

Les rôles des membres OAI dans la collaboration avec les communes

- **Introduction**
- **Les missions classiques des membres OAI**
- **Les missions complémentaires des membres OAI**
- **Les services offerts en matière de concours**
- **Les outils proposés**

Dans le cadre du développement et de la réalisation de projets de logement dans le secteur communal, les membres de l'OAI proposent leur aide pour assister les communes dans leur rôle de maître d'ouvrage de **projets de logement à coût modéré motivés par le Pacte logement.**

Les communes disposent de nombreux atouts :

- Terrains appartenant aux communes sur lesquels des projets peuvent être développés
- Accès favorisé à de nouveaux terrains
- Possibilité de cession de terrains via un bail emphytéotique
- Possibilité de favoriser des nouveaux modèles comme les « Baugruppen »

Missions **classiques** des membres OAI:

- PAG - modification, extension
- PAP - projection planification
- PAP - exécution.
- Etudes de Projet – toutes phases jusqu’à la réception

Missions **au delà** de la mission classique:

La gestion des projets de logements destinés à la vente ou à la location va au-delà des missions de base des communes.

Dès lors, les membres de l'OAI peuvent leur proposer **une assistance au-delà de leur mission classique.**

Missions proposées **en amont** du projet de construction:

- Études de faisabilité
- Études de potentialité,
- Développement de nouvelles typologies
- PAP (développement de lotissements)

**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

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 vente :

- Conseil aux communes en ce qui concerne le modèle de projet
 - vente après achèvement,
 - vente en état futur d'achèvement,
 - vente d'un gros oeuvre pré-achevé pour achèvement par acquéreur
- Assistance dans le cadre du financement,
- Assistance en vue de l'application du taux de TVA super-réduit pour les acquéreurs malgré soumission publique,

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 vente :

- Établissement d'un cadastre vertical,
- Établissement d'un cahier des charges pour la vente et d'une brochure de vente,
- Gestion et suivi financier des choix des acquéreurs

Projets « Baugruppen » (maisons ou appartements) :

- Informations 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 des « Baugruppen »*

* Baugruppen : maîtres d'ouvrages privés se regroupant, p. ex. sous forme de société civile immobilière

Les membres architectes et ingénieurs-conseils qui proposent ces missions peuvent être trouvés sur le site www.oai.lu en utilisant l'activité
« Assistance aux communes dans le cadre du Pacte logement ».

Les missions des membres architectes et ingénieurs-conseils concernant l'assistance au communes dans le cadre du Pacte de Logement sont repris
dans la circulaire n°14 aux administrations communales

FLOWCHART « ÉVOLUTION / DÉVELOPPEMENT PROJET »

PHASE PROJET	ASSISTANCE
1. PAG (modification, extension)	ÉTUDES <ul style="list-style-type: none"> • Urbaniste / Architecte / Ingénieur infrastructures • Autres
2. PAP – phase 1 : projection, planification	ÉTUDES <ul style="list-style-type: none"> • Cf. point 1
3. PAP – phase 2 : exécution	ÉTUDES / SUIVI <ul style="list-style-type: none"> • Urbaniste / Architecte • Ingénieur infrastructures • Autres ASSISTANCE <ul style="list-style-type: none"> • Élaboration 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 <ul style="list-style-type: none"> • Préparations des publications/Présentations du projet/Accueil des parties intéressées ASSISTANCE ADMINISTRATIVE <ul style="list-style-type: none"> • Rédaction des conventions • Compromis (en collaboration avec un service juridique qualifié) • Actes (en collaboration avec un service juridique qualifié)

- Missions classiques OAI architectes et ingénieurs
- Missions complémentaires pouvant être proposées

