

N° 5652⁴

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 DU CONSEIL D'ETAT

(8.5.2007)

Par lettre du 7 août 2006, le Premier Ministre, Ministre d'Etat, a saisi le Conseil d'Etat du projet de règlement grand-ducal sous rubrique qui fut élaboré par le ministre de l'Economie et du Commerce extérieur. La lettre de saisine était accompagnée du texte du projet de règlement, d'un exposé des motifs, du commentaire des articles, de la fiche financière et du texte de la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments.

Les avis de la Chambre de commerce, de la Chambre des employés privés, de la Chambre de travail et de la Chambre des métiers ont été communiqués au Conseil d'Etat par dépêches respectivement des 12, 15 et 19 décembre 2006 ainsi que du 8 janvier 2007.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de règlement grand-ducal a pour objet de transposer dans le droit national la directive 2002/91/CE susmentionnée, qui aurait dû être transposée dans son intégralité pour le 4 janvier 2006 au plus tard, en se limitant toutefois, selon l'exposé des motifs, à transposer „les dispositions principales concernant les bâtiments à utilisation résidentielle“.

Formellement, la transposition se fait par l'intermédiaire d'un règlement grand-ducal pris en exécution de la loi du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie, dont l'article 7, sous 2.a) et b), prévoit précisément l'intervention de règlements grand-ducaux – à prendre sur avis obligatoire du Conseil d'Etat et de l'assentiment de la Conférence des Présidents de la Chambre des députés – qui peuvent imposer notamment des normes pour les constructions nouvelles (article 7, sous 2.a) et

fixer des normes et spécifications techniques se rapportant à la sécurité, à l'efficacité et à la qualité des installations énergétiques (article 7, sous 2.b), cette dernière disposition ne se limitant ni aux seules constructions nouvelles ni d'ailleurs aux secteurs résidentiel, tertiaire et public.

L'assise légale du règlement grand-ducal à prendre circonscrit donc nettement la portée de ce même règlement, au point de lui rendre impossible la transposition intégrale de la directive 2002/91/CE. Au sujet de cette transposition limitée, les auteurs du projet de texte sous examen relèvent dans l'exposé des motifs, d'une part, que „les dispositions de la directive 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“, et, d'autre part, que „les dispositions concernant le secteur non résidentiel seront transposées ultérieurement dans un règlement grand-ducal à part“.

La transposition tardive de la directive 2002/91/CE et une application limitée à une partie du parc immobilier sont expliquées par les auteurs du projet de règlement grand-ducal par trois arguments:

- (1) Actuellement, les Etats membres ne disposent pas encore de la base normative internationale qui leur permettrait de régler le calcul de la performance énergétique des bâtiments non résidentiels (qui serait, d'après l'exposé des motifs, „considérablement plus complexe que celui des bâtiments résidentiels“), de sorte que beaucoup d'Etats membres n'ont pas encore transposé la directive dont s'agit.
- (2) La base des règles de calcul appliquées actuellement au Luxembourg est utilisable pour la détermination de la qualité de l'enveloppe d'un bâtiment, mais n'est pas appropriée pour la description de la performance énergétique des bâtiments dans leur globalité. C'est pourquoi le projet de règlement grand-ducal sous examen apporte un changement important au niveau des méthodes de calcul et se limite volontairement aux bâtiments résidentiels afin de permettre ainsi au secteur de la construction de se familiariser avec les nouvelles règles, l'extension de la réglementation au secteur non résidentiel pouvant se faire ensuite de façon plus aisée.
- (3) Les bâtiments non résidentiels sont à l'heure actuelle déjà couverts par le règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles; mieux encore, la catégorie des bâtiments soumise à une autorisation dite de „commodo incommodo“ doit respecter des critères supplémentaires pour ce qui est de leur performance énergétique, critères qui sont fixés par l'Administration de l'environnement dans l'arrêté d'autorisation.

Si le Conseil d'Etat peut marquer son accord avec l'approche choisie par les auteurs du projet de règlement grand-ducal, il se doit de relever quand même qu'il lui est difficile de se familiariser avec l'idée qu'une directive – qui, comme il a déjà été signalé, aurait dû être transposée en droit national pour le 4 janvier 2006 – n'est pas transposable en fait parce que les méthodes normatives de calcul de la performance énergétique des bâtiments non résidentiels sont seulement sur le point d'être publiées en leur forme définitive.

