

N° 5652⁸

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2007-2008

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 COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DES METIERS

(26.9.2007)

Par sa lettre du 1er août 2007, Monsieur le Ministre de l'Economie et du Commerce Extérieur a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet des propositions d'amendements relatives au projet de règlement grand-ducal repris sous rubrique.

Le projet de règlement initial a été soumis pour avis à la Chambre des Métiers le 31 juillet 2006 et a été rendu en date du 12 décembre 2006. Le but de ce projet est la transposition en droit national de la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments. Le Conseil d'Etat a rendu son avis sur le projet de règlement initial le 8 mai 2007 et a formulé un certain nombre d'observations principalement au niveau de la mise en pratique du projet.

La Chambre des Métiers note qu'un certain nombre des remarques du Conseil d'Etat portent sur des aspects formels et notamment sur la structure juridique du texte afin de le rendre plus compréhensible pour les différents acteurs. Une majeure partie des observations du Conseil d'Etat a été reprise dans le texte amendé.

La Chambre des Métiers commente par la suite certains des amendements apportés au projet de règlement initial.

*

COMMENTAIRE DES AMENDEMENTS

Amendement 2 (Nouvel article 2)

Cet amendement définit un bâtiment d'habitation neuf comme tout bâtiment à construire dont l'autorisation de bâtir est demandée après le 1er janvier 2008. Ce report du 1er juin 2007 du projet initial au 1er janvier 2008 est devenu nécessaire pour tenir compte de la nouvelle date de mise en vigueur du règlement grand-ducal.

Amendement 7 (Nouvel article 3)

L'établissement d'un certificat de performance énergétique est réservé aux 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 qu'aux 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.

Le Conseil d'Etat a observé dans son avis que cette atteinte à la liberté de commerce doit être établie par voie législative. Il a cependant admis que cette restriction rentre dans les attributions de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie qui stipule dans son article 9 que les architectes et ingénieurs-conseils doivent obligatoirement joindre à tout projet à caractère architectural un calcul établissant que les normes d'isolation sont respectées.

Le Gouvernement propose dans son projet amendé une modification de texte qui tient compte de certaines des observations du Conseil d'Etat. Les termes „*architectes et ingénieurs-conseils*“ ont notamment été remplacés par les termes „*les experts ayant les qualifications professionnelles telles que prévues par la loi du 13 décembre 1989*“.

La Chambre des Métiers constate que les auteurs du texte n'ont cependant pas admis les entreprises spécialisées dans le domaine de la construction à délivrer des certificats de performance énergétique comme elle l'avait exigé dans son avis sur le projet initial.

La Chambre des Métiers réitère ses revendications et demande aux auteurs du projet de règlement grand-ducal de prendre en compte également les entreprises spécialisées de la construction pour établir les certificats de performance énergétique.

Amendement 8 (Nouvel article 3)

Le projet de texte amendé prévoit au paragraphe 9 que les formations spécifiques pour les professionnels habilités à établir un certificat de performance énergétique ne sont plus obligatoires, mais sur base volontaire. Cette modification est introduite suite à l'objection du Conseil d'Etat qui a remarqué que l'introduction d'une formation obligatoire constitue une atteinte à une liberté de commerce et devrait par conséquent être instituée par voie législative.

Amendement 12 (Nouvel article 8)

Cet article prévoit qu'en cas de transformation substantielle, en cas de changement de propriétaire ou de locataire, un certificat de performance énergétique doit être établi. Le projet de règlement amendé reporte cette obligation au 1er septembre 2008 afin de tenir compte de la remarque du Conseil d'Etat qui a attiré l'attention sur un éventuel goulot d'étranglement au niveau de l'établissement des certificats de performance énergétique.

La Chambre des Métiers est également d'avis qu'au vu des nombreux changements de propriétaires et de locataires, un goulot risque d'apparaître en dépit de cette période de transition et des méthodes de calcul simplifiées, ce qui rend encore plus pertinent la remarque formulée ci-dessus d'étendre l'établissement du certificat aux entreprises spécialisées de la construction.

La Chambre des Métiers fait remarquer que les auteurs du projet de règlement grand-ducal restent par ailleurs muets au sujet de la validité d'un contrat de bail en cas de non-respect de l'établissement d'un certificat de performance énergétique. Ceci vaut également pour la validité d'un acte notarié de vente en cas de la non-présentation d'un certificat de performance énergétique, question que le Conseil d'Etat a soulevée dans son avis.

Nouvel article 9

Le paragraphe 1 point d) stipule que l'établissement d'un certificat de performance énergétique est obligatoire lors d'une transformation substantielle d'un bâtiment d'habitation existant ou des installations techniques de celui-ci qui affecte son comportement énergétique et qui n'est pas soumis à une autorisation de bâtir.

La Chambre des Métiers se doit de constater que le projet sous avis ne fournit pas de définition précise d'une transformation substantielle. Les travaux visés par les auteurs du projet de règlement portent notamment sur la réfection des toitures ou des fenêtres ou sur le remplacement des chaudières.

Cependant le texte ne précise par exemple pas s'il faut établir un certificat de performance énergétique pour la pose d'une fenêtre de toit.

La directive parle dans ce contexte de travaux de rénovation importants *„lorsque le coût total de la rénovation portant sur l'enveloppe du bâtiment et/ou les installations énergétiques telles que le chauffage, l'approvisionnement en eau chaude, la climatisation, l'aération et l'éclairage est supérieur à 25% de la valeur du bâtiment, à l'exclusion de la valeur du terrain sur lequel le bâtiment est sis, ou lorsqu'une part supérieure à 25% de l'enveloppe du bâtiment fait l'objet de rénovations“*.