5. 5.1	DÉVELOPPEMENT DU PROJET VENTE INDIVIDUELLE TERRAIN <ul style="list-style-type: none"> • Sans projet développé 	<ul style="list-style-type: none"> • Directement à la suite de la phase 4
5.2	VENTE INDIVIDUELLE TERRAIN <ul style="list-style-type: none"> • Avec projet développé • Sans construction 	<u>Développement projet</u> ÉTUDES <ul style="list-style-type: none"> • Développement architectural • Études d'ingénieurs/Avant projet • Budgétisations/Études de variantes ASSISTANCE PROJET <ul style="list-style-type: none"> • Développement programme et variantes/Recalcul et vérification budgétaire • Budget de synthèse (tous frais engagés jusqu'à ce moment et projections) • Planning <u>Commercialisation phase II</u> ASSISTANCE COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE <ul style="list-style-type: none"> • Développement cahier des charges sommaire (pour les acquéreurs) • Intégration des variantes/Éclatement budgétaire • Assistance présentations et contacts clients/Assistance administrative (compromis, acte)
5.3	PROMOTION PROJET PAR ADMINISTRATION COMMUNALE <u>Points en sus de 5.2</u>	<u>Développement et mise en œuvre projet</u> ÉTUDES ET SUIVI (architecte et ingénieurs) <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • Cahier des charges client détaillé/Présentation et intégration des variantes d'exécution • Évaluation des frais d'études, de commercialisation, d'assistance de construction et frais de financement • Revalorisation et définition du prix de vente/Planning contractuel <u>Commercialisation phase II</u> ASSISTANCE COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE <ul style="list-style-type: none"> • 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

- Missions classiques OAI architectes et ingénieurs
- Missions complémentaires pouvant être proposées

Les services offerts par l'OAI en matière de concours

Exemples de projets de logement issus de concours



Concours Baulücken 2010
Ville de Luxembourg
STEINMETZDEMEYER – Thomas & Piron



Concours Vivre sans voiture 2011
Ville de Luxembourg
Fabeck Architectes - Tracol

Concours approuvé par l'OAI = label de qualité

- Analyse des règlements de concours soumis pour avis à l'OAI.
- Validation du règlement par le Conseil de l'ordre
- Délégation OAI au sein du jury
- Publication de l'avis de concours dans l'espace membres du site www.oai.lu à la rubrique «concours» => «Luxembourg (approuvés par l'OAI)»
- Publication du résultat dans le bulletin OAI et, les cas échéant, exposition au Forum Da Vinci

=> L'approbation du concours par l'Ordre constitue un **label de qualité**, une plus-value pour la procédure en motivant les membres de l'OAI à y participer.

Espace membres du site www.oai.lu à la rubrique «concours»

OAI
 ORDRE DES ARCHITECTES
 ET DES INGENIEURS-CONSEILS

accueil
l'OAI
les membres
construction durable
emploi
🔑 espace membres
annuaire des membres
bauhärepräis 2012
bonjour Secrétariat - déconnexion

accès siège oai
contact
faq
liens
connexion membre
🔑

- 🔑 assemblée générale oai
- 🔑 assurances rcp
- 🔑 attestations d'inscription oai
- 🔑 bdd réalisations membres oai
- 🔑 certificats oai
- 🔑 changer mot de passe
- 🔑 circulaires aux membres
- 🔑 collaboration entre membres oai
- 🔑 **concours**
 - 🔑 **informations générales**
- 🔑 contrats-types
- 🔑 cotisations oai
- 🔑 documentation oai
- 🔑 dossier presse
- 🔑 envois aux membres
- 🔑 forum

🔑 Vous vous trouvez sur une page avec accès limité aux personnes autorisées!

