

N° 5896¹**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2007-2008

**PROJET DE REGLEMENT
GRAND-DUCAL****modifiant:**

- 1. le règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation**
- 2. le règlement grand-ducal modifié 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 DES EMPLOYES PRIVES

(1.7.2008)

Par lettre du 18 juin 2008, réf.: 0469-E08, Monsieur Jeannot Krecké, ministre de l'Economie et du Commerce extérieur, a soumis le présent projet de règlement grand-ducal à l'avis de la Chambre des employés privés.

1. Le présent projet de règlement grand-ducal se propose de modifier le règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation ainsi que le règlement grand-ducal modifié 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.

Il entend notamment introduire une période de transition supplémentaire pour l'établissement du certificat de performance énergétique en cas de changement de propriétaire respectivement de locataire dans les bâtiments d'habitation existants.

Ensuite, il procède à des modifications mineures de quelques dispositions réglementaires rendues nécessaires par la pratique.

2. Selon les auteurs du projet sous rubrique, l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation aurait suscité un certain nombre de préoccupations lors de son application pratique auxquelles il y a lieu de remédier.

Malgré des campagnes de sensibilisation et d'information (brochures, presse, présentations, ...) et l'organisation des formations pour attirer l'attention du public et des milieux professionnels sur les nouvelles dispositions pour les bâtiments d'habitation neufs ainsi que pour les bâtiments d'habitation existants, il ne serait pas à exclure que de certaines dispositions relatives à la bâtisse existante sont susceptibles de poser des problèmes lors de la date butoir du 1er septembre 2008.

Les auteurs du projet estiment que, d'après des déclarations des secteurs concernés, de nombreuses personnes concernées n'ont pas profité du délai de 9 mois (entre la mise en vigueur en décembre 2007 et le 1er septembre 2008) pour faire établir leur certificat de performance énergétique en vue de se conformer à la nouvelle réglementation. Ceci aurait comme conséquence que ces propriétaires n'auront pas réalisé le certificat de performance énergétique en temps utile (1er septembre 2008) lorsqu'ils entendent vendre, respectivement louer un bâtiment d'habitation, ce qui implique un risque potentiel de blocage de ventes et de locations dans le secteur concerné.

Vu le nombre important de changements de propriétaire et de locataire susceptibles d'être confrontés aux nouvelles exigences, le projet sous rubrique entend tenir compte des difficultés du marché de s'y adapter en instituant une période de transition supplémentaire de 16 mois jusqu'à l'entrée en vigueur (31 décembre 2009) des dispositions relatives aux changements de propriétaire, de locataire et dans le cas d'une transformation substantielle des installations techniques des bâtiments d'habitation existants.

3. La Chambre des employés privés s'étonne que cette période transitoire, qui lui paraissait suffisamment longue, n'aurait pas suffi pour permettre aux personnes intéressées de vendre, respectivement louer leurs immeubles après le 1er septembre 2008.

Ceci apparaît d'autant plus surprenant que le ministre compétent aurait, d'après les auteurs du projet, entrepris les efforts nécessaires au courant des derniers mois, et même avant la mise en vigueur du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 pour attirer l'attention du public sur les nouvelles dispositions. Par ailleurs, le nombre d'experts habilités à établir les calculs et les certificats de performance énergétique serait particulièrement élevé (quelque 800 personnes).

La CEP•L partage toutefois les craintes des auteurs du projet qui estiment que l'absence de certificats crée un risque potentiel de blocage de ventes et de locations. Un tel blocage contribuerait à entretenir la surchauffe qui existe déjà sur le marché du logement luxembourgeois.

Elle se demande néanmoins si le temps restant avant l'expiration du délai prévu dans le règlement grand-ducal de novembre 2007 précité n'est pas suffisant pour permettre aux propriétaires désirant vendre ou louer leur immeuble d'acquiescer leur certificat. Ou l'établissement d'un tel certificat ne peut-il se faire dans ces délais?

Par ailleurs, est-ce que le problème qui se pose actuellement ne risque pas de se poser de nouveau à la fin de la nouvelle période transitoire prolongée?

4. La CEP•L s'interroge ensuite sur une possible raison de la réticence des propriétaires à établir ces certificats de performance énergétique, à savoir le coût qu'ils représentent.

Dans son avis du 5 décembre 2006 relatif au projet de règlement grand-ducal devenu le règlement grand-ducal de novembre 2007 précité, elle avait souligné que les frais relatifs à l'établissement du certificat énergétique sont à charge du propriétaire. Toutefois, aucune information n'était donnée sur la tarification qui pourrait être pratiquée par les spécialistes désignés par voie de RGD auxquels il faut recourir.

Notre Chambre demandait donc que les autorités compétentes établissent un barème, en fonction des bâtiments résidentiels visés, à respecter par les praticiens afin d'éviter tout abus tarifaire.

5. Ensuite, le règlement de novembre 2007 prévoit que le certificat de performance énergétique pour un bâtiment d'habitation doit être commandé:

- dans le cas de la construction d'un bâtiment d'habitation neuf, par le promoteur du projet et à défaut, par le futur propriétaire respectivement le syndicat des copropriétaires du bâtiment d'habitation,
- dans le cas d'une extension, d'une modification ou d'une transformation substantielle d'un bâtiment d'habitation par le propriétaire respectivement le syndicat des copropriétaires du bâtiment d'habitation,
- dans le cas d'un changement de propriétaire: par l'ancien propriétaire du bâtiment d'habitation,
- dans le cas d'un changement de locataire: par le propriétaire respectivement le syndicat des copropriétaires du bâtiment d'habitation.

Le présent projet aligne le cas du changement de propriétaire sur le cas du changement de locataire afin de garantir un parallélisme entre les deux cas de figure. Ainsi, dorénavant, dans le cas d'un changement de propriétaire, le certificat de performance énergétique pour un bâtiment d'habitation doit être commandé par l'ancien propriétaire, respectivement le syndicat des copropriétaires du bâtiment d'habitation.

6. Par ailleurs; il s'avère nécessaire d'ajuster une disposition du règlement grand-ducal modifié 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 afin de rétablir le parallélisme entre deux dispositions de contenu similaire.

7. Le projet sous rubrique n'appelle pas d'autre commentaire de la part de la Chambre des employés privés.

Luxembourg, le 1er juillet 2008

Pour la Chambre des Employés privés,

Le Directeur,
Norbert TREMUTH

Le Président,
Jean-Claude REDING

