

# Entrée en vigueur du Règlement Grand-Ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments

**Categories :** News

**Date :** 30-06-2021

La performance énergétique des bâtiments est devenue depuis plusieurs années maintenant un sujet de préoccupation majeure : face aux changements environnementaux et climatiques, les bâtiments « sobres » en énergie ont le vent en poupe.

Les pouvoirs publics ont traduit ces préoccupations dans plusieurs textes, parmi lesquels la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie, le Règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, et le Règlement grand-ducal modifié du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels, de type commerces ou bureaux.

Le Règlement Grand-Ducal du 9 juin 2021 (ci-après le « **Règlement** ») fusionne ces deux textes de 2007 et de 2010, tout en procédant à une adaptation de certaines dispositions réglementaires et à une transposition de directives européennes. Le but étant d'établir un cadre précis et lisible destiné à promouvoir l'amélioration de la performance énergétique globale des bâtiments.

Pour ce faire, le Règlement s'articule autour de trois axes :

- la fixation d'une nouvelle méthode de calcul de la performance énergétique intégrée des bâtiments ;
- les exigences en matière de performance énergétique pour les bâtiments neufs et pour les bâtiments qui font l'objet de travaux d'extension, de modification ou de transformation substantielle
- la certification de la performance énergétique des bâtiments.

La présente newsletter recense et décrit brièvement les principales dispositions du Règlement.

- **Champ d'application**

Si le champ d'application du Règlement est large en ce qu'il couvre à la fois les bâtiments d'habitation et les bâtiments fonctionnels, il n'est pas pour autant exhaustif.

Sont en effet exclus :

- les bâtiments érigés à titre provisoire dont l'utilisation prévisible ne dépasse pas deux années,

- les ateliers et bâtiments agricoles qui présentent une faible demande d'énergie,
- les bâtiments dont la destination exige une ouverture large et permanente vers l'extérieur,
- les bâtiments dans lesquels l'énergie est utilisée exclusivement dans les procédés de production,
- les bâtiments servant de lieux de culte et destinés à l'exécution de pratiques religieuses,
- les bâtiments indépendants dont la surface de référence énergétique An est inférieure à cinquante mètres carrés

A cet égard, le texte tente de se montrer pragmatique en excluant certains bâtiments temporaires, de taille modeste, ou dont la nature et/ou la configuration sont peu compatibles avec les exigences réglementaires.

- **Exigences minimales à respecter et méthodes de calcul**

Dans ses sections 2 à 4, articles 5 à 12, le Règlement pose un certain nombre d'exigences minimales à respecter en matière de performance énergétique pour la construction de bâtiments neufs, ainsi que pour les travaux d'extensions et les travaux de modification et de transformation substantiels.

Les exigences sont différentes selon que l'on se trouve en présence de bâtiments d'habitation (annexe I) ou fonctionnels (annexe II). Ces annexes déterminent également les méthodes de calcul de la performance énergétique.

Il est à noter que le Règlement prévoit des exceptions à ces exigences minimales pour certains travaux d'une ampleur limitée, soit du point de vue du coût, soit du point de vue de la surface concernée.

Il est encore prévu par le Règlement, en son article 13, que le Bourgmestre puisse accorder, sur demande motivée, des dérogations, soit parce que le bâtiment concerné est protégé ou classé et présente un intérêt public, soit parce que les travaux à entreprendre mèneraient à une violation d'une autre règle en matière de bâtisse, soit encore en cas d'impossibilité technique ou de rigueur excessive.

- **Etablissement, affichage et communication du certificat de performance énergétique**

Dans son chapitre 3, le Règlement précise les hypothèses dans lesquelles le certificat de performance énergétique (CPE) est obligatoire, à savoir :

- lors de la construction d'un bâtiment neuf soumise à une demande d'autorisation de construire ;
- lors de l'extension d'un bâtiment ;
- lors de la modification d'un bâtiment ;

- lors de la transformation substantielle d'un bâtiment ;
- lors d'un changement de propriétaire d'un bâtiment existant ou d'une partie de bâtiment dans un bâtiment existant dans le cas d'une vente ;
- lors d'un changement de locataire d'un bâtiment existant ou d'une partie de bâtiment dans un bâtiment existant ;
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment dans lequel une surface de référence énergétique An supérieure à 250 mètres carrés est occupée par une autorité publique et fréquemment visitée par le public.