concours et appels de candidature - en cours

- ➔ [Luxembourg \(approuvés par l'OAI\)](#)
- ➔ [Luxembourg \(non avisés ou non approuvés par l'OAI\)](#)
- ➔ [Étranger](#)
- ➔ [Service TED-ALERT](#)

portail des marchés publics au luxembourg

Les pouvoirs adjudicateurs (Etat, Communes, établissements publics,...) tombant sous le champ d'application des livres I et II de la loi modifiée du 25 juin 2009 sur les marchés publics sont obligés de publier leurs avis de marchés sur le portail des marchés publics. En résumé, la procédure actuellement en place : le pouvoir adjudicateur soumet au portail l'avis à publier 2 jours avant le délai. Il renseigne un formulaire sur le site à cet effet. Le portail adresse aux organes de presse sélectionnés une communication concernant l'avis en question. Le cas échéant, le portail transmet également les avis tombant sur l'application du livre II au Journal Officiel de l'Union Européenne (sites: simap.europa.eu et ted.europa.eu) à des fins de publication . La gestion des avis est faite par numéro d'identification unique.

Les entreprises doivent s'identifier afin de pouvoir télécharger des documents (cahier des charges, etc.). Une inscription préalable est requise.

Informations supplémentaires auprès des responsables du portail : email info@marches.publics.lu, www.marches-publics.lu

Tél. 2478 3323 et 2478 3324 / Fax 46 27 09

- ➔ [Lien vers le portail](#)

Points principaux de l'analyse des règlements de concours:

- Conditions de participation
- Anonymat
- Composition du jury : qualification, indépendance
- Prestations à remettre et délai de remise
- Prix et indemnités

Manuel OAI sur les concours d'architecture

établi par l'OAI en collaboration avec

- **L'Administration des Bâtiments Publics**
- **Le Syvicol**

**Situation avant transposition de la nouvelle directive
2014/24/UE marchés publics régime général**

Objectif du manuel OAI sur les concours d'architecture

Mettre à la disposition tant des pouvoirs adjudicateurs que des organisateurs, un **outil de travail vivant régulièrement mis à jour**, qui établit **les parallèles nécessaires entre les textes légaux et leur pratique concrète.**

Il sera **enrichi 1 fois par an** par les retours d'expériences des membres inscrits sur la liste des conseillers OAI en organisation de procédures d'attribution.

La publication de ce texte est accompagnée par les actions suivantes :

1. Publication d'un « teaser » replaçant le concours dans le contexte des marchés publics, et présentant les différents types de procédures et leurs avantages
2. Formation à destination des membres OAI experts / conseils en organisation de procédures d'attribution-et
Publication d'une liste de tels bureaux OAI ayant suivi la formation
Formations à destination des jurés

La publication de ce texte est accompagnée par les actions suivantes :

3. Préparation d'un appel-type de candidature sur dossier de références
4. Préparation d'un règlement-type pour les consultations rémunérées
5. Préparation d'un règlement-type pour les concours d'urbanisme
6. Lancement du groupe de travail interministériel et interprofessionnel dans le cadre du programme de politique architecturale.

Assistance de membres de l'OAI dans le choix de la procédure

- Pré-études et simulations
- Estimation des honoraires en amont du lancement de la procédure
- Conseiller le MO, entendre ses besoins, accompagner sa démarche dès le début, et aider au choix de la meilleure procédure possible.

=> Publication sur www.oai.lu à la rubrique « concours » => « liste des conseils en procédures d'attribution de missions membres OAI » d'une liste de membres de l'OAI ayant suivi la formation.

Liste - Conseils en procédures d'attribution de missions membres OAI -
 ayant suivi la formation « Manuel OAI Concours d'architecture »

