

**Objet : Projet de loi n°7053 portant introduction d'une certification de la durabilité des logements et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.**

**Projet de règlement grand-ducal relatif à la certification de la durabilité des logements. (4711CCH)**

*Saisine : Ministre du Logement  
(5 septembre 2016)*

<b>AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE</b>
---------------------------------------

L'objet du projet de loi et du projet de règlement grand-ducal sous avis est de créer un nouveau système de certification de durabilité des logements au Luxembourg, dénommé « Lëtzebuerger Nohaltegkeets-Zertifikat fir Wunngebaier (LENOZ) », venant remplacer la certification actuelle « Gréng Hausnummer », jugée trop simpliste et conçue spécifiquement pour des maisons unifamiliales.

Selon l'exposé des motifs, le nouveau système de certification devait donc remédier à deux lacunes à savoir, d'une part, pouvoir s'appliquer à l'ensemble du secteur résidentiel, et donc tant aux maisons unifamiliales qu'aux immeubles collectifs et, d'autre part, être pertinent mais simple afin de limiter le temps de travail et les coûts engendrés au maximum. Pour atteindre ce second objectif, le certificat LENOZ se base sur les données recueillies pour l'élaboration du certificat de performance énergétique du logement en cause et une multitude de critères seront évalués via un choix « oui / non ».

Cette nouvelle certification LENOZ étant facultative, il est proposé d'introduire une aide financière pour inciter les propriétaires à y recourir : une prime de 1.500 EUR pour une maison unifamiliale et de 750 EUR pour un logement dans un immeuble collectif, sans dépasser les coûts effectifs de l'établissement du certificat à supporter par le propriétaire du logement.

Les textes ici avisés font partie du paquet législatif « Klimabank an nohaltigt Wunnen », qui comprend également la réforme des aides financières dites « Prime House » (projet de loi n°7046), la création d'un guichet unique pour l'ensemble des aides relatives au logement (projet de loi n°7054) et la mise en œuvre de prêts climatiques à taux réduit et à taux zéro (projet de loi n°7055). La Chambre de Commerce remettra un avis pour chacune de ces réformes. Leur entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## Faits saillants du système de certification de la durabilité LENOZ

La certification de la durabilité d'un logement comprend 6 catégories d'évaluation, reprenant 37 thèmes et 143 critères.

Tableau 1 : Critères d'évaluation

Catégories (K)	Thèmes (T)	Critères (S)
Implantation	7	30
Société	2	8
Économie	1	1
Écologie	9	34
Bâtiment & installations techniques	8	29
Fonctionnalité	10	41
<b>Total (G)</b>	<b>37</b>	<b>143</b>

Source : Annexe du projet de règlement grand-ducal sous avis.

L'évaluation d'un thème (T) se base sur la somme des points de durabilité atteints pour les différents critères (S) par rapport au nombre maximal possible de points de tous les critères (S) de ce thème (T).

Au niveau d'une catégorie (K) les points atteints de tous les thèmes (T) sont mis en rapport avec la somme maximale des points à atteindre de tous les thèmes (T).

Pour l'évaluation globale, les points atteints par toutes les catégories (K) sont mis en rapport avec la somme maximale des points à atteindre de toutes les catégories (K). Pour chaque catégorie s'applique un facteur de pondération. Ainsi un résultat global est déterminé et le logement se voit attribuer une classe durabilité allant de 1 à 4.

A noter toutefois que des exigences minimales sont requises dans les différentes classes, comme précisé dans le tableau ci-après qui indique la classification en fonction des points obtenus respectivement du degré de réalisation pour les différentes catégories (K) et l'évaluation globale (G).

Tableau 2 : Degré de réalisation minimal requis dans les différentes classes

Label	Degré de réalisation pour la classification LENOZG	Degré de réalisation minimal par catégorie LENOZ <sup>(K*)</sup>
classe 1 	≥ 85 %	≥ 40 %
classe 2 	≥ 70 %	≥ 35 %
classe 3 	≥ 55 %	≥ 30 %
classe 4 	≥ 40 %	Aucune exigence

Source : Annexe du projet de règlement grand-ducal sous avis.

## Considérations générales

La Chambre de Commerce salue l'introduction de cette nouvelle méthode qui ne se base plus seulement sur la consommation d'énergie des bâtiments pour en évaluer la performance mais sur une approche plus globale reposant sur les trois piliers du développement durable, à savoir les dimensions environnementale, économique et sociale.

Toutefois, elle s'interroge sur les raisons justifiant que l'aide financière soit fixée à 1.500 EUR pour une maison unifamiliale et à 750 EUR pour un logement dans un immeuble collectif, sachant que la superficie d'un appartement peut être égale, voire supérieure, à celle d'une maison.

## Commentaire des articles du projet de règlement grand-ducal

### Concernant l'article 7, alinéa (4)

Selon l'alinéa (4) de l'article sous revue, « *[l]es personnes qui établissent des certificats de durabilité sont encouragées à suivre une formation spécifique organisée par le ministre. Cette formation porte sur la méthode d'établissement d'un certificat de durabilité, sur l'utilisation de l'outil informatique spécifique servant à établir un certificat de durabilité mis à disposition par le ministre, sur l'initiation aux critères d'évaluation de la durabilité et sur la structure* ». Or, dans un souci d'application uniforme de la loi, et donc d'une plus grande sécurité juridique, la Chambre de Commerce estime que cette formation ne peut être facultative, mais obligatoire pour toutes les personnes qui établissent des certificats de durabilité. En outre, la Chambre de Commerce constate que ces potentiels coûts de formation ne sont pas repris explicitement dans la fiche financière annexée au projet de loi sous avis.

### Concernant l'article 11, alinéa (1)

Alors que l'alinéa (1) de l'article 11 prévoit que « *[l]e demandeur d'une aide à l'établissement d'un certificat de la durabilité d'un logement introduit sa demande moyennant un formulaire de demande dûment rempli et signé* », il n'est nullement précisé à qui cette demande doit être remise. Elle souhaite par conséquent que les auteurs du projet de règlement grand-ducal sous avis remédient à cette lacune, dans cet article ou à toute autre place qu'ils estiment plus appropriée.

## Commentaire de l'annexe du projet de règlement grand-ducal

### Concernant le point 0.3

Le certificat de durabilité devra contenir un certain nombre de renseignements. En termes d'informations générales, le propriétaire devra notamment indiquer son adresse. La Chambre de Commerce s'interroge toutefois sur l'adresse à préciser : s'agit-il de l'adresse du logement pour lequel est demandée la certification ou de l'adresse actuelle du propriétaire, qui peut être différente ? Elle demande par conséquent que soit ajoutée une précision.

\* \* \*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce peut approuver le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

CCH/DJI