



# Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg

Secrétariat : clc a.s.b.l. 7, rue Alcide de Gasperi bâtiment C – 2ème étage Chambre de Commerce

B.p. 482 L-2014 Luxembourg T. (+352) 43 94 44-1 F. (+352) 43 94 50  
R.C.S. F5609 [www.cigdl.lu](http://www.cigdl.lu) [reception@clc.lu](mailto:reception@clc.lu)

Monsieur Marco SCHANK  
Ministre du Logement  
6, Boulevard Royal  
L-2449 Luxembourg

Luxembourg, le 19 janvier 2010

## Objet : Propositions CIGDL

Monsieur le Ministre,

Nous vous remercions vivement d'avoir accepté notre demande d'entrevue et nous avoir accueillis le 1<sup>er</sup> décembre 2009 dans votre Ministère afin de pouvoir faire un échange de vue.

La Chambre Immobilière s'empresse de vous transmettre ses propositions à travers ce courrier et les différents documents en pièce jointe, qui nous permettent de souligner davantage nos recommandations.

En ce qui concerne le développement durable et les immeubles résidentiels construits avant 2008 (cf. documents annexés), l'étude de « All in One Project Management » montre qu'un travail considérable reste à effectuer par les acteurs du secteur de l'immobilier afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. Il devient évident qu'une amélioration de la performance ne pourra être obtenue qu'avec des actions sur le parc existant. Aussi bien, le législateur, les entreprises, les propriétaires et les locataires devront contribuer à cet effort national. Les administrateurs d'immeubles et les syndicats ont des rôles d'initiateurs et de médiateurs à jouer et devront recevoir un soutien de formation.

La situation se présente autrement pour les immeubles résidentiels construits à partir de 2008, car depuis 2008 des normes de performance énergétique minimales sont entrées en vigueur pour les nouvelles constructions. Bon nombre d'acteurs immobiliers offrent même des immeubles de classe A et B. Des statistiques plus précises sur l'offre et la vente de biens en fonction des différentes catégories de performance énergétique permettraient au législateur de disposer des données nécessaires à la définition d'un programme de subvention. En effet, la CIGDL est d'avis que la décision de réduire les aides pour les maisons à basse consommation d'énergie a été prise trop tôt, la masse critique n'ayant pas encore été atteinte sur le marché pour justifier une réduction du prix de revient profitable à l'acquéreur.

Toutefois il est important pour les acteurs de l'immobilier qui sont dans un processus de long terme (de 5 à 10 ans pour les projets de lotissement) de connaître longtemps en avance les objectifs que le gouvernement souhaite se donner en matière d'amélioration de performance énergétique.

membre de la



partenaires





# Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg

Secrétariat : clc a.s.b.l. 7, rue Alcide de Gasperi bâtiment C – 2ème étage Chambre de Commerce

B.p. 482 L-2014 Luxembourg T. (+352) 43 94 44-1 F. (+352) 43 94 50  
R.C.S. F5609 [www.cigdl.lu](http://www.cigdl.lu) [reception@clc.lu](mailto:reception@clc.lu)

Une grande majorité du stock d'immeubles de bureaux existants, plus que 3 millions m2 de surfaces au Luxembourg est administré par un nombre restreint d'administrateurs de biens. Ces immeubles sont détenus principalement par des fonds immobiliers internationaux. Le marché de l'immobilier bureau se caractérise par un nombre relativement restreint d'acteurs hautement professionnels. La CIGDL propose de réunir ces spécialistes pour établir ensemble avec le législateur des propositions spécifiques pour ce marché.

Il serait nécessaire d'évaluer le parc existant des immeubles de bureaux. A cet effet, la CIGDL propose de subventionner la réalisation de diagnostics énergétiques afin d'accélérer le processus de diagnostic. Ces diagnostics devraient montrer la consommation énergétique des immeubles et proposer des mesures concrètes pour remédier à la situation. Pour inciter les acteurs à réagir, la participation financière pourra graduellement être réduite.

La même approche que celle pour les immeubles de bureaux serait à adopter pour les immeubles de commerces et les immeubles industriels.

L'ensemble des nouveaux immeubles non résidentiels, soumis à la procédure commodo incommodo, sont d'ors et déjà obligés à produire un concept énergétique.

La CIGDL est à votre disposition pour contribuer à mettre en place les mesures nécessaires pour réduire de façon conséquente la consommation énergétique du parc immobilier.

Vu le marché fragilisé au niveau des acteurs immobiliers, il faut un délai raisonnable pour mettre en place toute mesure législative afin d'éviter tout blocage du marché immobilier.

Nous vous joignons à la présente une première ébauche d'un ensemble de mesures à mettre en œuvre pour améliorer la performance énergétique du parc immobilier. Nous restons à votre disposition pour en discuter lors d'une nouvelle réunion et nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Ministre, nos salutations déférentes.

Claudine Speltz  
Présidente

Carlo Hein  
Secrétaire

membre de la



partenaires