07/05/2018

	Personne de contact	Localité	Téléphone	Mail	Profession
	<p>Pour accéder au site internet du bureau, merci de cliquer sur le nom du bureau. Pour envoyer un email à la personne de contact, merci de cliquer sur le nom de la personne</p>				
1	Annita PAPANIKOLAOU	RAMELDANGE	26 34 05 10	space@andimilian.archi	Arch
2	Emmanuel ISSELIN	LUXEMBOURG	26 44 70 1	mail@argest.eu	Arch + IC
3	Stéphane GUTFRIND	MERSCH	26 32 15 12	mail@aadc.lu	Arch
4	Raphaël VERCRUYSSÉ	PETANGE	50 98 57 1	mail@architecturesud.lu	Arch
5	Jean-Louis HUBERMONT	KEHLEN	621 170 205	jean.louis@b4f.eu	IC
6	Claude BALLINI	LUXEMBOURG	45 31 01-1	claudio.ballini@ballinipitt.lu	Arch
7	Michel RUPPERT	LUXEMBOURG	28 83 07 1	info@brec.lu	IC
8	Edith NOTHAR	ESCHWALZETTE	54 94 30	archi@beng.lu	Arch
9	Sala MAKUMBUNDU	LUXEMBOURG	33 03 67 1	cba@cba.lu	Arch
10	David MICHELS	WALFERDANGE	33 84 81	info@davidmichels.net	Arch
11	Christine MULLER	LUXEMBOURG	26 38 58 1	info@deweymuller.com	Arch + Urb
12	Diane HEIREND	LUXEMBOURG	48 57 87 1	info@dianeheirend.com	Arch
13	Bob STROTZ	LUXEMBOURG	26 44 04 50	info@hsa.lu	Arch
14	Valérie BEGUE	LUXEMBOURG	48 44 08	kneip@kneip-ing.lu	IC
15	Sébastien KRIBS	LUXEMBOURG	26 48 84 88	lc@luxconsult.lu	IC
16	Myriam HENGESCH	CAPELLEN	26 39 01	luxplan@pt.lu	IC
17		STEINFORT	26 10 86 67	contact@made.lu	IC
18	François THIRY	LUXEMBOURG	26 38 99 10	info@polaris-architects.com	Arch
19	Bertrand LIGOT	ECOPARC WINDHOF	26 10 70 07	info@progroup.eu	IC
	Elvis SMAILOVIC				
20	Manuel ROCAS	LUXEMBOURG	26 86 45 06	mail@r-m.lu	Arch
21	Romain HOFFMANN	LUXEMBOURG	46 91 70 1	contact@romain-hoffmann-architectes.lu	Arch
22	Romain SCHMIZ	LUXEMBOURG	44 17 10	architecte@schmiz.lu	Arch
23	Olivier ZIRNHELD	LUXEMBOURG	44 31 31 1	anne.wery@schroeder.lu	IC
	Patrick COUNOTTE				
	Pierre FAYRESSE				
	Anni BERG				
24	Françoise FERRING	JUNGLINSTER	49 37 37 1	sgf@sgf.lu	IC
25	Anabel WITRY	ECHTERNACH	72 86 57 1	mail@witry-witry.lu	Arch
	Christian GUNTSCHÉW				
26	Anne-Sophie FABER	KOCKELSCHÉUER	26 97 62 77	info@tsa.lu	Arch
27		ESCHWALZETTE	26 17 76 263	info@wrgplus.lu	Arch + IC
28	Patricia STREBER	HESPERANGE	26 36 05 21	archi@xxa.lu	Arch