*

EXAMEN DES ARTICLES

Préambule

Le Conseil d'Etat constate à la lecture du dispositif que seuls les architectes et ingénieurs-conseils tels que définis par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil ainsi que les 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 sont habilités à établir un calcul de la performance énergétique, un certificat de performance énergétique, voire un concept énergétique. Il donne à considérer qu'il s'agit en l'occurrence d'une atteinte à la liberté de commerce à laquelle ne peuvent être apportées des restrictions que par la voie législative. Il pourrait toutefois admettre à la rigueur que les prestations visées rentrent dans les attributions qui sont réservées aux seuls professionnels précités par l'article 9 de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie, en combinaison avec les dispositions pertinentes de la loi précitée du 13 décembre 1989.

Les visas du préambule relatifs aux avis des chambres professionnelles seront également à compléter en fonction de tous les avis effectivement émis en temps utile.

En outre, le Conseil d'Etat signale que le ministre de l'Environnement ne figure pas parmi les ministres proposant, alors qu'il est indiqué comme étant chargé *in fine* de l'exécution du règlement en projet.

Article 1er

Le Conseil d'Etat suggère de reformuler la phrase introductive de cet article, qui pourrait se lire comme suit:

„Dans le but de promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments d'habitation, le présent règlement fixe: ...“

La référence aux exigences en matière de climat intérieur peut être supprimée comme n'ayant aucune valeur normative. Le considérant (9) du préambule de la directive 2002/91/CE mentionne comme critères dont il devrait être tenu compte au moment de l'établissement de la performance énergétique des bâtiments: les conditions climatiques, les particularités locales ainsi que l'environnement climatique intérieur et le rapport coût/efficacité. La reproduction d'un seul de ces critères dans le texte de transposition ne ferait donc de toute façon pas de sens. Par ailleurs, dans nos latitudes, l'équipement destiné à chauffer ou à refroidir les maisons d'habitation n'a, par définition, d'autre utilité que celle d'augmenter le confort des habitants de la maison en augmentant ou en diminuant la chaleur à l'intérieur des maisons par rapport à celle constatée à l'extérieur.

Les quatre objectifs prévus au règlement correspondent à ceux qui sont fixés par l'article 1er de la directive à transposer, sauf que le texte de transposition ajuste les lignes tracées par la directive afin de les faire correspondre, pour le moment, non pas aux bâtiments en général, mais aux seuls bâtiments résidentiels.

Article 2

Puisqu'il est évident qu'un règlement grand-ducal ne peut pas modifier une loi antérieure, et que donc le texte sous examen ne peut pas modifier celui de la loi du 5 août 1993 sur l'utilisation rationnelle de l'énergie, il est inutile de relever ce principe dans le texte même du règlement. L'article 2 est tout simplement à rayer.

A supposer que les auteurs du projet de texte sous examen aient voulu dire que les mesures du projet de règlement grand-ducal s'ajoutent à celles de la loi de 1993, la mention du respect dû à la loi du 5 août 1993 serait encore superflue parce que le projet de règlement sous avis a précisément pour objet d'exécuter la loi de 1993, qui constitue entre autres son fondement légal, comme l'indique d'ailleurs le préambule.

La numérotation des articles suivants sera donc à adapter en conséquence.

Article 3 (2 selon le Conseil d'Etat)

L'exception introduite par cet article est autorisée par l'article 4 de la directive, paragraphe 3, quatrième tiret. Le Conseil d'Etat invite cependant les auteurs du projet de règlement à supprimer l'entorse à la règle générale. Comment reconnaître en effet des bâtiments résidentiels qui sont „destinés“ à n'être habités que pendant 4 mois par année au maximum? Le fait qu'un bâtiment a été habité pendant moins de 4 mois par année ne résulte pas de la destination du bâtiment, mais d'un constat *ex post*. Les résidences secondaires sont habitables en principe pendant toute l'année, même si elles ne sont occupées en fait que pendant quelques mois. La tentative inverse – accorder une exception au profit d'habitations s'il est démontré qu'elles ont été habitées pendant 4 mois au plus pendant une année déterminée – n'aurait pas de sens et se heurterait à des complications pratiques. De quels moyens de preuve le propriétaire disposerait-il pour démontrer que le bâtiment n'a pas servi à l'habitation humaine pendant au moins 8 mois?

