en cas de retard de paiement des notes d'honoraires.
- Les premier acompte et l'éventuel deuxième acompte sont à payer directement par le Propriétaire sur le compte en banque de l'Expert.

- Si le troisième acompte est édité à la signature du carnet de l'habitat, le propriétaire doit payer directement la partie à sa charge sur le compte en banque de l'Expert. L'Expert transmet ensuite une copie acquittée de cet acompte au Ministère qui verse la participation financière de l'Etat directement à l'Expert.
- Si le troisième acompte est édité un an après le deuxième acompte (par défaut de l'expert de pouvoir signer le carnet de l'habitat en l'absence des conclusions des éventuelles expertises et/ou analyses par un spécialiste considérées comme indispensables par l'Expert endéans cette période d'une année), le propriétaire doit payer directement l'entièreté de l'acompte sur le compte en banque de l'Expert. L'Expert ne pourra transmettre cet acompte acquitté au Ministère qu'après la signature ultérieure du carnet pour liquidation de la participation financière de l'Etat et remboursement du montant correspondant avancé par le Propriétaire.

6. Responsabilité/Assurance

L'Expert assumera la responsabilité professionnelle dont il est tenu légalement. Il ne pourra être tenu responsable de fautes commises par d'autres intervenants (p.ex. les spécialistes requis pour les expertises et/ou analyses considérées comme indispensables par l'Expert dans le cadre de sa mission d'établissement du carnet de l'habitat) et sa propre intervention ne fait pas obstacle à la recherche des responsabilités que ces derniers pourraient encourir.

Est exclue de la responsabilité de l'Expert toute réclamation introduite suite à un dommage résultant de la présence ou de la dispersion d'amiante, de fibre d'amiante ou de produits contenant de l'amiante, pour autant que ces dommages résultent des propriétés nocives de l'amiante.

Est également exclue de la responsabilité de l'Expert, toute réclamation en relation avec les travaux d'amélioration réalisés par des entreprises engagées par le Propriétaire conformément aux recommandations contenues dans le carnet de l'habitat, la mission de l'Expert se limitant à l'enregistrement de données reprises sur les factures concernées de l'entreprise.

La responsabilité de l'Expert ne pourra dépasser la période de validité du carnet de l'habitat telle que définie à l'article 5 du règlement grand-ducal du 25.05.2005.

L'Expert s'oblige à se conformer à l'article 6 de la loi du 13 décembre 1989 en contractant auprès d'une société d'assurances exerçant au Grand-Duché de Luxembourg un contrat d'assurances l'assurant, compte tenu de la spécificité de la mission, de façon appropriée et suffisante contre les conséquences pécuniaires de ses responsabilités.

7. Résiliation du contrat

Le Propriétaire se réserve le droit de résilier le présent contrat en cas de manquement grave de l'Expert à sa mission.

L'Expert se réserve le droit de résilier le contrat pour inexécution des engagements pris par le Propriétaire, dont notamment le non-paiement des honoraires dans les délais cités, et pour manquements graves de celui-ci à ses obligations.

Les autres modalités et l'effet de résiliation sont fixées par la loi.

8. Modification du contrat

Tout changement aux stipulations du présent contrat, soit une limitation, soit une extension, nécessitera la forme écrite.

9. Litiges

Tout litige entre parties qui ne peut être aplani à l'amiable et/ou par l'intervention de la représentation prévue au § 7, sera porté devant les tribunaux luxembourgeois, auxquels il est attribué compétence exclusive.

10. Entrée en vigueur et durée du contrat

Le contrat entre en vigueur à la date de sa signature par les 2 parties et reste valable pendant la durée de validité du carnet de l'habitat.

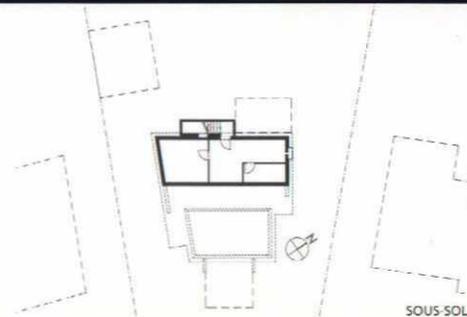
Fait à, en 2 exemplaires, le 2006

Annexe: taux horaires OAI à l'indice de référence 652,16 (01.10.2005)

L'Expert

Le Propriétaire

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS L'HABITAT AVEC L'ARCHITECTE ET L'INGÉNIEUR-CONSEIL



Qu'est-ce que le Certificat de Performance Énergétique* ?

