

**N° 5652<sup>2</sup>****CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2006-2007

---

**PROJET DE REGLEMENT  
GRAND-DUCAL****concernant la performance énergétique  
des bâtiments d'habitation modifiant:**

- 1. le règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles;**
- 2. le règlement grand-ducal du 25 mai 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;**
- 3. le règlement grand-ducal du 10 février 1999 relatif à l'agrément de personnes physiques ou morales privées ou publiques, autres que l'Etat pour l'accomplissement de tâches techniques d'étude et de contrôle dans le domaine de l'énergie**

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE**

(1.12.2006)

Le présent projet de règlement grand-ducal a pour objectif l'amélioration substantielle de la performance énergétique des bâtiments d'habitation neufs et une certification de la performance énergétique des bâtiments d'habitation existants. Il transpose les dispositions principales concernant les bâtiments à utilisation résidentielle de la directive 2002/91/CE concernant la performance énergétique des bâtiments. Le règlement grand-ducal est pris en vertu de l'article 7, points 2 a) et b) de la loi du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Les dispositions concernant les chaudières à gaz et à mazout qui ne sont pas déjà réglementées dans d'autres textes réglementaires seront transposées par le biais de modifications de règlements grand-ducaux existants respectivement par la rédaction de nouveaux textes réglementaires. En ce qui concerne les chaudières à gaz, les modifications seront réalisées sous la responsabilité du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur tandis que les adaptations des réglementations concernant les installations de chauffage à mazout et les installations de climatisation seront assurées par le Ministère de l'Environnement.

Les dispositions concernant le secteur non résidentiel seront transposées ultérieurement dans un règlement grand-ducal à part.

D'une manière générale, le présent projet de règlement grand-ducal transpose fidèlement les exigences de la directive 2002/91/CE concernant les bâtiments à utilisation résidentielle. La Chambre de Commerce souhaite cependant formuler deux propositions d'amélioration, conformes aux exigences communautaires:

1. Afin d'éviter tout risque d'engorgement dans la procédure de délivrance des certificats de performance énergétique, la Chambre de Commerce propose d'élargir le cercle des experts qualifiés aux entreprises commerciales du secteur de la construction et du négoce de matériaux de construction.

2. La Chambre de Commerce constate que l'exigence d'un certificat de performance énergétique lors de chaque changement de locataire risque de créer un risque d'engorgement et des délais importants lors de la délivrance de ces certificats. Dans la situation actuelle de tension sur le marché immobilier locatif, il serait préférable de prévoir des modalités concrètes pour alléger cette procédure dans le cas de changement de locataire.
3. La Chambre de Commerce encourage le gouvernement à mettre en place des sanctions à la fois proportionnées, effectives et adaptées en cas de non-respect des exigences du présent projet de règlement grand-ducal.

*Appréciation du projet de règlement grand-ducal*

Compétitivité de l'économie luxembourgeoise	+
Impact financier sur les entreprises	n.d.
Transposition de la directive	+ +
Simplification administrative	+
Impact sur les finances publiques	n.a.

*Appréciations:*

++	: très favorable	n.a.	: non applicable
+	: favorable	n.d.	: non disponible
0	: neutre		
-	: défavorable		
--	: très défavorable		

**1. Elargissement du cercle des experts indépendants chargés d'établir les certificats de performance énergétique**

L'article 5, paragraphe (1er) prévoit:

*„Toute demande d'autorisation de bâtir pour un bâtiment d'habitation neuf, respectivement une extension ou une modification d'un bâtiment d'habitation doit être accompagnée d'un calcul de la performance énergétique et d'un certificat de performance énergétique qui doivent respecter les dispositions du présent règlement grand-ducal.“*

Selon les dispositions de l'article 5 paragraphes (7) et (8):

*„Les documents visés au paragraphe (1) du présent article sont à établir par des architectes respectivement par des ingénieurs-conseils dont la profession est définie par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil respectivement par des personnes agréées en vertu du règlement grand-ducal du 10 février 1999 relatif à l'agrément de personnes physiques ou morales privées ou publiques, autres que l'Etat pour l'accomplissement de tâches techniques d'étude et de contrôle dans le domaine de l'énergie.*

*(8) Les documents et études visés à l'article 7, à l'article 9 et à l'article 11 sont à établir par des ingénieurs-conseils dont la profession est définie par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.“*

La Chambre de Commerce regrette que le calcul et l'établissement de certificats de performance énergétique relèvent de la compétence exclusive des architectes et ingénieurs-conseils.

Au niveau communautaire, l'article 10 de la directive 2002/91/CE prévoit que :

*„Les Etats membres font en sorte que la certification des bâtiments, l'élaboration des recommandations qui l'accompagnent et l'inspection des chaudières et des systèmes de climatisation soient exécutées de manière indépendante par des experts qualifiés et/ou agréés, qu'ils agissent à titre individuel ou qu'ils soient employés par des organismes publics ou des établissements privés.“*

Etant donné le nombre important de circonstances lors desquelles l'établissement d'un tel certificat est requis (article 13, paragraphe (3) du présent projet de règlement grand-ducal) et afin d'éviter tout risque d'engorgement, la Chambre de Commerce propose d'élargir le cercle des experts qualifiés aux entreprises commerciales du secteur de la construction et du négoce de matériaux de construction.

