

Luxembourg, le 14 octobre 2024

Objet : Proposition de déclaration d'obligation générale de l'accord interprofessionnel¹ entre la Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg et les syndicats OGB-L et LCGB en matière de formation professionnelle continue pour le secteur immobilier. (6720SBE)

*Saisine : Ministre du Travail
(30 septembre 2024)*

Avis de la Chambre de Commerce

En bref

- Le fond de l'Accord interprofessionnel interpelle la Chambre de Commerce s'agissant de la composition de la Commission de Gouvernance des Centres de Compétences et la représentativité de la Chambre professionnelle.
- Elle observe être saisie aux seules fins d'assurer la régularité de la procédure de déclaration d'obligation générale prévue par le Code du travail suite à l'annulation du règlement grand-ducal du 25 février 2022 portant déclaration d'obligation générale du même accord par le tribunal administratif au motif que l'urgence pour justifier l'absence de saisine du Conseil d'Etat n'était pas justifiée.
- La Chambre de Commerce est en mesure de marquer son accord à la proposition de déclaration d'obligation générale de l'accord interprofessionnel sous avis, sous réserve de ses observations.

Considérations générales

La déclaration d'obligation générale de l'accord interprofessionnel qui a été conclu, le 28 octobre 2021, entre l'OGB-L et le LCGB d'une part, et la Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg asbl, d'autre part, (ci-après, l'« Accord interprofessionnel ») a pour objet de rendre cet

¹ [Accord interprofessionnel disponible sur le site de la Chambre de Commerce](#)

accord obligatoire pour l'ensemble des entreprises et des salariés des trois domaines d'activités commerciales de l'immobilier : syndic, vente et promotion.

La déclaration d'obligation générale se fait par règlement grand-ducal, sur base d'une proposition conjointe des deux groupes d'assesseurs de la commission paritaire, les chambres professionnelles demandées en leur avis.

La Chambre de Commerce observe être saisie pour aviser la proposition de déclaration d'obligation générale de l'Accord interprofessionnel précité avec effet à compter de la date de publication au Mémorial A du règlement grand-ducal portant déclaration générale.

S'agissant du fond de l'Accord interprofessionnel, la Chambre de Commerce relève que :

- les parties ont convenu de mettre en place un système de formation professionnelle continue couvrant le secteur immobilier en créant un Centre de Compétences autonome du secteur de l'immobilier, (dénommé « Académie de l'Immobilier ») et en fixant les modalités de financement de ce système à travers une cotisation obligatoire (cf. article III. Objet) ;
- l'Accord interprofessionnel vaut pour les trois domaines d'activité commerciales de l'immobilier, à savoir les activités de syndic, de vente et de promotion (cf. article IV. Domaine d'application) ;
- les parties ont décidé de devenir membres au sein de l'association sans but lucratif dénommée « Commission de Gouvernance des Centres de Compétences² » (cf. article IX. Commission de Gouvernance des Centres de Compétences) avec pour mission de soutenir les Centres de Compétences notamment.

En ce qui concerne ladite Commission de Gouvernance des Centres de Compétences, la Chambre de Commerce relève que :

- la composition actuelle comprend des membres effectifs de la Fédération des Artisans, du Centre de Compétences Génie technique du Bâtiment, du Centre de Compétences Parachèvement ainsi que des syndicats,
- l'adhésion d'autres membres (notamment la Chambre immobilière et l'Académie de l'Immobilier) est possible mais sans accorder à ces membres supplémentaires le droit de vote.

Or, la proximité avec les Centres de Compétences de l'artisanat peut interpeller alors que les trois domaines d'activités couverts par l'Accord interprofessionnel (syndic, vente, promotion) sont des activités commerciales qui relèvent de la Chambre de Commerce, et non de la Chambre des Métiers. Ainsi, comment un tel organe peut-il prendre des décisions quant à des sujets clés de la formation pour des entreprises ressortissantes de la Chambre de Commerce ?

Par ailleurs, considérant que des formations sont déjà proposées par l'Académie de l'immobilier³, la Chambre de Commerce regrette l'absence d'indicateurs quantitatifs (nombre de formations d'ores et déjà réalisées, nombre d'entreprises voire de salariés du secteur touchés) et qualitatifs (retours d'expérience des participants) qui permettraient d'apprécier la plus-value des programmes pour les entreprises bénéficiaires, alors que le financement de ceux-ci à travers une cotisation obligatoire s'impose dans leur chef.

² Il s'agit des Centres de Compétences autonomes de l'artisanat existant pour les domaines du parachèvement et de la fermeture du bâtiment (PARADUR) et du Génie technique du bâtiment (GTB). Quant à la Commission de gouvernance des Centres de Compétences, elle a été créée suite à l'accord interprofessionnel du 3 juillet 2015 conclu entre la Fédération des artisans et le LCGB et l'OGB-L en matière de formation professionnelle continue afin de chapeauter ces Centres de Compétences.

³ [Académie de l'immobilier](#)

La Chambre de Commerce n'a pas d'autres observations à formuler et relève être saisie aux seules fins d'assurer la régularité de la procédure de déclaration d'obligation générale prévue par le Code du travail. Elle rappelle qu'elle avait été saisie le 13 décembre 2021 pour aviser cette même proposition de déclaration générale et qu'elle avait rendu son avis le 11 janvier 2022, cette nouvelle saisine s'expliquant par le fait que le règlement grand-ducal du 25 février 2022 portant déclaration d'obligation générale de cet accord a été annulé par le tribunal administratif par jugement du 8 juillet 2024 au motif que l'urgence pour justifier l'absence de saisine du Conseil d'Etat n'était pas justifiée.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure de marquer son accord à la proposition de déclaration d'obligation générale de l'Accord interprofessionnel sous avis, sous réserve de ses observations.

SBE/PPA