Le Certificat de Performance Énergétique renseigne de manière claire et précise sur les performances énergétiques d'une habitation (maison et appartements). Il est un outil efficace pour les futurs acquéreurs et locataires pour comparer les qualités des différentes habitations proposées sur le marché, en termes de consommation d'énergie.

Le Certificat de Performance Énergétique s'inspire des modèles de diagrammes déjà connus pour les appareils électroménagers.

Objectifs du Certificat de Performance Énergétique

- > illustration objective des performances énergétiques d'un bâtiment
- > renseigner les consommateurs par des informations facilement compréhensibles
- > inciter les propriétaires à améliorer leur habitation en termes d'isolation thermique et en équipement technique (chauffage, capteurs solaires...).

Quand faut-il établir un Certificat de Performance Énergétique?

Habitations - nouvelles constructions

- > Le Certificat de Performance Énergétique est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2008 pour toute nouvelle construction et dans certains cas pour l'extension d'une habitation existante. Il doit être joint à la demande d'autorisation de bâtir.

Habitations - constructions existantes

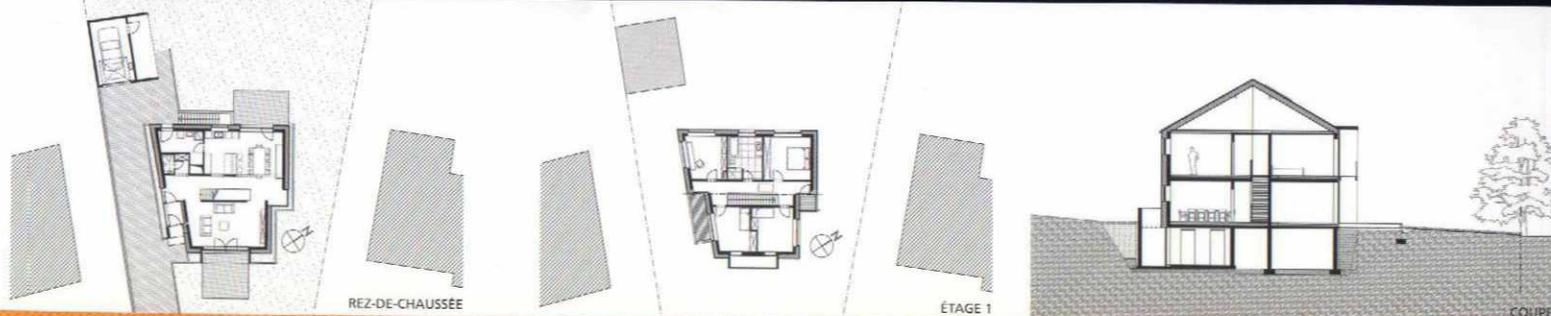
- > A partir du 31 décembre 2009 un Certificat de Performance Énergétique est obligatoire dans le cas d'un changement de propriétaire ou de locataire.

Quelles sont les différentes classes de Performance Énergétique?

La nouvelle loi fait la distinction entre 4 classes de Performance Énergétique dans le cas d'une nouvelle construction.

- D** Elle représente le minimum imposé. Aucune installation technique particulière n'est requise
- C** Se situant entre le minimum imposé et la maison « Basse Énergie », elle n'appelle pas à une installation technique particulière
- B** Maison « Basse Énergie ». Une isolation accrue et une étanchéité à l'air ainsi qu'une ventilation contrôlée sont imposées. Possibilité d'avoir des subsides de l'Etat
- A** Maison « Passive ». Des mesures d'isolation plus importantes et une installation technique plus poussée (par ex. : capteurs solaires, chauffage alternatif...) par rapport à la classe B. Possibilité d'avoir des subsides de l'Etat

* « Energiepass »



Dans le cas d'un bâtiment existant, la classe énergétique sera définie par l'état du bien en question et peut varier de la catégorie A à la catégorie I. Il n'y a aucun minimum requis sauf dans le cas d'une rénovation, extension ou transformation nécessitant une autorisation de bâtir.

Qui délivre le Certificat de Performance Énergétique ?

Seuls les architectes et ingénieurs-conseils inscrits à l'OAI ainsi que des personnes agréées par le Ministère sont habilités à délivrer le Passeport Énergétique.