Article 4 (3 selon le Conseil d'Etat)

Les définitions sous 1), 5) et 13) sont reprises de l'article 2 de la directive. Si celle sous 1) suit intégralement le texte de son modèle et si celle sous 5) le suit de suffisamment près pour ne pas risquer d'aboutir à des divergences, celle sous 13) prend des libertés d'adaptation qui ne peuvent que provoquer des litiges et risquent de susciter des doutes quant à la transposition fidèle de la directive. Ainsi, en rendant les termes de quantité d'énergie „effectivement consommée ou estimée“ par énergie „nécessitée“, le texte s'éloigne de son modèle sans que le commentaire de l'article fournisse la moindre expli-

cation; la même observation vaut pour la transposition du terme „éclairage“ par „installations périphériques“. Le Conseil d'Etat recommande que le texte de transposition colle d'aussi près que possible au texte à transposer.

Au sujet de la définition sous 4), qui distingue un „bâtiment neuf“ (dont la demande en autorisation de construire est postérieure au 1er juin 2007) d'un „bâtiment existant“ (qui existe à la date du 1er juin 2007, qui est en voie de construction à la même date, ou dont l'autorisation de construire a été demandée avant cette date), le Conseil d'Etat estime que ce choix se soldera par des complications dans l'application du règlement, les définitions en question ne correspondant pas au langage journalier. Comment soutenir en 2008 qu'un „bâtiment existant“ est un bâtiment dont la construction n'a été commencée qu'après le 1er juin 2007 et qui n'est peut-être pas encore terminée en 2008? Comment soutenir en 2010 qu'un bâtiment est neuf pour autant que la date de la demande de l'autorisation de construire est postérieure au 1er juin 2007? Le Conseil d'Etat recommande aux auteurs de faire un effort d'imagination pour aboutir à des définitions correspondant davantage au vécu de tous les jours.

La même observation vaut à l'égard de la définition sous 6) qui vise en réalité non pas l'„extension d'un bâtiment d'habitation“, mais l'extension de la surface de référence énergétique An.

Quant à la définition sous 12), elle est contraire à son contenu, alors que la situation visée n'est pas une „modification“, mais une non-modification. L'observation faite à l'alinéa précédent s'applique également à la définition sous 12).

Le Conseil d'Etat constate enfin que 12 des 15 définitions complètent le texte français de la définition par le texte allemand qui fera donc en définitive partie intégrante du texte du règlement grand-ducal et qui fera de la sorte foi au même titre que le texte français. Faut-il rappeler que le Grand-Duché a cessé en 1945 la pratique centenaire de publier régulièrement dans son journal officiel côte à côte les textes français et allemand de ses documents officiels? Faut-il préciser que même durant la période de publication en parallèle en deux langues, l'Etat a pris garde d'en constituer un seul en texte faisant foi? Non seulement les auteurs du projet sous examen réintroduisent la possibilité d'interprétations reposant sur des différences entre les versions française et allemande des définitions, mais ils modifient sans s'en expliquer la règle que les textes officiels sont publiés exclusivement dans une langue, à savoir la langue française. De même, ni l'exposé des motifs ni le commentaire des articles n'expliquent les raisons qui exigent que l'annexe du futur règlement grand-ducal soit couchée en langue allemande. Tant que la langue française est la langue écrite de l'Administration, autant faire respecter cette règle par les ministères et par les administrations. Le Conseil d'Etat de renvoyer dans ce contexte à l'article 2, alinéa 1 de la loi du 24 février 1984 sur le régime des langues, qui dispose que „les actes législatifs et leurs règlements d'exécution sont rédigés en français“ (*doc. parl. No 2535*).

