

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2011-2012

CG/vg

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 21 mai 2012

ORDRE DU JOUR :

Echange de vues avec les représentants de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI)

*

Présents : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Eugène Berger, Mme Claudia Dall'Agnol, M. Jacques-Yves Henckes, M. Marc Lies, Mme Viviane Loschetter remplaçant M. Henri Kox, M. Paul-Henri Meyers, M. Ben Scheuer

M. Marco Schank, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, M. Daniel Miltgen, du Ministère du Logement

M. Andrea De Cillia, M. Pierre Hurt, Mme Sala Malumbundu, M. Bob Strotz, de l'OAI

Mme Caroline Guezenne, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. André Bauler, M. Félix Eischen, M. Henri Kox, M. Marcel Oberweis, Mme Vera Spautz

*

Présidence : M. Marc Lies, Président de la Commission

*

En guise d'introduction, le Président de l'OAI, M. Bob Strotz, rappelle les points que l'OAI souhaite aborder au cours de la présente réunion et qui ont été communiqués par email aux membres de la Commission le 16 mai 2012.

Monsieur le Ministre évoque tout d'abord le discours sur l'état de la nation du 8 mai 2012 au cours duquel le problème du coût du logement au Luxembourg a été décrit en détail. Il indique qu'il vient de tenir la dernière de ses quatre réunions régionales d'information regroupant les communes du pays.

Les points suivants sont ensuite abordés :

Suivi du Paquet Logement et du Pacte logement:

En ce qui concerne les mesures du **Paquet Logement**, présenté aux membres de la Commission le 9 mai 2011, Monsieur le Ministre signale tout d'abord l'introduction d'un taux super-réduit de 3% de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) pour la rénovation énergétique des logements. Cette mesure fait l'objet d'un projet de règlement grand-ducal lié au projet de loi n°6336 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager l'amélioration de l'efficacité énergétique dans le domaine du logement (...), déposé le 29 septembre 2011. Le projet de loi a été avisé par le Conseil d'Etat en date du 6 mars 2012. Par le biais de ce même projet de loi, il est prévu de faire bénéficier les propriétaires immobiliers d'un amortissement fiscal accéléré en cas de rénovation énergétique de logements existants donnés en location.

D'autre part, depuis début 2012, le taux de la subvention d'intérêt existante a été modifié au profit des bénéficiaires potentiels qui remplissent les conditions d'octroi et qui ont souscrit un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit agréé de leur propre choix. Cette mesure coûte 200.000 euros supplémentaires par mois à l'Etat.

A partir du 1^{er} juillet 2012, une nouvelle « Wärmeschutzverordnung », valable jusqu'en 2017, entrera en vigueur. Il est rappelé que la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments prévoit que d'ici au 31 décembre 2020, tous les nouveaux bâtiments soient à consommation quasi nulle, donc de performance énergétique de type A, voire A+.

Parmi les 21 mesures du Paquet Logement, les suivantes sont des mesures-clés prioritaires:

- l'allocation de loyer : cette mesure est en cours d'élaboration ;
- la création d'une Société nationale de développement urbain - le Ministre présentera ce concept à la mi-juin. Le but de cette société consiste à faire en sorte que la puissance publique dispose d'un outil technique, administratif, financier et commercial pour dynamiser l'offre de logements ;
- les quatre nouveaux avant-projets de plans sectoriels pourront être publiés après le vote de la loi concernant l'aménagement du territoire (projet de loi n° 6124). Le « plan sectoriel logement » préconisera une façon de construire plus dense. A l'heure actuelle, 550 hectares de terrain (dont 2/5 intra-PAG) ont pu y être répertoriés et 39 communes prioritaires, susceptibles de croître à un rythme plus soutenu que d'autres, ont été identifiées.

Les autres mesures du Paquet Logement sont toujours en préparation.

