



CHAMBRE DES SALARIES
LUXEMBOURG

20 mai 2010

AVIS I/25/2010

relatif aux amendements relatifs au projet de règlement grand-ducal (doc. parl. 6028) concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels et modifiant 1. le règlement grand-ducal modifié 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

Par lettre du 9 avril 2010, Monsieur Jeannot Krecké, Ministre de l'Economie et du Commerce extérieur, a soumis le projet de règlement grand-ducal sous rubrique à l'avis de la Chambre des salariés.

1. Le présent projet de règlement grand-ducal se propose d'amender le projet de règlement grand-ducal concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels et modifiant 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.

2. Le règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 mentionné ci-dessus avait pour objet de transposer dans le droit national la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments dans ses aspects concernant les bâtiments affectés à l'habitation.

Il avait pour finalité une diminution de la consommation d'énergie par l'utilisation plus rationnelle de l'énergie et parallèlement une augmentation de l'efficacité énergétique des bâtiments. Visés étaient les bâtiments d'habitation existants ou à construire. L'innovation de cette nouvelle législation résidait dans l'introduction d'un certificat de performance énergétique à fournir lors de la construction, modification, extension ou mise en vente ou en location d'une habitation.

Le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 a donc transposé les dispositions relatives aux bâtiments d'habitation prévues par la directive 2002/91/CE et a défini le « bâtiment d'habitation » comme « bâtiment dans lequel au moins 90 % de la surface de référence énergétique est destinée à des fins d'habitation ». Depuis 2007, ce règlement grand-ducal a été modifié à deux reprises.

3. Le projet de règlement grand-ducal initial dont il s'agit maintenant d'analyser les amendements, prévoit la transposition des dispositions concernant les bâtiments fonctionnels prévues par la directive 2002/91/CE relative à la performance énergétique des bâtiments.

Il a pour principal objectif l'amélioration substantielle de la performance énergétique des bâtiments fonctionnels. Il prévoit l'établissement d'une méthode de calcul de la performance énergétique pour les bâtiments fonctionnels, fixe des exigences relatives à la performance énergétique pour les bâtiments fonctionnels neufs ainsi que pour les bâtiments fonctionnels existants en cas de modification et/ou extension, introduit un certificat de performance énergétique pour les bâtiments fonctionnels neufs et existants et modifie le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation en vue de garantir sa cohérence avec le projet de règlement grand-ducal amendé.

4. C'est notamment suite à l'avis du Conseil d'Etat, le Gouvernement a adopté un certain nombre d'amendements du projet initial, dont nous allons relever les plus importants.

Inclusion des bâtiments industriels - Amendement 3

5. Cet amendement tient compte de l'avis du Conseil d'Etat. Le Conseil d'Etat relevait dans son avis que la directive permet d'exclure les bâtiments d'une zone industrielle, mais non pas les bâtiments industriels, lesquels sont néanmoins exclus du projet de règlement grand-ducal initial.

Le Gouvernement propose maintenant d'inclure ces bâtiments dans le champ d'application du futur règlement.

Définition des bâtiments fonctionnels - amendement 4

6. Les auteurs du projet proposent de définir la notion de bâtiment fonctionnel de manière plus précise, tenant compte de l'ensemble d'un bâtiment et permettant de distinguer différentes parties du bâtiment si nécessaire. Ce faisant les auteurs du projet reprennent la formulation employée pour les bâtiments d'habitation dans le règlement grand-ducal du 8 janvier 2010 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation

La définition suivante est ainsi proposée pour les «bâtiments fonctionnels» : bâtiment pris dans son ensemble dans lequel moins de 90 % de la surface est destinée à des fins d'habitation. La surface du bâtiment est calculée:

- sur base de la surface de référence énergétique An pour les bâtiments qui ne sont pas soumis au statut de la copropriété ou qui sont soumis au statut de la copropriété, mais encore sans état descriptif de division en conformité avec le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété. Dans le deuxième cas, il est fait abstraction des parties communes. Les parties privatives à prendre en considération et la destination des parties privatives à des fins d'habitation, respectivement à des fins autres que l'habitation, sont arrêtées et publiées par le ministre;
- sur base de la surface utile des différents lots privatifs pour les bâtiments soumis au statut de la copropriété et disposant d'un état descriptif de division en conformité avec le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété. Les lots privatifs à prendre en considération et la destination des natures de ces lots privatifs à des fins d'habitation, respectivement à des fins autres que l'habitation, sont arrêtés et publiés par le ministre.

La CSL rappelle que dans son avis relatif au projet de règlement initial, elle avait soulevé la question du choix du pourcentage de 90% pour distinguer entre bâtiment d'habitation et bâtiment fonctionnel, la directive n'opérant pas cette distinction. De l'avis de la CSL il serait plus logique de fixer un pourcentage de 50 % pour faire cette distinction.

Un bâtiment fonctionnel incluant une habitation nécessite l'établissement de deux certificats séparés - amendement 16

7. L'article 12 du projet est modifié pour abandonner la règle relative à la surface d'habitation minimale de 200 mètres carrés dans un bâtiment fonctionnel qui engendre l'établissement du certificat de performance énergétique suivant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation pour les surfaces concernées.