Pour obtenir la liste OAI complète des architectes/ingénieurs-conseils agréés et avoir plus de renseignements veuillez vous adresser au secrétariat de l'OAI.

Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils
8, rue Jean Engling, L-1466 Luxembourg
Tél. : 42 24 06
Fax : 42 24 07
www.oai.lu

La liste des architectes et des ingénieurs-conseils offrant leurs services dans le domaine BAUEN A ENERGIE est publiée sur www.oai.lu

Combien coûte un Passeport Énergétique ?

Le prix d'un Passeport Énergétique peut varier en fonction du type de bâtiment, de la taille, de l'équipement, du degré de performance énergétique souhaité et de la complexité générale de l'objet. Adressez-vous à votre architecte/ingénieur-conseil et convenez ensemble d'un budget approprié basé sur les taux horaires de l'OAI.

Que peut-vous apporter un architecte et un ingénieur-conseil ?

L'économie d'énergie représente aujourd'hui l'enjeu majeur de notre société tant au niveau économique qu'en ce qui concerne l'environnement et la qualité de vie.

Réduire la consommation en énergie dans l'habitat est une des solutions majeures pour réduire globalement les émissions de CO₂.

La base d'un bon concept énergétique commence par un projet architectural réfléchi. Une bonne exposition au soleil de la maison, une orientation judicieuse des pièces, une installation technique et une enveloppe thermique efficace sont autant de facteurs qui aboutissent à un projet écologiquement et économiquement viable.

L'architecte et l'ingénieur-conseil, de par leur expérience professionnelle, savent répondre à ces exigences et proposent des solutions d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants et trouvent une solution répondant aux attentes des maîtres d'ouvrages dans le cas d'une nouvelle construction.

Ce travail est basé sur :

- une analyse du bâtiment (construction existante)
- l'étude d'un projet adapté aux conditions existantes et aux souhaits des propriétaires
- les propositions d'optimisation (construction existante)
- l'établissement d'une demande d'autorisation
- l'établissement du Passeport Énergétique
- le suivi de l'exécution du projet
- le contrôle budgétaire et le planning dans l'intérêt du MO
- l'assistance aux demandes de subsides étatiques

Exemple : projet témoin : maison passive

Type de construction	Maison passive
Année de construction	2007-2008
Architecte	Schmitz&Hoffmann, Lux.
Ingénieur-conseil	Betic, Garnich
Ingénieur génie civil	M+R Plan, Wasserbillig

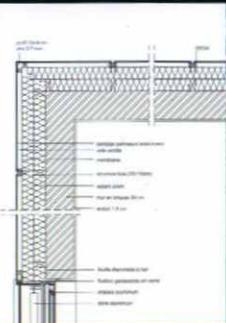
Classe énergétique	A
classe performance thermique	A

Consommation en énergie/an

Energie primaire	11840kWh/an
Energie de chauffage	6829kWh/an
Emission CO ₂	2.2tCO ₂ /an

Données constructives et techniques

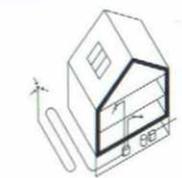
Surface habitable	186 m ²
Surface caves et annexes	112 m ²
Isolation mur	30 cm
Isolation toiture	30 cm
Isolation dalle	10 cm
Fenêtres triple vitrage	0.7
Récupérateur de chaleur (obligatoire)	
Collecteurs solaires en appoint du chauffage	
Chauffage par géothermie	



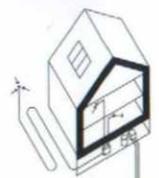
VARIANTE AVANT 2008



CLASSE D



CLASSE B



CLASSE A

EXEMPLE DES PERFORMANCES ENERGÉTIQUES D'UNE MAISON UNIFAMILIALE (SURFACE HABITABLE = 184 m²)