La Chambre des Métiers invite donc les auteurs du texte à préciser la nature des travaux envisagés ainsi que le montant que ces travaux peuvent englober. Les personnes qui sont concernées pour commander le certificat de performance énergétique éprouveront certainement des difficultés à s'imaginer les cas de figure pour lesquels le certificat est obligatoire.

Il convient donc d'ajouter à l'article 2 la définition suivante:

„transformation substantielle d'un bâtiment existant: les travaux de rénovation, d'assainissement ou de transformation d'un bâtiment d'habitation portant sur l'enveloppe du bâtiment d'habitation ou les installations techniques de celui-ci lorsqu'ils affectent le comportement énergétique et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation de bâtir et dont le coût total est supérieur à 25% de la valeur du bâtiment, à l'exclusion de la valeur du terrain sur lequel le bâtiment est sis, ou dont une part supérieure à 25% de l'enveloppe du bâtiment fait l'objet de travaux“.

Le paragraphe 4 point c) prévoit qu'en cas de changement de propriétaire, l'ancien propriétaire est obligé à faire établir le certificat de performance énergétique.

En outre le paragraphe 7 stipule:

„Au cas où un bâtiment d'habitation est fractionné dans plusieurs zones séparées, le certificat de performance énergétique peut être établi séparément pour chaque zone si ces certificats séparés garantissent une meilleure appréciation de la performance énergétique de la zone du bâtiment d'habitation pour laquelle un certificat séparé a été établi. Ce certificat ne remplace en aucun cas le certificat de performance énergétique établi pour le bâtiment entier et n'est établi qu'à titre additionnel.“

La Chambre des Métiers se demande à ce titre s'il ne faut pas rajouter au paragraphe 4 point c) le syndicat des copropriétaires en tant que commanditaire du certificat de performance énergétique, étant donné qu'il ressort du paragraphe 7 que le certificat de performance énergétique doit être établi pour le bâtiment entier.

Par ailleurs la Chambre des Métiers invite les auteurs du projet à clarifier plus clairement leurs intentions quant au cas des bâtiments fractionnés en plusieurs zones, en l'occurrence les maisons à appartements, et de mentionner clairement au début du paragraphe 7 l'obligation d'établir le certificat de performance énergétique pour le bâtiment entier au lieu de la laisser sous-entendre dans la dernière phrase. En effet, un texte clair et sans équivoque permet d'éviter toutes sortes de discussions lors de la mise en pratique du règlement grand-ducal.

La Chambre des Métiers propose par ailleurs de remplacer les termes *„bâtiments fractionnés en plusieurs zones“* par les termes *„maisons à appartements“*, terminologie identique à celle du projet de règlement grand-ducal instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables.

Ancien article 17: Contrôle

Les auteurs du texte avaient prévu dans le projet de règlement grand-ducal initial que le respect des normes devrait être fixé par le ministre, le bourgmestre ou les tiers mandatés par eux. Or, le Conseil d'Etat s'est opposé à cette disposition étant donné qu'elle n'est pas compatible avec 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“*. L'introduction d'un contrôle sur place ne saurait donc se faire par voie d'un règlement grand-ducal mais nécessite le recours à une loi formelle.

Les auteurs du texte renvoient dans leur prise de position relative à l'avis du Conseil d'Etat à l'article 10 de la loi du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie qui stipule que des organismes de contrôle peuvent être appelés à vérifier le respect des normes d'isolation visés à l'article 7, point 2a de cette loi. Etant donné que l'article 7 points 2a et 2b constitue la base légale du projet

de règlement grand-ducal, l'article 17 est éliminé du projet amendé vu que les dispositions concernant le contrôle sont déjà définies par la loi.

La Chambre des Métiers réitère à ce sujet ses remarques formulées dans son avis sur le projet de texte initial dans lequel elle avait exprimé ses doutes sur l'efficacité du certificat de performance énergétique en l'absence de contrôle obligatoire.

Contrairement au projet de règlement grand-ducal initial, la loi confie le droit de contrôle aux organismes de contrôle et non pas aux administrations communales, ce qui tient compte de la remarque de la Chambre des Métiers qui avait mis en doute les ressources disponibles auprès des administrations communales pour exécuter une tâche d'une telle envergure.

Amendement 19 (Nouvel article 20)

Les auteurs du projet de règlement grand-ducal proposent de reporter la date d'entrée en vigueur du 1er juin 2007 au 1er janvier 2008.

Le Conseil d'Etat avait critiqué dans son avis du 8 mai 2007 sur le projet de règlement grand-ducal initial que „*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.*“

La Chambre des Métiers renvoie à ce sujet aux interférences avec le projet de règlement grand-ducal instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables. En effet, dès l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal sur la performance énergétique des bâtiments, les aides étatiques pour la construction d'une nouvelle maison à performance énergétique élevée ne sont allouées à partir de 2008 que sur présentation du certificat de performance énergétique.

La Chambre des Métiers demande au Gouvernement de veiller à avoir formé jusqu'à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal sur la performance énergétique des bâtiments, suffisamment d'experts susceptibles de réaliser le calcul de la performance énergétique et d'établir le certificat y relatif. Il ne faut pas perdre de vue par ailleurs que les professionnels du secteur doivent s'adapter au niveau organisationnel pour pouvoir s'adonner à cette nouvelle tâche.

La Chambre des Métiers ne peut approuver les amendements relatifs au projet de règlement grand-ducal repris sous rubrique que sous réserve qu'il soit tenu compte des remarques formulées ci-dessus.

Luxembourg, le 26 septembre 2007

Pour la Chambre des Métiers,

Le Directeur,
Paul ENSCH

Le Président,
Roland KUHN