A l'exception du dernier cas de figure, les autres hypothèses étaient déjà visées par les textes de 2007 et 2010.

Par ailleurs, le CPE n'est pas exigé en cas de vente si la vente est faite à des fins de démolition ou s'il s'agit d'une vente publique par voie parée, saisie immobilière ou licitation publique.

Pour le cas d'un immeuble fonctionnel contenant certaines parties destinées à l'habitation, l'article 15 du Règlement prévoit qu'un CPE additionnel spécifique aux parties concernées doit être établi.

A l'instar des obligations déjà prévues par les règlements de 2007 et de 2010, le Règlement prévoit en son article 17 que le CPE doit pouvoir être consulté par un acheteur ou un locataire potentiel. Par ailleurs, la classification du bâtiment doit figurer dans les annonces paraissant dans les médias commerciaux.

Dans le cas d'une vente, au moment où le changement de propriétaire devient effectif, l'original du CPE doit être annexé au contrat, tandis que dans le cas d'une location, c'est une copie certifiée conforme qui doit être fournie.

#### • **Validité du certificat de performance énergétique**

La durée du CPE reste identique à celle fixée par les textes de 2007 et 2010, à savoir dix ans.

#### • **Sanctions pénales**

Alors que les anciens textes ne prévoyaient pas de sanctions spécifiques en cas de manquements aux différentes obligations d'établir, de communiquer ou de mettre à disposition un CPE, le Règlement renvoie aux sanctions pénales prévues à l'article 20 de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie, à savoir un emprisonnement de 8 jours à 2 mois et une amende de 61 € à 24.789 €.

Ces peines s'appliquent en cas d'infractions :

- À l'article 4 paragraphe 12 du Règlement, obligeant à effectuer un calcul et un CPE « as-built » dans les deux mois de la réception définitive d'un bâtiment neuf ou des

- travaux concernés, ou du début de l'utilisation du bâtiment ou des parties concernées
- À l'article 4 paragraphe 14 du Règlement obligeant les architectes ou les ingénieurs-conseils à remettre au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires, le calcul de performance énergétique ainsi que les éléments du calcul de performance énergétique sous format électronique,
  - À l'article 17, paragraphes 1er à 3 du Règlement, à savoir les obligations de permettre la consultation du certificat avant une vente ou une location, et de remettre l'original du certificat en cas de vente ou la copie certifiée conforme en cas de location,
  - A l'article 19, dernière phrase du Règlement, à savoir l'obligation pour les ingénieurs-conseils et architectes d'assurer un archivage d'au moins dix ans des données relatives au calcul et au CPE pour un bâtiment donné.

Ces nouvelles sanctions montrent indéniablement la volonté des pouvoirs publics de renforcer les obligations liées au CPE.

- **Dispositions abrogatoires et transitoires**

Dans son article 24, le Règlement prévoit l'abrogation au 1<sup>er</sup> juillet 2021 du texte de 2007 sur les bâtiments d'habitation.

Le texte de 2010 sur les bâtiments fonctionnels, quant à lui, ne sera abrogé qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022, date jusqu'à laquelle il restera en vigueur.

Pour cette raison, le Règlement prévoit un certain nombre de dispositions transitoires selon lesquelles dans le cas de construction ou de travaux sur des bâtiments fonctionnels neufs dont l'autorisation de construire a été demandée avant le 1<sup>er</sup> juillet 2022, le calcul et le CPE peuvent être établis, au choix, selon l'ancienne ou la nouvelle méthode.

Ils devront cependant être établis selon les deux méthodes si la réception définitive ou le début de l'utilisation du bâtiment a lieu postérieurement au 31 décembre 2023.