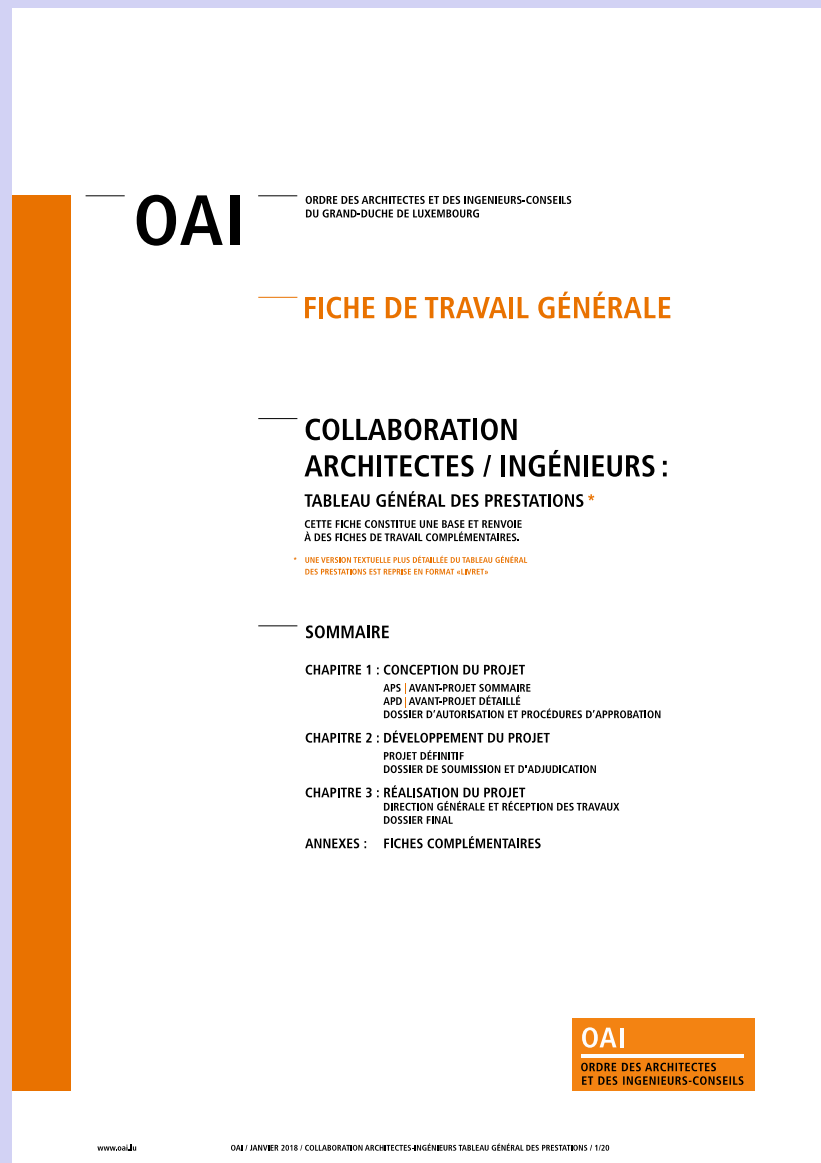
Les services offerts par l'OAI aux administrations
communales seront repris
**dans la circulaire n°15 aux administrations
communales**

Les missions et services offerts par l'OAI en général aux administrations communales

Maitrise d'oeuvre OAI

Fiche de travail OAI «Collaboration Architectes / Ingénieurs»

Séances d'informations pour
présenter ce dossier aux
administrations communales



Documentation OAI

Fiche de travail OAI
«Législation sur les marchés
publics»

Mise à jour en ligne
tous les 2 ans (seuils)

Site www.oai.lu
rubrique «concours»

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

FICHE DE TRAVAIL
2^{ME} 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 MEMORIAL, 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

OAI
Web: www.oai.lu
Mail: oai@oai.lu

Tél: +352 42 24 06
Fax: +352 42 24 07

OAI
ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

© OAI / LUXEMBOURG / 01/2014 1/6

Avancées de la nouvelle directive 2014/24/UE sur les marchés publics

3 avancées majeures :

- Abandon du critère du prix le plus bas
=> Most economically advantageous tender (MEAT).
- Chiffre d'affaire minimal limité à 2 fois la valeur du marché.
- Possibilité pour le maître d'ouvrage de considérer des références plus anciennes que 3 ans

Documentation OAI

Note professionnelle OAI «Comment confier une mission d'architecte ou d'ingénieur-conseil dans le cadre des marchés publics?»

