

Avis OAI
sur le paquet « Klimabank an nohaltegt Wunnen »

Sommaire	Page
1. Considérations générales	2
2. Méthodologie	2
3. Avis sur le projet de loi n°7054 concernant la collecte et la saisie des dossiers d'aides relatives au logement et projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution de cette loi	2
4. Avis sur le projet de loi n°7055 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques et projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution de cette loi	3
5. Avis sur le 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 et projet de règlement grand-ducal relatif à la certification de la durabilité des logements	3
6. Avis sur le projet de loi n°7046 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution de cette loi	4

1. Considérations générales

L'OAI s'est saisi de ce paquet ayant des répercussions importantes pour le travail de ses membres.

L'OAI accueille favorablement la plupart des mesures reprises dans ce paquet, notamment la mise en place d'un **régime d'aides à des prêts climatiques** et d'un **guichet unique pour toutes les aides relatives au logement**, à savoir les aides individuelles au logement et les aides énergétiques et écologiques « PrimeHouse ».

En contact de longue date avec le Ministère du Logement concernant la certification de la durabilité des logements, **l'OAI a pu tester cette certification sur des projets réels en amont à l'entrée en vigueur de cette loi.**

Cette **expérience très positive** a permis d'apporter des améliorations qui vont dans la bonne direction.

Après 6 mois d'application de cette législation, l'OAI propose d'effectuer une enquête auprès de ses membres et de transmettre les résultats au Ministère de l'Environnement et au Ministère du Logement pour ajuster, le cas échéant, cette certification et les outils y afférent.

Enfin, l'OAI s'oppose à ce que les conseillers en énergie doivent être agréés au terme de la loi du 21 avril 1993 pour être éligible au titre du projet de loi n°7046 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Dans un souci de simplification administrative, et par analogie avec le projet de loi n°7053 portant introduction d'une certification de la durabilité des logements, il est plus judicieux de rester sur les personnes prévues au règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, à savoir les **architectes et ingénieurs-conseils, membres obligatoires de l'OAI**, et les **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.

2. Méthodologie

Le présent avis a été établi notamment suite à l'analyse générale par le **Conseil de l'Ordre** et à l'étude des projets de lois et de règlements grand-ducaux par le groupe de travail OAI « CPE ».

3. Avis sur le projet de loi n°7054 concernant la collecte et la saisie des dossiers d'aides relatives au logement et projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution de cette loi

L'OAI accueille favorablement la mise en place d'un guichet unique pour toutes les aides relatives au logement, à savoir les aides individuelles au logement et les aides énergétiques et écologiques « PrimeHouse », qui va dans le sens d'une simplification administrative.

L'OAI n'a pas de remarques particulières concernant ce projet de loi.

4. Avis sur le projet de loi n°7055 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques et projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution de cette loi

De manière générale, ce texte est accueilli favorablement par l'OAI.

Voici quelques remarques spécifiques concernant certaines dispositions de ce projet :

Article 2 du projet de loi

À la condition 3. de l'article 2, l'OAI recommande de préciser la situation concernant les logements en location. Un logement voué à la location peut rester vacant et avoir toutefois besoin d'une rénovation.

Articles 2 et 3 du projet de loi

L'OAI recommande de préciser à ce niveau si les travaux doivent être réalisés par une entreprise ou s'ils peuvent être réalisés par le bénéficiaire du prêt.

Article 3 du projet de loi

L'OAI se demande quels seront les moyens en œuvre pour prouver les exigences reprises à la condition 10. de l'article 3.

5. Avis sur le 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 et projet de règlement grand-ducal relatif à la certification de la durabilité des logements

De manière générale, l'OAI accueille très favorablement le fait d'avoir pu tester ce projet de certification de la durabilité des logements sur des projets réels avant le vote de cette loi, ce qui a permis d'y apporter des améliorations préalablement à son entrée en vigueur.

Voici quelques remarques spécifiques concernant certaines dispositions de ce projet :

Article 1^{er} du projet de loi

Les tests effectués par le groupe de travail OAI ad hoc ont montré que le temps pour rassembler tous documents nécessaires peut varier fortement selon le projet (durée moyenne : 20h).

Article 4 du règlement grand-ducal

L'OAI émet des réserves quant à l'emploi de certains matériaux d'isolation (p.ex. le polystyrène ("Styropor")) comme isolant de façade.

Il serait intéressant de ne pas considérer uniquement l'apport en isolation thermique, mais de tenir compte également du cycle de vie (vieillessement, traitement de la mise au rebut,...).

Article 7 (5) du projet de règlement grand-ducal

Nous tenons à souligner que la surface destinée à des fins d'habitation au sens du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitations et du règlement grand-ducal modifié du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels n'est pas identique à la surface habitable nette selon la norme ILNAS 101:2016.

Il serait utile d'uniformiser les définitions en la matière.

Article 8 du projet de règlement grand-ducal

Le règlement grand-ducal ne précise pas comment la possibilité pour l'acheteur ou le locataire potentiel de consulter le certificat de durabilité du logement concerné sera assurée.

Dans la pratique, comme pour le certificat de performance énergétique (CPE) actuellement, ceci se fera au moment où un changement de propriétaire devient effectif (c'est-à-dire lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire), ce qui est trop tard pour que le nouveau propriétaire puisse l'étudier et faire son choix en connaissance de cause.

Ainsi, il faudrait que le certificat soit disponible lors de la publication de la vente/location (annonce, visite,...).