Le Conseil d'Etat ne peut pas non plus se déclarer d'accord avec le procédé consistant à forger des définitions qui ne sont pas consistantes, mais dont le sens ne se dévoile que par référence à un autre texte ou une autre définition. Il marque son désaccord le plus exprès avec la pratique consistant à insérer dans le texte du futur règlement grand-ducal des références au texte de l'annexe de celui-ci.

Article 5 (4 selon le Conseil d'Etat)

Pour ce qui est du paragraphe 1er, la formule „demande d'autorisation (...) pour un bâtiment d'habitation neuf“ ne fait pas de sens, puisque le texte du règlement grand-ducal doit entrer en vigueur le 1er juin 2007, date à partir de laquelle évidemment tout bâtiment devant être construit *in futuro* doit faire l'objet d'une demande d'autorisation. A partir du 1er juin 2007, tout bâtiment ne tombant pas sous la définition (2) de l'article 4 du „bâtiment d'habitation existant“ verra simplement s'appliquer les règles de droit commun en matière d'autorisation de construire. Il suffira donc de lire:

„(1) Toute demande d'autorisation de bâtir pour un bâtiment d'habitation, respectivement pour une extension ou une modification d'un bâtiment d'habitation ...“

A la fin du même paragraphe, le Conseil d'Etat suggère d'écrire „...tels que ceux-ci sont définis aux points (5) et (13) de l'article 3 ci-dessus“.

Au paragraphe 3, le Conseil d'Etat suggère d'omettre à la première ligne le mot „neuf“, pour les raisons expliquées au regard du paragraphe 1er.

Au paragraphe 4, le Conseil d'Etat suggère de rayer le texte des deux parenthèses qui sont supposées résumer le contenu des chapitres 3 et 4, mais qui n'apportent aucune clarification, et sont donc superflues.

Pour des raisons de cohérence, le Conseil d'Etat suggère de lire le texte du paragraphe 6 comme suit: „...de leur nom, adresse, titre professionnel, signature, ainsi que de la date d'émission“, soit encore comme suit: „...de leur nom, de leur adresse, de leur titre professionnel, de la date d'émission et de leur signature“.

Au texte du paragraphe 7 de la version du texte dactylographié soumis au Conseil d'Etat, il y a lieu de rayer dans la première ligne la mention „Art. 5“.

D'un point de vue plus fondamental, le Conseil d'Etat se doit de renvoyer à ses observations à l'endroit du préambule quant au fait que les architectes et ingénieurs-conseils tels que définis par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil ainsi que les 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 sont, d'après les paragraphes 7, 8 et 9, habilités à établir un calcul de la performance énergétique, un certificat de performance énergétique, voire un concept énergétique.

Il note également que les paragraphes 9 et 10 prévoient que ces mêmes professionnels ne pourront accomplir les prestations visées qu'après avoir réussi avec succès une formation spécifique. S'agissant en l'espèce d'une restriction à la liberté de commerce consacrée par l'article 11(6) de la Constitution, l'introduction d'une telle formation ne saurait se faire par la voie d'un règlement grand-ducal mais nécessite le recours à une loi formelle. Le Conseil d'Etat s'oppose en conséquence aux dispositions sous examen qui risquent d'encourir la sanction de la non-applicabilité de l'article 95 de la Constitution.

D'un point de vue purement formel, le Conseil d'Etat, ne connaissant pas les intentions des auteurs du projet de texte sous examen, se demande s'il ne faudrait pas lire au paragraphe 9 „Les documents *et études* visés ...“.

Article 6 (5 selon le Conseil d'Etat)

Pour ce qui est de l'article sous examen, le Conseil d'Etat propose de fusionner les deux premiers paragraphes et de libeller le nouveau paragraphe 1er comme suit: „(1) Les bâtiments d'habitation neufs doivent respecter les exigences minimales définies aux Chapitres Ier et II de l'annexe“. Le paragraphe 3 deviendra dans cette hypothèse le paragraphe 2.