Quant au **Pacte logement**, il apparaît que 98 communes sur 106 y ont adhéré et se sont engagées à faire réaliser sur leur territoire endéans 10 ans quelque 52.000 logements. Le monitoring du Pacte logement (qui fait partie des mesures du Paquet Logement) a fait apparaître que les communes ayant choisi le modèle rétroactif ont dépassé d'environ 5,6% les 15% d'accroissement démographique exigé sur 10 ans leur permettant de bénéficier des contributions financières prévues dans le Pacte logement. Les projections concernant les communes du modèle « standard » montrent que ces dernières dépassent le seuil imposé de 3,6% et les communes IVL et CDA dépassent leur seuil de 2,8% respectivement de 0,8%.

Manque de « logements sociaux » au Luxembourg :

Dans la version 2012 de son almanach social, la Caritas a estimé qu'il manquait au moins 26.000 « logements sociaux » au Luxembourg (voir page 149 de l'almanach).

Monsieur le Président se réfère aux chiffres fournis par la Croix-Rouge et provenant des 16 offices sociaux gérés par cette dernière (représentant une population d'environ 200.000 habitants). Environ 4.000 dossiers traités par ces offices sociaux ont porté sur le logement au cours de la dernière année. Parmi ces dossiers, quelque 740 concernaient des propriétaires, le reste des locataires. Basant ses calculs sur ces chiffres, Monsieur le Président revoit à la baisse le nombre de « logements sociaux » manquants, avancé par la Caritas, pour atteindre les 8.000 à 9.000 unités. Ce chiffre correspond davantage à celui avancé par le ministère du Logement.

Performance énergétique dans l'habitat existant et neuf :

L'OAI attire l'attention sur la complexité que représente la construction de maisons individuelles de performance énergétique de classe A. Il propose la possibilité de la réalisation d'une analyse de la faisabilité de la classe A pour certains terrains "mal orientés", la prise en compte du résultat de ces analyses dans l'élaboration des PAG et l'instauration d'exceptions possibles pour déroger à la classe A (éventuellement mesures compensatoires).

Le Ministre est d'avis que différents types de maisons individuelles peuvent atteindre la performance énergétique A et ajoute que la subvention de l'Etat en faveur de la construction d'une maison passive peut atteindre 40.000 euros et d'une maison basse énergie 15.000 euros. Il partage l'avis de l'OAI selon lequel l'orientation des terrains doit être prise en compte dès la planification de la construction de bâtiments et constate que tel est déjà le cas dans certaines communes.

L'OAI souligne encore l'importance de la prise en compte du problème du recyclage des matériaux d'isolation. Dans ce contexte, le Ministre rappelle la mesure 12 du paquet logement qui consiste justement à mettre en place une certification pour les habitations durables (sustainable building certification).

Droit de préemption des communes :

Vu l'évolution du marché des terrains aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des communes, l'OAI s'exprime en faveur d'un droit de préemption des communes également pour les terrains situés en dehors du périmètre.

Projet d'un Guichet Unique Urbanisme (simplification administrative) :

L'OAI soulève la nécessité d'une initiative du législateur/du gouvernement pour inciter les acteurs publics en matière d'autorisation à se coordonner afin de donner un avis concerté préalable. Il suggère la tenue de réunions de concertation de tous les acteurs publics concernés par le projet avec les concepteurs.

Mission complète des membres de l'OAI auprès des communes :

Suite à une étude qu'il a menée, l'OAI propose que ses membres assistent davantage les communes en tant que promoteurs publics dans leurs démarches. Les missions proposées sont détaillées dans un document distribué aux membres de la Commission et repris en annexe 2.

Le logement locatif subventionné :

En réponse à une question d'un membre de la Commission relative au subventionnement du logement locatif, le Ministre rappelle les termes des articles 27 à 30 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (voir annexe 1)..

Passeport énergétique :

Les experts habilités à établir les « passeports énergétiques » ont tous suivi une formation à ce sujet (organisée par l'OAI ou par un autre organisme). L'OAI a proposé au ministère du Développement durable et des Infrastructures de sanctionner la délivrance de « passeports énergétiques » erronés par l'obligation du suivi d'une formation complémentaire et une suspension d'activité dans ce secteur de 6 mois pour les personnes concernées.