Variante	Variante "avant 2008"	D	B	A
Certificat de Performance Energétique				
Classe performance énergétique	F	D	B	A
Classe performances isolantes	F	D	B	A
Classe CO ₂	F	D	B	A
Consommation en énergie				
Besoin énergie primaire [kWh/a]	39.060	24.330	14.160	7.210
Besoin énergie de chauffage [kWh/a]	24.570	14.600	7.900	3.930
Emissions CO ₂ [tCO ₂ /a]	8,4	5,1	2,7	1,2
Besoin annuel en énergie [m ³ /a] resp. [kWh/a]	3.336 m ³ /a	2.042 m ³ /a	1.062 m ³ /a	1.777 kWh/a
Coût annuel en énergie [€/a] ¹	1.856 [€/a]	1.136 [€/a]	591 [€/a]	249 [€/a]
Différence par rapport à "Classe D" [€/a] ¹	720 [€/a]	0 [€/a]	-545 [€/a]	-888 [€/a]
Enveloppe du bâtiment : épaisseur d'isolation				
Mur extérieur	7 cm	16 cm	18 cm	30 cm
Toiture	10 cm	18 cm	22 cm	30 cm
Dalle sur sous-sol	5 cm	8 cm	10 cm	15 cm
Menuiseries extérieures	Double vitrage (1,5 W/m ² K)	Double vitrage (1,1 W/m ² K)	Double vitrage (1,0 W/m ² K)	Triple vitrage (0,7 W/m ² K)
Installations techniques				
	Chaudière à basse température	Chaudière à condensation	Chaudière à condensation	Pompe à chaleur
			Capteurs solaires pour eau chaude	Capteurs solaires pour eau chaude
			Système de ventilation contrôlée avec récupérateur de chaleur	Système de ventilation contrôlée avec récupérateur de chaleur
			Echangeur terrestre	Echangeur terrestre
Coût de construction				
	95 %	100 %	110-115 %	120-130 %
Subsides étatiques				
	-	-	max. 11.668 €	max. 37.570 €

¹ Prix du gaz 0,5565 €/m³ incl. 6% TVA www.luxgaz.lu ; août 2008 pour calcul "avant 2008" ; "Classe D" et "Classe B"
 Prix de l'électricité (mono tarif) 0,13992 €/kWh incl. 6% TVA www.cegedel.lu ; août 2008 pour calcul "Classe A"

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS-CONSEILS
 DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

8, rue Jean Engling
 L-1466 Luxembourg

Tél.: +352 42 24 06
 Fax: +352 42 24 07

E-mail: oai@oai.lu
 Internet: www.oai.lu



LE CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE DANS L'HABITAT EXISTANT

NACHHALTIGES BAUEN

CONSTRUCTION DURABLE

Anexe 5

Energiepass
Autoren über die Gebäudeneffizienz eines Wohngebäudes 5/0

Nummer: P.2007022 128423 1.1
An Aussteller: AP/10204
Erstellt am: 20/06/2007
Gültig bis: 21/02/2017

Energieeffizienzklasse geringer Energiebedarf	Wärmeschutzklasse
A ENERGIE EFFIZIENZ KLASSE	A

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE
Die Eintragung in die Energieeffizienzklasse erfolgt nach dem sogenannten Primärenergiebedarf. Dieser berücksichtigt neben dem Wärmeverlust des Gebäudes auch die veranlagte Artgenutzfläche, sowie die Heizenergieeffizienz der eingesetzten Heizungsanlage.

WÄRMESCHUTZKLASSE
Die Eintragung in die Wärmeschutzklasse erfolgt nach dem sogenannten Wärmebedarfskoeffizient. Dieser berücksichtigt die Qualität der verwendeten Bauelemente in Wänden, Türen, Fensterrahmen, die Dämmung und Bauweise/Anlage der Dämmung und die Orientierung.

Legende:
Die Klassenstellung erfolgt von A (beste Klasse) bis I (schlechteste Klasse).
Peppertal - die Klassen: A, B, C, D, E, F, G, H, I.
Energieeffizienzklasse: alle Klassen: A, B, C, D, E, F, G, H, I.