Le libellé des articles 6, 8, 10, 11 et 12 du projet montre des répétitions qui alourdissent le texte de ces articles. Il serait facile de rendre ces textes plus compréhensibles si les auteurs du projet de règlement regroupaient sous un seul chapitre les dispositions qui figurent actuellement sous les chapitres II, III, IV et V. Le Conseil d'Etat ne reviendra plus à cette remarque à l'occasion de l'examen des articles mentionnés. Il n'insiste pas sur ce point, puisqu'il se pourrait que les auteurs aient en vue les habitudes des praticiens de la construction et des corps de métiers présumés préférer retrouver sous une même section toutes les règles qui s'appliquent dans l'hypothèse d'un type de bâtiment précis.

Article 7

Quant au texte de l'article 7, il est destiné à transposer les mesures inscrites à l'article 6 de la directive 2002/91/CE. S'il n'est évidemment pas contesté que cette transposition est nécessaire, la forme utilisée pour transposer ces mesures dans le droit national n'est pas indifférente.

En effet, de deux choses l'une: ou bien le texte national de transposition est contraignant, et le texte en question fournit des règles précises qui doivent être respectées par tous ceux auxquels elles s'appliquent – et alors le respect de ce texte est imposé moyennant des sanctions; ou bien le texte national ne contient que des recommandations, et alors il est d'abord inutile et ensuite insuffisant comme ne transposant pas les règles de la directive. De simples recommandations n'ont pas leur place dans un texte normatif.

Le Conseil d'Etat recommande aux auteurs du projet de règlement grand-ducal de réexaminer le texte de l'article 7 dans le sens indiqué ci-dessus. Plus particulièrement, il suggère de lire le premier alinéa comme suit: „Le propriétaire de tout bâtiment neuf avec une surface ... fait établir une étude de faisabilité ...“. Dans le même contexte, les formules trop vagues du dernier alinéa de l'article devraient aussi être revues. Le texte actuel ouvre la porte à toutes les ambiguïtés. Quelle est en effet la valeur d'une étude dont les conclusions „doivent être considérées“? L'on peut très bien considérer que les conclusions sont pertinentes, sans pour autant s'y tenir au moment de la réalisation de l'immeuble. Si

les conclusions font l'objet d'une évaluation, ce qu'indique la dernière phrase de l'article, c'est qu'il n'est pas nécessaire de les appliquer telles quelles. Et finalement, la prise en compte d'aspects économiques et écologiques non précisés n'oblige à rien – le propriétaire reste libre d'apprécier si et dans quelle mesure il entend donner suite aux conclusions de l'étude de faisabilité.

Le Conseil d'Etat voudrait relever encore que les mesures introduites par l'article 7 ont un coût, et qu'elles pèseront donc sur le prix des logements.

Article 8 (6 selon le Conseil d'Etat)

Sous le paragraphe 2, le Conseil d'Etat suggère d'insérer derrière „... à condition que ...“ le subjonctif „soit“ plutôt que l'indicatif du présent „est“.

Article 9 (7 selon le Conseil d'Etat)

Pour ce qui est du paragraphe 1er, le Conseil d'Etat ne comprend pas les visées des auteurs du projet de règlement. L'extension de bâtiments existants exigera donc, en vertu du projet de texte sous examen, l'élaboration d'un calcul de la performance énergétique et d'un certificat de performance énergétique, l'élaboration d'une étude de faisabilité énergétique et, en plus, l'élaboration d'un „concept énergétique supplémentaire“. Ne serait-il pas plus facile d'intégrer l'élaboration du „concept“ dans celle de l'„étude“? Enfin, si la notion de „concept“ doit être maintenue à côté de celle de l'„étude“, le Conseil d'Etat estime que la définition fournie au paragraphe 2 trouverait mieux sa place à l'article 4 (3 selon le Conseil d'Etat).

Article 10 (8 selon le Conseil d'Etat)

Le texte de cet article ne donne pas lieu à observation.

Article 11 (9 selon le Conseil d'Etat)

L'observation faite au regard de l'article 9 du projet vaut aussi pour l'article 11, paragraphes 1er et 2.

Article 12 (10 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat comprend l'article 12 comme imposant l'émission d'un certificat de performance énergétique pour pratiquement tous les bâtiments existants, ce qui lui paraît être une initiative excessive. Il note l'approche fondamentalement différente pratiquée par le commentaire de l'article (certificat établi s'il y a changement de locataire ou de propriétaire) par rapport à celle du texte de l'article (certificat établi pour tous les bâtiments existants). Les auteurs du projet devront impérativement préciser leurs intentions.