L'OAI signale que le contrôle sur le chantier de la réalisation des mesures susceptibles de garantir l'atteinte des objectifs énergétiques, ainsi que l'élaboration du « passeport énergétique » en fin de chantier (en cas de modifications en cours de chantier) sont très laborieux.

Les sujets suivants ont encore été évoqués :

- besoin d'une définition officielle du calcul de la surface utile d'habitation ;
- forme juridique de la future « Wohnungsbaugesellschaft » ;
- utilité de l'élaboration d'un « règlement général des bâtisses » auquel chaque commune pourrait ensuite annexer ses spécificités ;
- nécessité de réduire les surfaces d'habitation des nouveaux logements construits au Luxembourg par rapport à celles construites dans le passé ;
- planification professionnelle dès le début de projets de construction (déjà au niveau de l'élaboration du PAG) afin de réaliser des économies (les changements apportés par les maîtres d'ouvrage en cours de chantier et l'évolution du prix de certaines matières premières constituent les principales sources d'augmentation du prix de construction d'une infrastructure) ;
- révision éventuelle du mode de calcul des honoraires des architectes qui sont actuellement fonction du coût global du projet de construction (augmentant en fonction du coût du projet, le calcul actuel n'encouragerait pas les architectes à la réalisation d'économies).

L'OAI propose d'une part la mise en place d'une cellule de réflexion regroupant des membres de la Commission du Logement et de l'OAI et, d'autre part, une visite commune de l'exposition du Bauhärepräis OAI 2012 après la remise des prix du 26 juin 2012.

Luxembourg, le 8 juin 2012

La secrétaire,
Caroline Guezennec

Le Président,
Marc Lies

Annexes :

- 1 – Extrait de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
- 2 – Missions d'architecte et d'ingénieur-conseil dans le cadre du développement et de la réalisation de projets de logement par les communes
- 3 – Réflexions de l'OAI su sujet du projet de loi « Pacte Logement »

Annexe 1:

Logements locatifs

Art. 27.- *(modifié par les lois du 23 juillet 1983 et 8 novembre 2002)*

L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de **soixante-dix pour cent** du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à être loués par les promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1er, à des ménages à revenu modeste, à des familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées.

Lorsque le promoteur public est une commune et lorsqu'elle procède à la réalisation d'un projet de construction ou d'acquisition de logements exclusivement réservés à la location, l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de **soixante-quinze pour cent** du prix de construction ou d'acquisition

L'Etat peut prendre à charge dans la même proportion les indemnités ou rentes versées en cas d'acquisition de logements par les promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1er, du chapitre 3 ci-dessus, sur la base d'un contrat en viager.

Art. 28.- *(modifié par les lois du 20 avril 1998 et 8 novembre 2002)*

Le loyer de tous les logements et logis, à l'exception des logements de service, donnés en location par l'Etat, les communes, les syndicats de communes et le fonds pour le développement du logement et de l'habitat est fixé et adapté en fonction du revenu disponible et de la composition du ménage occupant, ainsi que de la surface habitable du logement.

Les logements visés à l'alinéa qui précède restent régis par les dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales en matière de baux à loyer, à l'exception des articles 1er à 5 et de l'article 15, alinéas 2 et 3.

A partir d'une ancienneté à déterminer par règlement grand-ducal, ces logements peuvent être vendus aux locataires à un prix qui tient compte notamment de l'augmentation du prix de la construction ainsi que de l'amortissement de l'immeuble.

L'Etat, après décision du Gouvernement en Conseil, les communes, après délibération du conseil communal, les syndicats de communes, après délibération du comité du syndicat, et le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, après délibération de son comité-directeur, peuvent désigner jusqu'à 25 pour cent des logements de leur parc locatif qui de par leur qualité et/ou localisation exceptionnelles sont à louer conformément aux dispositions de la législation sur les baux à loyer

Art. 29.- *(modifié par la loi du 8 novembre 2002)*

La participation de l'Etat peut être accordée aux promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1er, pour la création de:

1. logements pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile;
2. logements destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue, de scientifiques et d'experts en mission temporaire.