A titre de comparaison, en Allemagne, le secteur du négoce de matériaux de construction est habilité à former des conseillers „geprüfter Energie-Fachberater“, formation sanctionnée par un diplôme les habilitant à faire des calculs et à établir de tels certificats.

L'avantage de pouvoir disposer d'un conseil énergétique diplômé dans le négoce de matériaux va bien au-delà du calcul de la performance énergétique ou de l'établissement d'un certificat: ses compétences pratiques, son contact direct avec les différents corps de métiers et les particuliers, son expérience, son contact direct avec les producteurs de matériaux, complétés par une formation diplômante permettent à l'acheteur ou au locataire d'un bien immobilier de disposer d'un ensemble de conseils et d'une vue d'ensemble concernant la nature et l'assemblage des matériaux à mettre en oeuvre. L'avantage primordial est donc que le propriétaire de l'immeuble n'aura qu'un seul interlocuteur, du calcul primaire de la performance énergétique jusqu'à la finition des travaux d'amélioration de la performance énergétique de son immeuble.

En Allemagne, les particuliers sont incités par les négociants en matériaux de construction à faire effectuer des calculs de performance énergétique à tout moment et de procéder à une modernisation bien avant qu'une modification du bâtiment ne soit prévue. Le „Passeport énergétique“ est devenu un outil de marketing, tout en préservant la neutralité du conseiller lors du calcul et de l'établissement du certificat. La promotion de l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments a ainsi pu être amplifiée tout en réduisant les coûts pour les propriétaires.

Une telle proposition est de nature à simplifier et à accélérer l'établissement de tels certificats. Bien entendu, il appartiendrait à l'Etat de définir les conditions et les modalités selon lesquelles les entreprises des secteurs de la construction et du négoce de matériaux de construction seraient habilitées à établir des certificats de performance énergétique, sous la surveillance et le contrôle du Ministre ayant l'énergie dans ses attributions. Une telle proposition va dans le sens d'un allègement de la charge administrative des entreprises et des propriétaires d'immeubles à usage d'habitation.

## **2. Certificats de performance énergétique lors de changements de locataires**

Le chapitre III du présent projet de règlement grand-ducal instaure un certificat de performance énergétique pour les bâtiments d'habitation.

Ce certificat doit être fourni lors de la construction, de la vente ou de la location d'un bâtiment. La directive 2002/91/CE vise particulièrement la location dans le but d'assurer que le propriétaire, qui d'habitude ne paie pas les frais relatifs à la consommation d'énergie, prenne les mesures nécessaires pour améliorer la performance énergétique de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble loué.

L'article 13, paragraphe (3) lettre f) prévoit que le certificat de performance énergétique n'est requis en cas de changement de locataire que „si le bâtiment en question ne dispose pas déjà d'un certificat de performance énergétique“. Or, en pratique, les immeubles existants en sont dépourvus.

La Chambre de Commerce constate que l'exigence d'un certificat de performance énergétique lors de chaque changement de locataire risque de créer un risque d'engorgement et des délais importants lors de la délivrance de ces certificats. Dans la situation actuelle de tension sur le marché immobilier locatif, il serait préférable de prévoir des modalités concrètes pour alléger cette procédure dans le cas de changement de locataire.

La Chambre de Commerce note que les auteurs du présent projet de règlement grand-ducal n'ont pas fait usage de la faculté prévue à l'article 7 de la directive 2002/91/CE qui prévoit:

*„Pour les appartements ou les unités d'un même immeuble conçues pour les utilisations séparées, la certification peut être établie sur la base:*

*(...)*

*– de l'évaluation d'un autre appartement représentatif situé dans le même immeuble.“*

La Chambre de Commerce recommande de faire usage de cette faculté de manière à alléger les contraintes pesant sur le marché immobilier locatif tout en respectant à la lettre les exigences de la directive 2002/91/CE.

### **3. Efficacité du contrôle et mise en place de sanctions adaptées**

La Chambre de Commerce constate que les articles 17 à 19 du présent projet de règlement grand-ducal prévoient un mécanisme de contrôle de la mise en oeuvre des exigences en matière de performance énergétique des bâtiments.

Cependant, ces mécanismes de contrôle ne sont pas accompagnés de sanctions explicites. La Chambre de Commerce encourage le gouvernement à mettre en place des sanctions à la fois proportionnées, effectives et adaptées en cas de non-respect des exigences du présent projet de règlement grand-ducal.

Un exemple serait de mettre en place un mécanisme d'amende dont le montant correspondrait à l'investissement que le constructeur aurait dû réaliser afin d'atteindre les niveaux de performance énergétique prévus par le présent projet de règlement grand-ducal ou encore en taxant l'émission de CO<sub>2</sub> supplémentaire par rapport à un bâtiment conforme (à partir d'un certain pourcentage de dépassement).

Un tel mécanisme garantirait une réelle égalité de traitement entre les entreprises du secteur concerné.

\*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le présent projet de règlement grand-ducal sous réserve de la prise en compte des modifications proposées ci-avant.