L'extension du certificat à pratiquement tout le parc immobilier existant, sans indication de date à laquelle l'immeuble doit être pourvu du certificat, fait douter de la faisabilité pratique de la mesure envisagée.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat s'interroge sur l'utilité d'établir un nouveau certificat, de dix ans en dix ans, pour des immeubles qui n'ont subi aucun changement en cours de période.

Les auteurs du projet de règlement grand-ducal ne s'expriment pas sur le point de savoir si, après l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal, la validité d'un acte notarié de vente dépendra de la présentation d'un certificat de performance énergétique.

Le Conseil d'Etat de renvoyer dans ce contexte aux difficultés d'application des dispositions relatives au cadastre vertical.

Article 13 (11 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat recommande d'écrire sous a), b) et d) „le syndicat des copropriétaires“ au lieu de „la copropriété“.

Article 14 (12 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 15 (13 selon le Conseil d'Etat)

Le texte de cet article doit être précisé afin de rendre les intentions de ses auteurs.

Qu'est-ce qu'un „acheteur intéressé“ ou un „locataire intéressé“? Il ne peut tout de même pas s'agir, au paragraphe 1er, de permettre à n'importe qui de se présenter au propriétaire d'un bâtiment, de se déclarer intéressé par une vente ou une location et d'exiger la présentation du certificat de performance énergétique! Le texte en question devrait donc, pour le moins, indiquer à partir de quand et comment se constate l'intention de vente ou de louer dans le chef du propriétaire, et à partir de quand et sous quelles modalités peut se constater l'intérêt de l'acheteur ou du locataire potentiel.

Pour autant que le projet de règlement grand-ducal sous examen entend fonder la politique en matière d'économies énergétiques sur l'intérêt des locataires, le paragraphe 3 de l'article sous revue resterait en deçà du but visé, puisque l'obligation de communiquer le certificat après la conclusion du contrat de location ne mettrait pas le locataire à l'abri d'éventuelles surprises. Par ailleurs, à partir du moment où l'acheteur ou le locataire potentiel a le droit de se faire communiquer le certificat avant l'achat ou la location, à quoi sert la communication du même certificat après la vente ou la location?

Quant au paragraphe 4, le Conseil d'Etat doute de l'utilité réelle de l'affichage du certificat à l'entrée des bâtiments publics visés. Si l'Etat et les administrations communales se proposent de montrer au public qu'ils respectent les règles d'intérêt public comme tout un chacun, ne devraient-ils pas, au lieu de se limiter au certificat de performance énergétique, démontrer également qu'ils respectent les formalités en matière d'autorisation de construire et en matière de sécurité, par exemple? Le Conseil d'Etat se demande si les auteurs du projet de règlement ne sacrifient pas trop à l'air du temps.

Article 16 (14 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat constate que l'expiration du certificat de performance énergétique à la fin de la période de validité de celui-ci n'oblige pas le propriétaire à faire établir un nouveau certificat, sauf l'hypothèse du paragraphe 3 qui vise le changement de locataire ou de propriétaire. Puisque l'intention des auteurs du projet semble être de couvrir obligatoirement tout bâtiment par un certificat de performance énergétique, il serait opportun d'exprimer cette intention sous forme de règle précise et contraignante, plutôt que de la faire découler par voie d'implication ou de sous-entendu.

Le texte même du paragraphe 3 (un certificat périmé n'est remplacé obligatoirement par un nouveau certificat que dans l'hypothèse d'un changement de propriétaire ou de locataire) n'est pas compatible avec le commentaire de l'article (un certificat même non périmé doit être remplacé par un certificat nouveau du moment que le bâtiment subit une intervention qui soit requiert une autorisation de construire, soit change le comportement énergétique du bâtiment).

