

# CONSTRUCTION ET LOGEMENT

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, tous les nouveaux bâtiments d'habitation doivent être construits selon le standard énergétique AA.



Patrick Koehnen

Dans ce contexte, la Fédération des Artisans a eu plusieurs réunions techniques avec le Ministère de l'Économie en vue de mettre en place le nouveau règlement grand-ducal concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitations et notamment de réajuster la méthodologie de calcul des certificats de performance énergétique pour donner aux porteurs de projets de construction plus de flexibilité dans la planification et la construction de maisons passives.

Grâce à l'initiative **LuxBuild 2020** le secteur luxembourgeois de la construction est aujourd'hui prêt à répondre au «Défi 2017».

Dans le cadre de l'initiative européenne «Build up skills, energy training for builders», myenergy, la Chambre des Métiers, la Fédération des Artisans et l'IFSB ont créé en 2014 le consortium «LuxBuild 2020». Depuis les trois dernières années, myenergy et les représentants du secteur de la construction ont travaillé main dans la main avec pour objectif commun d'améliorer les compétences des professionnels du bâtiment dans le domaine de la construction à haute efficacité énergétique, de la rénovation énergétique et des énergies renouvelables.

La Fédération des Artisans, en étroite collaboration avec Neobuild, a par ailleurs été impliquée dans la mise en place de la certification luxembourgeoise de durabilité **LENOZ** («**Lëtzebuenger Nohaltegkeets-Zertifikat fir Wunngebaier**») en apportant notamment un avis critique et un regard pragmatique de l'entreprise exécutante. Un bilan sur le succès de LENOZ et notamment sur le catalogue des 143 critères de durabilité retenus afin de concevoir et d'utiliser les logements et les alentours selon les principes du développement durable, devra certainement être dressé au plus tard vers la fin de l'année.

Il est à noter que le nouveau **régime des aides PRIME HOUSE** pour la construction de nouveaux logements, qui est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, est basé sur une quarantaine de critères du système de certification LENOZ.

Dans le cadre de la directive relative à l'efficacité énergétique et vu l'importance majeure du sujet de la rénovation énergétique pour la politique énergétique et le développement d'activités économiques au Luxembourg, le Ministère de l'Économie a lancé un processus collaboratif en vue de l'élaboration d'une **Stratégie nationale de rénovation énergétique des bâtiments**.

Il s'agit notamment de mobiliser les investissements dans la rénovation du parc national de bâtiments à usage résidentiel et commercial. Dans ce contexte, la Fédération des Artisans et les différentes fédérations du secteur de la construction concernées ont participé à toute une série de workshops pour notamment identifier les obstacles liés à la rénovation, qu'ils soient liés au contexte législatif, au financement des projets de rénovation, à la culture de la construction, ou à la motivation des propriétaires.

Constituant sans aucun doute des opportunités de marchés importants pour le secteur de la construction, la Fédération des Artisans et ses ressortissants continueront à s'impliquer fortement dans l'élaboration d'une stratégie nationale de rénovation énergétique des bâtiments.

Depuis février 2017, la Fédération des Artisans est membre du **Conseil National de la Construction Durable**.

Appelé à jouer notamment un rôle d'observatoire en amont des processus législatifs, réglementaires et

normatifs relatifs à la construction durable, le CNCND regroupe les principaux représentants du secteur de la construction à savoir le CDEC (Conseil pour le développement économique de la construction), LuxReal (Real Estate Association of Luxembourg), le GFMC (Groupe des fabricants de matériaux de construction), l'OAI, la Chambre des Métiers et la Fédération des Artisans. Le gouvernement luxembourgeois y est représenté par les ministères de l'Economie, du Développement durable et des Infrastructures et du Logement.

Le CNCND est aussi l'une des plateformes de réflexion permettant un échange et une compréhension commune des mesures et visions présentées dans l'étude stratégique de troisième révolution industrielle élaborée en collaboration avec l'économiste Jeremy Rifkin.

La création **d'un nombre suffisant de logements à un prix abordable** reste l'une des grandes priorités du gouvernement. Alors que 6.500 logements doivent être construits par an pour satisfaire à la demande générale, il n'y a que 2.800 unités qui ont été érigés en moyenne annuelle au passé. La construction de logements ne suivant pas la demande, il en résulte une augmentation des prix de logements année par année de 5 à 7 pourcent.

Les explications restent toujours les mêmes: pénurie de terrains, pression démographique, la lenteur des procédures d'autorisation.

Dans le but d'augmenter le nombre de terrains à lotir et à bâtir, la Fédération des Artisans ne peut que saluer l'initiative du gouvernement de réintroduire une réduction partielle et temporaire pendant 18 mois de l'imposition des plus-values sur la cession de terrains non bâtis, ceci en cas de vente avant le 31 décembre 2017.

La mobilisation des «Baulücken» et l'introduction des «Baulandverträge» constituent d'autres mesures prises par le gouvernement qui vont dans la bonne direction.

D'autres pistes prometteuses pour améliorer l'accès au logement constituent aux yeux de la Fédération des Artisans une extension généralisée des périmètres de construction, l'augmentation de la densité du bâti en revoyant par exemple les hauteurs maxima constructibles, l'introduction d'un amortissement accéléré pour les investissements dans l'assainissement énergétique de logements loués et **la simplification des procédures d'autorisation.**

Les procédures d'autorisation sont au fil des années devenues de plus en plus complexes. La Fédération des Artisans se réjouit par conséquent du fait que la loi dite «Ominibus» a enfin été votée à la Chambre des Députés en date du 8 février 2017, alors que les premières discussions avaient été lancées en mai 2013!