Mise à jour en ligne
tous les 2 ans (seuils)

Site www.oai.lu

OAI
ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Comment confier une mission d'architecte ou d'ingénieur-conseil dans le cadre des marchés publics?
Note concernant l'application de la loi modifiée du 25 juin 2009 sur les marchés publics

« La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels et urbains, ainsi que du patrimoine collectif et privé sont d'intérêt public »
(Dans sa partie introductive, la directive CE du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles met en exergue le considérant précédent, dont on ne saurait assez relever l'intérêt dans le présent contexte)

« Dans la passation de marchés publics de services, développer les procédures qui permettent de désigner les concepteurs, architectes et ingénieurs, sur base de critères mettant en avant la qualité de l'architecture, et de son impact sur l'environnement bâti et le paysage »
(Programme de politique architecturale adopté le 11 juin 2004 par le Gouvernement luxembourgeois)

« Les pouvoirs adjudicateurs peuvent passer 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 ». (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 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. Aux termes de la loi sur les marchés publics (art. 8(1) i,...) et à l'instar des professions réglementées en Europe, les architectes et les ingénieurs-conseils, soumis à une déontologie (entre autres, l'article 19 du RGD du 17 juin 1992 leur interdit d'organiser ou de participer à des appels d'offres basés sur le prix de la prestation, sont soustraits au jeu normal de la mise en concurrence sur le prix de leurs prestations, notamment pour garantir leur indépendance professionnelle (protection du client / développement durable...).

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).

(* 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.

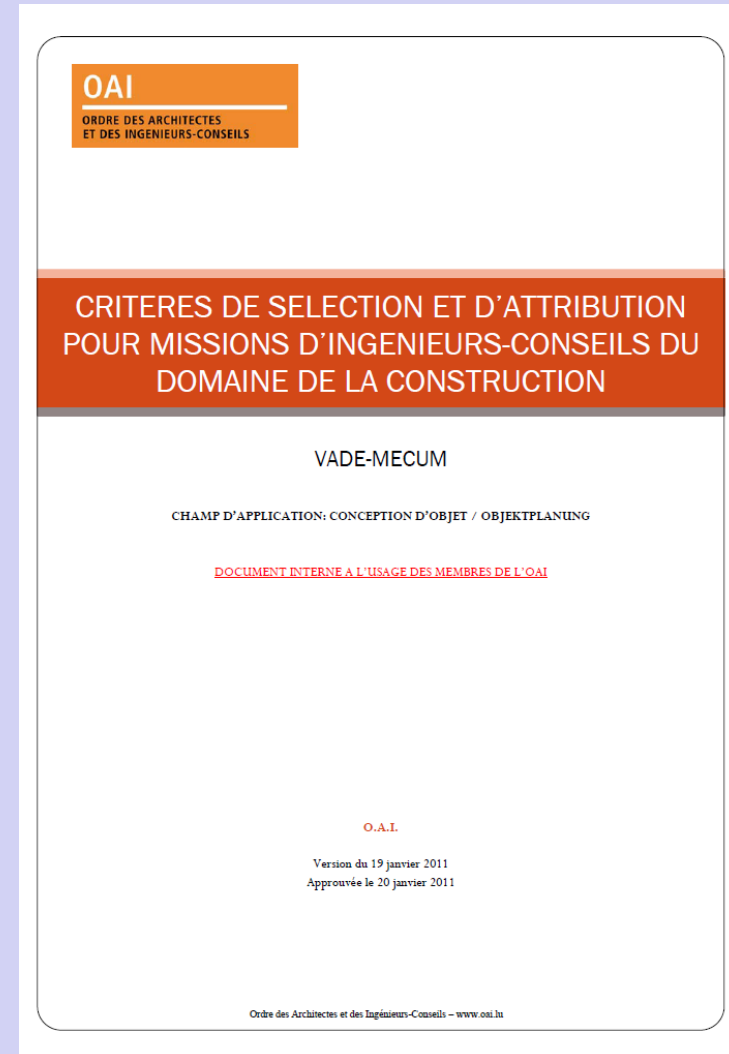
Réf. OAI/Acti/Négo Concours/Attribution missions A et IC 010214 27/01/2014 1/4

Critères pour attribuer les marchés de travaux, fournitures et services

Le CRTI-B, en collaboration avec l'OAI, établira une liste de critères pouvant être utilisés par les maîtres d'ouvrage pour définir l'offre économiquement la plus avantageuse.