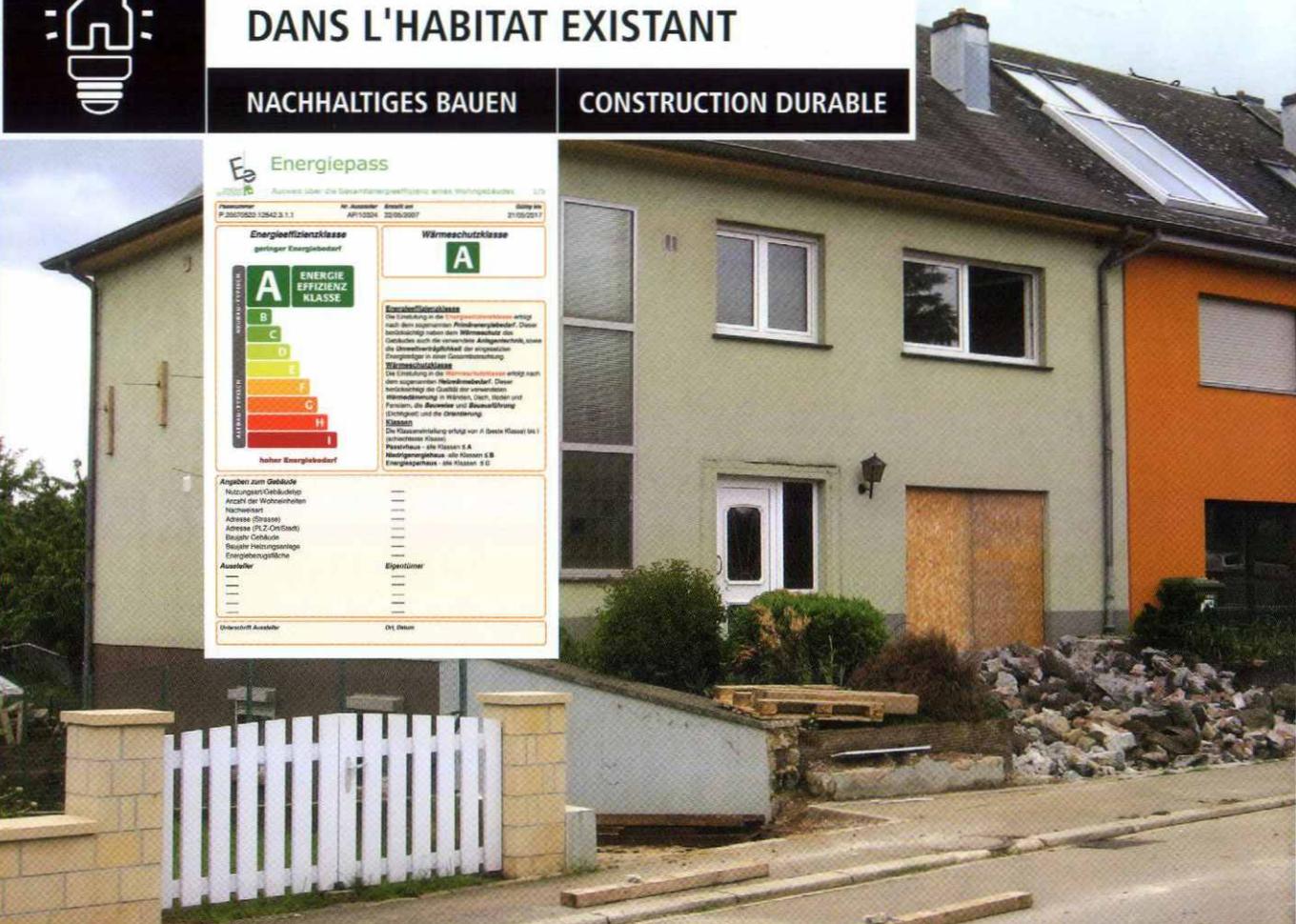
Angaben zum Gebäude

Nutzungsart Gebäudes:	---
Anzahl der Wohneinheiten:	---
Nachname:	---
Adresse (Straße):	---
Adresse (PLZ-Ort/Stadt):	---
Baugjahr Gebäude:	---
Beheizte Fläche:	---
Spezif. Heizenergiebedarf:	---
Energiebezugsfläche:	---

Aussteller: _____

Eigensteller: _____

Überschrift Aussteller: _____
Ort: _____



LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS L'HABITAT EXISTANT AVEC L'ARCHITECTE ET L'INGÉNIEUR-CONSEIL



Sous-sol

A. Qu'est-ce que le Certificat de Performance Énergétique ?

Le Certificat de Performance Énergétique renseigne de manière claire et précise sur les performances énergétiques d'une habitation (maison et appartements). Il est un outil efficace pour le propriétaire pour connaître l'état énergétique de son habitation.

Le Certificat de Performance Énergétique s'inspire des modèles de diagrammes déjà connus pour les appareils électroménagers.

B. Objectifs du Certificat de Performance Énergétique

- illustration objective des performances énergétiques d'un bâtiment
- renseigner le propriétaire par des informations facilement compréhensibles
- informer le propriétaire des possibilités pour améliorer son habitation en termes d'isolation thermique et en équipement technique (chauffage, capteurs solaires ...).