Le texte modifie ou abroge pas moins de 13 lois, avec objectif de simplifier et de raccourcir les procédures concernant notamment l'aménagement communal et du développement urbain, la protection de la nature, de l'eau et du patrimoine.

Les mesures positives sont notamment les suivantes: une accélération des procédures suite à un renforcement des moyens de la commission d'aménagement, un allègement des conditions de prise d'initiative pour l'élaboration d'un PAP, une plus grande flexibilité pour les communes pour classer des terrains en zone urbanisée, une simplification considérable de l'étude préparatoire servant de base à l'élaboration du PAG et la définition par les communes de travaux de moindre envergure pour lesquels une autorisation de construire n'est plus requise.

La Fédération des Artisans critique toutefois une énième extension du droit de préemption des communes à toutes les parcelles non construites situées dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sur le territoire communale. Ladite mesure démultiplie les cas potentiels d'exercice du droit de préemption, entrave la prévisibilité et la rapidité des transactions immobilières tout en alourdissant la procédure d'autorisation.

Concernant le **projet de loi relative à la protection de la nature et des ressources naturelles** la Fédération des Artisans salue l'introduction d'un cadre légal pour la compensation écologique par la mise en place de pools compensatoires. Elle approuve tout particulièrement la mise en place d'un registre des mesures compensatoires, permettant aux maîtres d'ouvrages de payer leur compensation et de lancer les travaux avant que les mesures compensatoires respectives n'aient été commencées voire finalisées.

Si la Fédération des Artisans souscrit également à l'introduction de mesures d'atténuation visant à réduire les effets négatifs d'un projet de construction sur une espèce protégée, elle insiste à ce que la protection des espèces soit d'une importance secondaire pour les projets sis sur des terrains se trouvant à l'intérieur du périmètre de construction. Dans ce cas, des solutions rapides et pragmatiques doivent être trouvées dans un dialogue constructif entre l'Administration de l'Environnement et le porteur du projet.

Dans ce contexte, il importe aussi de souligner qu'une certaine harmonisation de la méthodologie appliquée par les bureaux d'études chargés de l'évaluation des incidences d'un projet sur les espèces protégées soit de mise.

La Fédération des Artisans a récemment eu un échange de vue constructive sur **la nouvelle directive 2014 sur la passation des marchés publics** avec le Ministre du Développement durable et des Infrastructures, M. François Bausch.

Elle a rappelé que les commandes des pouvoirs publics publiques revêtent un rôle éminemment important pour l'activité des entreprises artisanales au point de représenter selon les groupes de métiers jusqu'à la moitié du chiffre d'affaires.

Or, l'un des objectifs affirmé de la nouvelle directive est notamment de permettre aux PME, qui ont un potentiel considérable de création d'emplois, de croissance et d'innovation, d'accéder plus facilement aux marchés publics.

Dans ce contexte, il importe donc de veiller tout particulièrement à ce que la base légale et réglementaire des marchés publics soit claire, simple cohérente et adaptée à la structure de l'Artisanat, composé essentiellement de petites et moyennes entreprises.

La nouvelle directive met aussi l'accent sur le critère de l'offre économiquement la plus avantageuse, c.-à-d. sur la qualité, les aspects environnementaux et sociaux et ne met plus en avant le prix le plus bas comme seul critère d'attribution du marché.

Dans ce contexte, la Fédération des Artisans participe à un groupe de travail du CRTI-B chargé précisément de l'élaboration de **critères extra-financiers**.

Une autre priorité de la directive consiste à endiguer les abus qui conduisent à des pratiques de dumping social et environnemental, faussant le bon fonctionnement du marché intérieur. Une attention particulière est accordée à la question du respect des droits des travailleurs opérant dans le cadre des marchés publics et au respect des obligations environnementales.

La Fédération des Artisans a insisté à ce que les entreprises qui pratiquent systématiquement le dumping social et mettent en péril la survie des entreprises respectueuses des exigences légales et des emplois soient exclues de la participation aux marchés publics.

Dans ce contexte, la Fédération des Artisans salue le vote de **la loi du 14 mars 2017 renforçant les instruments de lutte contre le dumping social**.

Vu la forte pénétration du marché de la construction par la concurrence étrangère, il est essentiel de mettre en œuvre un cadre légal permettant de faire respecter les mêmes règles par tous les acteurs et particulièrement par les entreprises étrangères qui détachent leurs salariés au Luxembourg.

Les principales modifications apportées par le texte de loi consistent en l'introduction d'amendes administratives de 1.000 à 5.000 € par salarié détaché, l'introduction de la possibilité de procéder à la fermeture d'un chantier pour des manquements en matière du droit du travail, l'introduction d'un mécanisme de responsabilité conjointe et solidaire du maître d'ouvrage et de toutes les entreprises impliquées (obligation d'injonction), l'extension de la liste des documents à produire par l'entreprise détachante tout en instaurant l'obligation de la traduction des documents en langue française ou allemande et le renforcement de la collaboration administrative entre les différents ministères et administrations.

Il ne suffit toutefois pas de se doter de moyens législatifs permettant de sanctionner les entreprises fautives, encore faut-il que l'ITM dispose des ressources appropriées pour pouvoir assurer des contrôles systématiques.



Fédération des Artisans

Patrick KOEHNEN | Secrétaire général adjoint

T +352 42 45 11 - 31 | E p.koehnen | I www.fda.lu

# besenius

Portails et Clôtures

1 Zone Industrielle L-9166 Mertzig • T 88 81 10 - 1 • besenius.lu



Serrures et sécurité

Atelier de ferronnerie