Il est constaté qu'une grande partie des annonces immobilières ne renseigne toujours pas sur le CPE.

Article 11 (1) du projet de règlement grand-ducal

L'OAI souligne que pour le cas d'immeubles en copropriété, le fait que chaque propriétaire (+ époux ou partenaire) doive signer la demande peut s'avérer compliqué dans la pratique.

Article 11 (2) du projet de règlement grand-ducal

L'OAI s'interroge sur le point 7. qui oblige la copropriété à prendre la résolution de faire établir un certificat de durabilité qui semble aller à l'encontre des objectifs du présent projet.

En effet, si la copropriété n'a pas pris une telle résolution, un propriétaire d'un seul logement ne pourrait pas demander d'aides.

6. Avis sur le projet de loi n°7046 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution de cette loi
--

De manière générale, ce texte est accueilli favorablement par l'OAI.

Cependant, l'OAI s'oppose à ce que les conseillers en énergie doivent être agréés au titre de la loi du 21 avril 1993 pour être éligible au titre du présent projet de loi.

Dans un souci de simplification administrative, et par analogie avec le projet de loi n°7053 portant introduction d'une certification de la durabilité des logements, il serait plus judicieux de rester sur les personnes prévues à l'article 3 paragraphe (7) du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, à savoir les **architectes et ingénieurs-conseils, membres obligatoires de l'OAI**, et les **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.

Voici quelques remarques spécifiques concernant certaines dispositions de ce projet :

Article 6 du projet de loi

L'OAI s'oppose à ce qu'un agrément supplémentaire doive être obtenu par ses membres architectes et ingénieurs-conseils afin de pouvoir établir les conseils en énergie aux termes du présent projet de loi.

Dans un souci d'uniformité, notamment avec ce qui est prévu dans le projet de loi n°7053 portant introduction d'une certification de la durabilité des logements, l'OAI recommande en la matière de se baser sur le même critère que l'article 12 point 7. du règlement grand-ducal du 12 décembre 2012 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement, à savoir

« Le conseiller en énergie doit être une des personnes habilitées à établir le calcul et le certificat de performance énergétique des bâtiments d'habitation conformément à l'article 3 paragraphe (7) du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation. »

Article 2 point 7. du projet de règlement grand-ducal

Les aides pour l'assainissement énergétique sont augmentées lorsque l'isolant respecte un critère écologie, est mis en place de façon « démontable » et est constitué d'un matériau renouvelable.

La définition exacte d'un matériau renouvelable dans le cas d'un isolant devrait être précisée. Est-ce qu'il s'agit uniquement des matières végétales ?

Les montants alloués, de façon générale et notamment dans le cas d'une toiture inclinée semblent excessifs par rapport au surcoût de ces matériaux. Il nous semble plus judicieux d'augmenter le montant de l'aide de base et de limiter l'augmentation du montant au surcoût réel des isolants écologiques.

Article 8 point 1. du projet de règlement grand-ducal

Seuls les conseils en énergie pour l'assainissement énergétique sont subventionnés. Il serait également intéressant de prévoir une aide pour le conseil en énergie pour la construction d'un nouveau bâtiment écologique performant.

Article 8 point 2. du projet de règlement grand-ducal

L'aide financière peut être augmentée de 100 € pour un calcul de pont thermique et des propositions de traitement si après réalisation des mesures d'assainissement, le bâtiment atteint la classe d'efficacité C.

Des problèmes de ponts thermiques peuvent se poser lorsque seul un élément de l'enveloppe (murs extérieurs, toiture, remplacement des fenêtres) est isolé. Cela n'est pas lié au fait que l'assainissement énergétique soit global ou partiel et il n'est dès lors pas cohérent de conditionner l'octroi d'une aide pour le calcul d'un pont thermique à ce critère.

L'OAI propose que ce subside de 100 € par calcul de pont thermique et proposition de traitement soit octroyé lorsque l'assainissement énergétique d'un élément de l'enveloppe peut poser un problème de physique du bâtiment, quel que soit le nombre de mesures réalisées ou la classe de performance énergétique atteinte après assainissement ;

Article 8 points 3. et 4. du projet de règlement grand-ducal

L'accompagnement par le conseiller en énergie est désormais obligatoire et subventionné. Le montant octroyé est de 50 € + 125 € par mesure pour la vérification des devis et la vérification de la mise en œuvre avec un plafond de 4 mesures.

L'accompagnement pour une mesure d'assainissement consiste en :

- vérification de minimum 3 devis d'entreprise ;
- retour vers le client avec les remarques sous forme écrite ;
- le plus souvent, contact avec l'entreprise pour modification du devis et nouvelle vérification du devis modifié ;

- 1 visite sur chantier, voire 2 visites si la première visite n'a pas permis de vérifier tous les critères requis, ce qui est fréquent ;
- Établissement du rapport de vérification de la conformité de la mise en œuvre, détermination de l'indicateur écologique, obtention des certificats requis des entreprises.

Le temps presté varie entre 4 et 8 heures par mesure d'assainissement.

Ainsi, l'OAI tient à souligner que le subside de 175 € est largement insuffisant pour couvrir l'augmentation du coût du conseil en énergie pour le client.

Concernant la vérification de la mise en œuvre sur chantier par le conseil en énergie, l'OAI est d'avis qu'il importe de préciser que cette vérification se borne à vérifier que le matériel est utilisé selon les règles de l'art et ne couvre pas le matériel en lui-même.