Documentation OAI

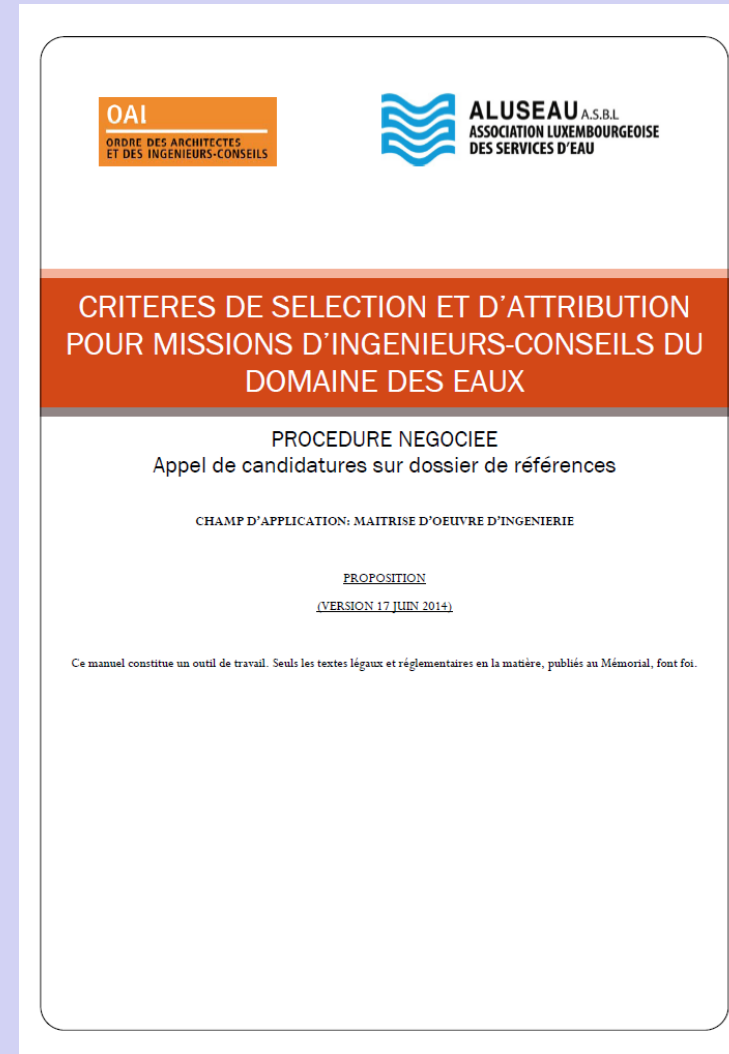
Vade-mecum sur les critères de sélection et d'attribution pour missions d'ingénieurs-conseils du domaine de la construction



Documentation OAI

Vade-mecum sur les critères de sélection et d'attribution pour missions d'ingénieurs-conseils du domaine des eaux

En cours de validation par l'ALUSEAU



Les autres services offerts par l'OAI aux administrations
communales **seront** repris
**dans la circulaire n°15 aux administrations
communales**

Merci pour votre attention!



**Architektur
mécht sech
bezuelt!**

Qualitéits- an identitéitsbewosst Plangen a Bauen erfuerdert
déi richteg Partner.

D'ARCHITEKTEN AN D'INGENIEUREN

Eng Initiativ vum
Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

 OAI: 8, rue Jean Engling
L-1466 Luxembourg
Grand-Duché de Luxembourg

Tel.: 42 24 06
Fax: 42 24 07
E-mail: OAI@pt.lu

© OAI - Luxembourg - 1998 de 2018