Cette participation peut atteindre **cent pour cent** soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, d'aménagement et de premier équipement.

Art. 30.- *(modifié par la loi du 20 avril 1998, acte grand-ducal du 14 avril 2003 rectificatif de l'article 2 de la loi du 20 avril 1998)*

Un règlement grand-ducal déterminera les conditions et modalités de location, de gestion et de vente des logements visés aux articles 27 à 29.

Les surplus de recettes provenant de la location et de la vente des logements subventionnés au titre de la présente loi et formés par les recettes brutes, déduction faite des frais de gestion et des capitaux avancés par le promoteur, sont intégralement réinvestis par ceux-ci dans des logements locatifs. Ces surplus sont alors déduits des participations de l'Etat prévues aux articles 27 et 29 ci-dessus.

L'Etat est représenté dans les instances de gérance de ces logements. Lorsqu'il s'agit de logements visés à l'article 29, le représentant de l'Etat peut former dans les huit jours de la date de la décision une opposition motivée contre les décisions des instances de gérance.

Cette opposition a un caractère suspensif. Elle est vidée dans un délai d'un mois par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions qui statue en dernier ressort.

L'opposition est considérée comme non avenue si la décision du ministre n'intervient pas dans le mois de sa saisine.

Art. 30a.- *(abrogé par la loi du 8 novembre 2002)*

Art. 30bis.- *(loi du 8 novembre 2002)*

L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de **quarante pour cent** du prix de construction ou d'acquisition de logements pour travailleurs étrangers réalisés par un employeur en faveur de ses employés, sans que la participation puisse excéder six mille deux cents euros par personne logée.

Art. 30ter.- *(loi du 8 novembre 2002)*

L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de **soixante-quinze pour cent** du prix de construction ou d'acquisition de logements locatifs réalisés par des associations sans but lucratif, fondations, fabriques d'église, communautés religieuses ayant conclu une convention avec le gouvernement, hospices civils ou offices sociaux.

Missions d'architecte et d'ingénieur-Conseil dans le cadre du développement et de la réalisation de projets de logement par les communes

Assistance aux communes dans leur rôle en tant que maître de l'ouvrage dans le cadre de projets de logement à coût modéré motivés par le Pacte de Logement

Atouts des communes:

Terrains appartenant aux communes sur lesquels terrains peuvent être développés

Accès favorisé à de nouveaux terrains

Possibilité de cession des terrains via bail emphytéotique

Possibilité de favoriser des nouveaux modèles comme les « Baugruppen »

Comme la gestion des projets de logement destinés à la vente va au delà des missions communales, l'OAI peut proposer une assistance aux communes au delà de la mission classique des urbanistes Architectes et Ingénieurs-Conseils

Missions proposées en amont du projet de construction :

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

Principales missions complémentaires possibles pour les différents types de projets (nouvelles constructions ou projets de transformation):

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

Établissement d'un cadastre vertical

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

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

Projets « Baugruppen » (maisons ou appartements) :

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

Le détail des missions proposées est indiqué dans le document en annexe.

FLOWCHART « EVOLUTION / DEVELOPPEMENT PROJET »