C. Quand faut-il établir un Certificat de Performance Énergétique pour une habitation existante ?

A partir du 1^{er} janvier 2010 un Certificat de Performance Énergétique est obligatoire dans le cas d'un changement de propriétaire, de locataire et dans le cas d'une transformation/rénovation d'une habitation existante nécessitant une autorisation de construire. Il doit être joint à la demande d'autorisation de transformation ou de rénovation et à la vente respectivement la location d'un bien immobilier.

D. Y a-t'il une classe énergétique minimale à respecter ?

La loi du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation n'impose aucune classe minimale pour les habitations existantes ou faisant l'objet d'une rénovation et/ou d'une extension. La classe énergétique peut donc s'échelonner entre A et I. Le certificat doit se faire sur la totalité de l'habitation dans le cas d'une nouvelle extension.

Si la loi n'impose aucune valeur à respecter pour la partie existante, elle en fixe certaines pour toute extension augmentant le volume bâti chauffé brut de 75m³.

Les murs, dalles et toitures de l'extension doivent au moins respecter les valeurs du diagramme „Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten einzelner Bauteile U_{max} in W/(m²K)“ ci-contre.

E. Les questions récurrentes

1. Dois-je absolument isoler ma maison pour être conforme à la nouvelle loi ?

Non, la loi n'oblige pas les propriétaires à entreprendre des travaux d'isolation de leur maison.

2. Qui doit payer le certificat énergétique dans le cas d'une vente ou d'une location ?

Le certificat énergétique sera obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2010 pour la vente et la location d'habitations existantes (maisons et habitations). Le propriétaire d'un bien doit le faire établir à ses frais et le soumettre au futur locataire respectivement à l'acquéreur s'il s'agit d'une vente.



Rez-de-chaussée



Etage 1



Façade principale existante



Façade principale

3. Suis-je obligé de respecter la classe énergétique « D » si j'entrepris des travaux d'extension à mon ancienne maison ?

Non, la classe énergétique « D »* représente en principe un minimum à respecter pour la construction d'une nouvelle habitation. Aucune classe minimale n'est imposée pour les habitations existantes, rénovées et/ou agrandies.

4. Est-ce une bonne idée de remplacer mes anciennes fenêtres avec simple vitrage par des nouvelles à triple vitrage ?

Oui, à condition de vérifier le degré d'isolation des murs, de la dalle et de la toiture qui ne doivent pas être inférieur à celle des fenêtres pour éviter des problèmes de moisissures et autres endroits de condensation**. Une étude approfondie par un architecte ou un ingénieur-conseil est vivement conseillée.

5. Comment isoler ma maison existante tout en gardant son cachet extérieur (façade) ?

Il existe plusieurs solutions. Faites-appel à un architecte ou un ingénieur-conseil qui vous aideront à trouver la solution la plus adaptée à vos attentes.

6. Qui délivre le Certificat de Performance Energétique ?

Seuls les architectes et ingénieurs-conseils inscrits à l'OAI ainsi que des personnes agréées par le Ministère sont habilités à délivrer le Passeport Energétique.

Pour obtenir la liste OAI complète des architectes/ingénieurs-conseils agréés et avoir plus de renseignements veuillez vous adresser au secrétariat de l'OAI.

La liste des architectes et des ingénieurs-conseils offrant leurs services dans le domaine BAUEN A ENERGIE est publiée sur www.oai.lu

Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten einzelner Bauteile U_{max} in $W/(m^2K)$

Bauteil	zu Außenklima	zu schwach beheizten Räumen	Flächen zu Erdreich oder zu unbeheizten Räumen
	zu Außenklima	zu schwach beheizten Räumen	Flächen zu Erdreich oder zu unbeheizten Räumen
Wand und horizontaler unterer Gebäudeabschluss	0,32 +/- 12cm d'isolation	0,50 +/- 8cm d'isolation	0,40 +/- 10cm d'isolation
Dach und horizontaler oberer Gebäudeabschluss	0,25 +/- 16cm d'isolation	0,35 +/- 10cm d'isolation	0,30 +/- 12cm d'isolation
Fenster oder Fenstertür inklusive Rahmen	1,5	2,0	2,0
Tür inklusive Rahmen	2,0	2,5	2,5

Ce tableau n'est pas exhaustif et ne reprend pas toutes les exceptions. Veuillez-vous référer au Règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 pour plus de détails ou demandez conseil à un architecte ou ingénieur-conseil. Les épaisseurs d'isolation peuvent varier d'un cas à l'autre.