Dorénavant, au cas où une seule unité d'habitation est située dans un bâtiment fonctionnel, ledit certificat doit être établi. Cette modification permet de garder une comparabilité des logements situés dans des bâtiments fonctionnels par rapport à des logements situés dans des bâtiments d'habitation. La fixation d'un seuil minimal pour l'établissement du certificat de performance énergétique d'un bâtiment d'habitation est toujours arbitraire et crée des inégalités du fait de la non-comparabilité des certificats de performance énergétique des bâtiments fonctionnels et ceux établis pour les bâtiments d'habitation.

Simplification administrative - amendement 18

8. Le Gouvernement entend adopter une approche cohérente en matière de performance énergétique des bâtiments fonctionnels qui engendre une sécurité accrue pour le secteur privé au niveau de la planification des bâtiments fonctionnels et une simplification administrative considérable.

Les exigences en matière de performance énergétique qui seront fixées au futur règlement vaudront également pour la procédure d'autorisation des établissements classés. L'autorité compétente en matière d'autorisation des établissements classés ne fixera pas de conditions particulières plus sévères pour les bâtiments fonctionnels qui abritent un établissement classé. Les exigences définies par le présent règlement constituent les meilleures techniques disponibles en matière d'environnement pour le domaine de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables et elles sont à appliquer par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'établissements classés.

A côté des exigences prévues par la législation sous avis, il appartient à l'autorité compétente en matière d'autorisations d'établissements classés de fixer dans son autorisation des conditions particulières qui concernent l'exploitation de l'établissement classé qui ne sont pas couvertes par le biais de cette législation-ci.

Adaptations nécessaires du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation – amendement 20

9. Il est pour finir proposé de modifier le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation sur les dispositions qui ont fait l'objet des amendements dans le domaine des bâtiments fonctionnels afin de garder le parallélisme des deux textes.

Ainsi il est par exemple ajouté un article *1 bis* qui prévoit que « *Le présent règlement ne s'applique pas:*

- a) aux bâtiments érigés à titre provisoire dont l'utilisation prévisible ne dépasse pas deux années;*
- b) aux bâtiments indépendants dont la surface de référence énergétique An est inférieure à cinquante mètres carrés. »*

A l'article 3 paragraphe 11 est ajouté que « *Si postérieurement à l'autorisation de bâtir accordée, des adaptations qui n'engendrent pas de modification de l'autorisation de bâtir mais qui ont un impact sur la performance énergétique du bâtiment d'habitation sont effectuées au cours de la réalisation du bâtiment, un nouveau calcul de la performance énergétique et un nouveau certificat de performance énergétique doivent être établis et remis à titre informationnel à l'autorité compétente en matière d'autorisations de bâtir endéans le délai le plus court des délais suivants:*

- le délai de deux mois à partir de la réception définitive du bâtiment respectivement des travaux concernés;*
- le délai de deux mois à partir du début de l'utilisation du bâtiment respectivement des parties concernées. »*

La CSL aimerait rappeler que dès le projet de règlement initial ayant mené au règlement grand-ducal relatif à la performance énergétique des bâtiments d'habitation, les chambres salariales se souciaient du coût supplémentaire qu'engendre l'établissement obligatoire d'un certificat de performance énergétique pour le propriétaire du bâtiment et cela notamment du fait que le prix de ce certificat est fixé librement par l'architecte ou l'ingénieur qui l'établit. A ce jour la pratique montre que ces tarifs peuvent être très variables d'un professionnel à l'autre (de 500 à 1300 euros pour une maison unifamiliale), obligeant les propriétaires à consulter plusieurs professionnels afin de trouver le meilleur prix.

Notre Chambre demande ainsi une ultime fois que les autorités compétentes établissent un barème de tarifs à pratiquer et à respecter par ces professionnels, en fonction des bâtiments résidentiels visés, et cela afin d'éviter tout abus tarifaire.

La CSL aimerait pour finir rendre attentif à la situation suivante : il résulte du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation que lorsqu'un propriétaire d'un appartement situé dans une résidence de plusieurs

logements, désire vendre son logement, un certificat de performance énergétique doit être établi pour tout le bâtiment résidentiel, chaque propriétaire se voyant alors délivrer un exemplaire du même certificat dont le coût est à partager parmi tous ces propriétaires. Ce certificat n'étant valable que pendant 10 ans ; si 10 ans plus tard un autre propriétaire désire vendre son logement, alors un nouveau certificat sera à faire établir, le coût étant à nouveau partagé parmi tous les propriétaires, donc y compris ceux qui ne désirent pas mettre en vente leur bien. La CSL s'interroge quant à l'inégalité de traitement qu'engendrent ces situations pour ces propriétaires, comparés à des propriétaires de maisons individuelles. Ces derniers ne seront tenus de financer le certificat que lorsqu'ils décident de vendre leur propre bien et non pas lorsque leur voisin décide de vendre le sien.

* * *

10. En dehors des remarques formulées, la CSL n'a pas d'autres observations à émettre et marque son accord au projet sous avis.

Luxembourg, le 20 mai 2010

Pour la Chambre des salariés,

La direction

Le président



René PIZZAFERRI



Norbert TREMUTH



Jean-Claude REDING

L'avis a été adopté à l'unanimité.