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

	PHASE PROJET	ASSISTANCE
1.	PAG (modification, extension)	- ETUDES - Urbaniste / Architecte - Ingénieur infrastructures - Autres
2.	PAP - phase 1: projection, planification	- ETUDES - cf. point 1
3.	PAP - phase 2: exécution	- ETUDES / SUIVI - Urbaniste / Architecte - Ingénieur infrastructures - Autres - ASSISTANCE - Elaboration et mise en place de la gestion financière et comptable - Intégration des coûts des travaux - Frais de financement - Plan de financement
4.	COMMERCIALISATION - phase 1	- ASSISTANCE PROJET - Préparations des publications - Présentations du projet - Accueil des parties intéressées - ASSISTANCE ADMINISTRATIVE - Rédaction des conventions - Compromis (en collaboration avec un service juridique qualifié) - Actes (en collaboration avec un service juridique qualifié)
5.	DEVELOPPEMENT DU PROJET	
5.1	VENTE INDIVIDUELLE TERRAIN sans projet développé	directement à la suite de la phase 4
5.2	VENTE INDIVIDUELLE TERRAIN - avec projet développé - sans construction <u>Développement projet</u> <u>Commercialisation phase II</u>	- ETUDES - Développement architectural - Etudes d'ingénieurs - Avant projet - Budgétisation - Etudes de variantes - ASSISTANCE PROJET - Développement programme et variantes - Recalcul et vérification budgétaire - Budget de synthèse (tous frais engagés jusqu'à ce moment et projections) - Planning - ASSISTANCE COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE - Développement cahier des charges sommaire (pour les acquéreurs) - Intégration des variantes - Eclatement budgétaire - Assistance présentations et contacts clients - Assistance administrative (compromis, acte)
5.3	PROMOTION PROJET PAR ADMINISTRATION COMMUNALE points en sus de 5.2 <u>Développement et mise en oeuvre projet</u> <u>Commercialisation phase II</u>	- ETUDES ET SUIVI (architecte et ingénieurs) - Projet d'exécution - Intégration des variantes d'exécution - Cahier des charges et soumissions - Devis sur base de bordereau - Suivi exécution - Réceptions et fin de projet - ASSISTANCE PROJET - Cahier des charges client détaillé - Présentation et intégration des variantes d'exécution - Evaluation des frais d'études, de commercialisation, d'assistance de construction et frais de financement - Revalorisation et définition du prix de vente - Planning contractuel - ASSISTANCE COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE - Contact client jusqu'à la remise des clefs - Gestion comptable et financière globale - Contrôle budgétaire - Contrôle planning - Assistance à la levée des réserves avec les clients - Remise des clefs

Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI)

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

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

Quant aux enjeux :

- 1) Aux côtés du secteur public et des acteurs commerciaux en tant que maîtres d'ouvrage, il importe de **soutenir un troisième pilier, à savoir l'initiative privée directe à propre usage**, qui, disposant d'alternatives, ne sera plus nécessairement canalisée par des intermédiaires commerciaux. Les pouvoirs publics devront développer les outils en la matière et se doter de nouveaux moyens, dont notamment un droit de préemption pour des maîtres d'ouvrage privés sur des terrains cédés par l'Etat, les communes, les fonds publics....

Une telle initiative privée peut s'exprimer par des maîtres d'ouvrage individuels ou bien par des regroupements de ceux-ci. Dans ce domaine, des expériences très concluantes ont été faites en Allemagne (Baugruppen) ou en France (projet Eco-Logis, association de citoyens construisant un immeuble collectif).

- 2) Une piste intéressante sera l'instauration au Luxembourg de **l'interdiction de ventes de terrain combinées à des contrats de construction**, afin d'accentuer encore les effets escomptés des mesures prévues par ce projet de loi au niveau d'une large accession à ces nouveaux terrains.

Une telle disposition de loi interdirait la vente d'un terrain combinée à l'obligation pour l'acquéreur de confier la construction de son habitation à un entrepreneur imposé par le vendeur. Il est très fréquent au Luxembourg qu'un particulier achète un terrain à bâtir à un promoteur qui subordonne cette transaction à un contrat d'entreprise. Il s'agit de permettre à l'acquéreur de recouvrer sa liberté contractuelle dans le choix des architectes, ingénieurs-conseils et corps de métiers, auxquels il entend confier la construction de son bien immobilier.

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

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

Ce comportement doit être sanctionné. Les préoccupations de protection du consommateur, qui rejoignent celles d'une architecture de qualité, guident la proposition d'une mesure légale interdisant la vente liée. (cf. l'annexe ci-après)

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

Quant aux procédures :

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

Annexe ad point 2

Interdiction de ventes de terrain combinées à des contrats de construction

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pierre HURT
Directeur OAI