* elle peut varier entre C et D dans quelques cas particuliers

** voir tableau ci-dessus

F. Quelles informations trouve-t-on sur le certificat énergétique ?

Le certificat énergétique est composé de 5 feuilles*. En dehors des données renseignant sur le propriétaire, l'habitation concernée (adresse, année de construction) et l'expert ayant établi le certificat, on peut y relever les informations suivantes :



Page 1/5 La classification de l'ouvrage de A à I suivant son efficacité énergétique (Energieeffizienzklasse) et ses propriétés isolantes (Wärmeschutzklasse).



Page 2/5 L'illustration par des diagrammes des valeurs de l'efficacité énergétique, des propriétés isolantes et des émissions de CO₂.



Page 3/5 La description de l'installation de chauffage et de la production d'eau chaude avec les besoins en énergie respectifs.



Page 4/5 Cette feuille sera à compléter après 3 ans d'utilisation pour vérifier les valeurs initialement calculées et documenter les consommations et besoins en énergie réelles.



Page 5/5 Cette feuille concerne les habitations existantes et renseigne sur les possibles mesures à prendre pour optimiser l'habitation du point de vue de la consommation énergétique.

Les renseignements concernent les propositions d'isolation et d'amélioration technique des installations et la classe énergétique obtenue ainsi que leur impact financier. Ces mesures ne sont que des propositions et n'obligent pas le propriétaire à entamer des rénovations.

* la présentation se base sur le modèle établi par le Ministère de l'Économie et du Commerce extérieur. Il existe d'autres certificats avec une présentation différente.



OAI

ORDRE DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS-CONSEILS
DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

8, rue Jean Engling
L-1466 Luxembourg

Tél.: +352 42 24 06
Fax: +352 42 24 07

E-mail: oai@oai.lu
Internet: www.oai.lu

La liste des architectes et des ingénieurs-conseils
offrant leurs services dans le domaine BAUEN A ENERGIE
est publiée sur www.oai.lu

© OAI 2009

EXEMPLES DE PERFORMANCES ENERGÉTIQUES TRANSFORMATION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE

Maître d'ouvrage
Architecte

Ingénieur - conseil

Type de transformation
Année de construction
Année de transformation

Famille Weyland
Team 31
Folmer - Rodesch - Weyland
Schroeder & Associés

maison basse énergie
1970
2008 - 2009

Certificat de Performance Energétique	Maison existante	Classe D	Classe B	
Classe de performance énergétique	I	D	B	
Classe de performances isolantes	I	D	B	
Classe CO ₂	I	D	B	
Consommation en énergie				
Besoin en énergie primaire (kwh/a)	157.698	52.451	27.977	(82,3 % de consommation en moins)
Besoin énergie de chauffage (kwh/a)	108.770	29.393	14.159	(87 % de consommation en moins)
Emission CO ₂ (tCO ₂ /a)	34.7	11.7	6.2	(82,1 % en moins de pollution)
Besoin annuel en énergie (m ³ /a) resp. (kwh/a) *1	13.568 m ³ /a	4.119 m ³ /a	2.117 m ³ /a	(84,4 % de consommation en moins)
Coût annuel en énergie (€/a) *2	6.784 (€/a)	2059,5 (€/a)	1088,5 (€/a)	(83,9 % de frais an moins par an)
Economie annuelle par rapport à la maison existante		- 4.724,5 € / an	- 5.695,5 € / an	
Installation techniques				
	Chaudière au gaz	Chaudière à condensation	Chaudière à condensation	
		Capteurs solaires pour eau chaude	Capteurs solaires pour eau chaude	
			Ventilation contrôlée avec récupérateur de chaleur	
			Chauffage de sol	
Enveloppe du bâtiment : Épaisseur d'isolation				
Mur extérieur		12 cm	18 cm	
Murs extérieurs enterrés	0 cm	4 cm	12 cm	
Toiture	8 cm	16 cm	29 cm	
Dalle sur sous-sol	0 cm	6 cm	10 cm	
Menuiseries extérieures	Double vitrage (1,5 w/m ² k)	Double vitrage (1,1 w/m ² k)	Triple vitrage (0,9 w/m ² k)	
Subsides allouées pour transformations				
Total des subsides allouées		11872,85*	26492,47*	

* subsides alloués en 2009

*1 inclus production d'eau chaude

*2 prix du gaz 0,50 €/m³ incl. tva 6%