Si les auteurs du projet de règlement grand-ducal entendent réaliser une politique d'ensemble couvrant tout le territoire national – et toute autre prétention serait absurde – ne faudrait-il pas indiquer les nécessités techniques qui requièrent un renouvellement à cadence rapprochée du certificat initial, et imposer l'établissement et le renouvellement du certificat à tout propriétaire? Le Conseil d'Etat ne préconise pas cette dernière solution, mais il estime que la cohérence logique interne du texte réglementaire mériterait d'être affinée afin d'en éliminer les ambiguïtés actuelles.

Article 17

Le Conseil d'Etat ne peut sous aucune condition accepter le texte de l'article sous revue. En effet, la vérification sur place et le contrôle confiés au ministre aussi bien qu'à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de bâtir (c'est-à-dire le bourgmestre) et aux tiers mandatés par eux se heurtent frontalement au texte de l'article 15 de la Constitution qui rend le domicile inviolable et qui n'accepte des exceptions que „dans les cas prévus par la loi et dans la forme qu'elle prescrit“. Un simple règlement grand-ducal ne peut pas suppléer l'absence d'une loi qui instituerait les vérification et contrôle dont s'agit. Le Conseil d'Etat insiste donc pour que la disposition critiquée soit éliminée du projet de texte.

Articles 18 et 19 (15 et 16 selon le Conseil d'Etat)

Le texte des articles sous examen est trop imprécis pour se prêter dans la réalité à un fonctionnement sans problèmes. Quelques questions montrent les failles du système du projet de règlement: est-ce que chaque autorité (c'est-à-dire le ministre et chacun des 116 bourgmestres) tient un registre séparé, et, dans l'affirmative, qui effectuera la synthèse sans laquelle une vue d'ensemble sera impossible? Ne serait-il pas utile d'imposer une uniformité d'aspect et de contenu du certificat, de façon à les rendre aisément comparables et compréhensibles? Est-ce que la mission de surveillance de la qualité des

bâtiments a un caractère général ou est-ce qu'elle implique un droit et un devoir de surveillance portant sur chaque bâtiment individuel?

Le Conseil d'Etat propose en outre d'écrire à la deuxième ligne de l'article 18 (15 selon le Conseil d'Etat) „tiennent un registre ...“ au lieu de „doivent tenir ...“.

Articles 19 et 20 (16 et 17 selon le Conseil d'Etat)

Ces articles ne donnent pas lieu à observation.

Article 21 (18 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat suggère d'alléger le texte moyennant élimination de la référence répétitive à la date du règlement grand-ducal du 25 mai 2005. Il suffira de maintenir cette mention dans la première phrase et de dire, sous les Nos 1, 2, 3 et 4, „Son titre et le contenu de son chapitre 1.2 de l'annexe ...“, „... du chapitre 3.3.3. de son annexe ...“, „Le texte des chapitres 4.1 à 4.3 de son annexe est remplacé ...“ et „Le texte du chapitre 6.2 de son annexe ...“.

Article 22 (19 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 23 (20 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat s'oppose avec force à l'article 23 dans sa teneur actuelle. En effet, le fait d'incriminer sans autre précision „Les infractions au présent règlement“ ne satisfait pas au principe de la légalité des incriminations consacré par l'article 12 de la Constitution. Aussi s'imposerait-il pour le moins de préciser les prescriptions dont le non-respect est susceptible de sanctions.

Articles 24 et 25 (21 et 22 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 26 (23 selon le Conseil d'Etat)

Etant donné que le futur règlement est destiné à être publié dans son intégralité au Mémorial, il y aurait lieu de compléter la formule exécutoire par l'adjonction *in fine* des termes „qui sera publié au Mémorial“.

La date d'entrée en vigueur précoce telle que prévue provoquera un goulot d'étranglement puisqu'un nombre considérable de bâtiments devra être certifié dans un laps de temps très court par un nombre limité d'experts qualifiés. Conséquence plus grave de la date retenue: toutes les transactions sur immeubles – locations et ventes/achats – risqueront d'être gelées jusqu'à l'établissement des certificats requis. Les efforts entrepris par le Gouvernement en matière de politique du logement risquent donc également d'être perturbés, sinon d'être en réalité contrecarrés.

Ainsi délibéré en séance plénière, le 8 mai 2007.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Pierre MORES