



SYVICOL

Syndicat des Villes et
Communes Luxembourgeoises

Compte rendu de la réunion du comité du 21 septembre 2020

| | |
|------------------|---|
| Présents: | Dan Biancalana, Patrick Comes, Emile Eicher, Marie-Paule Engel-Lenertz, Paul Engel, Serge Hoffmann, Georges Mischo, Annie Nickels-Theis, Louis Oberhag, Lydie Polfer, Jean-Marie Sadler, Nico Wagener et Laurent Zeimet |
| Excusés: | Raymonde Conter-Klein, Michel Malherbe, Romain Osweiler, André Schmit et Guy Wester |

En début de réunion, le président souhaite la bienvenue à Mme Marie-Paule Engel-Lenertz, conseillère communale de Steinsel, qui a pris la place de M. Fréd Ternes comme déléguée représentant les communes de Contern, de Lorentzweiler, de Niederanven, de Sandweiler, de Schuttrange, de Steinsel et de Walferdange.

1. Affaires de personnel (à huis clos)

Une question de personnel est traitée à huis clos.

2. Publication des résultats du sondage au sujet du SYVICOL et prochaines étapes du processus de consultation

Après avoir pris connaissance des résultats du sondage réalisé du 19 juin au 12 juillet auprès de tous les élus communaux, le comité décide de les présenter au public dans le cadre d'une conférence de presse le 5 octobre 2020.

Des présentations directes aux élus, suivies de discussions pour approfondir les résultats et saisir au mieux les attentes des communes envers le SYVICOL, sont prévues dans le cadre de 7 réunions régionales entre le 1^{er} et le 22 mars 2021.

3. Projet de loi n°7648 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant a. la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, b. la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, c. la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, d. la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

Le comité adopte l'avis du SYVICOL par rapport au projet de loi relative au Pacte logement avec les communes, dont les éléments-clés sont les suivants :

- Le Pacte logement est un accord entre l'Etat et une commune dans le but de faire bénéficier cette dernière de participations étatiques en vue de développer l'offre de logements sur son territoire. Si le SYVICOL soutient le but poursuivi par le futur article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le



développement urbain, il est d'avis que la modification projetée ne relève pas de la philosophie du Pacte logement et risque de retarder inutilement son entrée en vigueur. Par contre, le SYVICOL est convaincu que la réussite de l'ensemble des objectifs poursuivis par le projet de loi sous examen ne va de pair qu'avec une refonte du cadre législatif relatif aux aides au logement, qu'il attend avec impatience.

- Le basculement de l'actuel Pacte logement, qui arrive à échéance, vers le nouveau dispositif doit se faire le plus rapidement possible pour assurer la continuité dans le soutien aux efforts fournis par les communes en matière de logement. Afin de faciliter cette transition, le SYVICOL demande l'organisation de séances d'information pour les communes et la mise en place de la formation à destination des futurs conseillers logement dès l'entrée en vigueur de la loi.
- Les conventions de mise en œuvre pourraient être résiliées unilatéralement en cas de faute grave dans le chef de la commune. Cette notion est source d'insécurité juridique et le SYVICOL recommande de s'en tenir à la possibilité d'une résiliation anticipée d'un commun accord.
- Le Programme d'action local logement, qui couvre toute la période de validité du Pacte logement lequel court jusqu'au 31 décembre 2032, doit pouvoir être modifié à tout moment par un vote du conseil communal afin de l'adapter à l'évolution des priorités de la commune.
- Le SYVICOL demande à voir préciser dans le texte que chaque commune signataire du Pacte logement a l'obligation de désigner un conseiller logement interne ou externe. Il est d'avis que les exigences quant au niveau de diplôme du conseiller logement sont excessives, dans la mesure où de nombreuses communes disposent de fonctionnaires s'étant spécialisés dans la matière et qui pourront perfectionner leurs connaissances par le biais de la formation initiale et continue. Dès lors, une expérience professionnelle de plusieurs années devait être suffisante. Le SYVICOL plaide pour plus de souplesse dans l'utilisation du contingent d'heures allouées au conseiller logement, en augmentant ce contingent d'une part variable en fonction du nombre de projets mis en œuvre par la commune avec son soutien.
- Les dotations financières prévues sont de nature à stimuler une participation active des communes dans le cadre du futur Pacte logement. Le SYVICOL estime néanmoins qu'il serait pertinent de prendre en considération, non seulement les unités de logement créées, mais encore la surface habitable créée dans le calcul de la dotation financière. Il est d'avis que la dotation de 2.500.-EUR pour tout logement ayant été affecté au cours de l'année précédente au régime de la gestion locative sociale devrait bénéficier à l'ensemble des logements donnés en location par une commune, un syndicat de communes ou un organisme conventionné à des personnes bénéficiaires d'aides au logement. Enfin, le SYVICOL demande de supprimer purement et simplement les pourcentages minima et maxima fixés pour les différentes catégories d'investissement pour que les communes soient libres d'affecter les dotations financières perçues là où elles en ont le plus besoin.
- Plusieurs définitions font défaut au futur article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : logement abordable, logement à coût modéré, surface construite brute maximale dédiée au logement.
- En ce qui concerne l'augmentation de la surface réservée à la réalisation de logements abordables à partir du 1^{er} janvier 2022 (article 29bis, paragraphe 2, alinéa 3), le



SYVICOL demande que ces seuils s'appliquent aux fonds reclassés par une modification du PAG dont le conseil communal est saisi après le 1^{er} janvier 2022. Le SYVICOL propose d'introduire une certaine flexibilité au niveau du mécanisme de la cession des surfaces réservées, en donnant la possibilité à une commune d'exercer partiellement son droit sur les fonds ou les logements concernés.

- Le projet de loi prévoit que la cession porte sur des logements abordables réalisés (et non réservés), ce qui pose d'après la lecture du SYVICOL, une série de questions essentielles au niveau de la procédure à suivre :
 - Quand et selon quelles modalités la commune exerce-t-elle son droit de cession ?
 - A quel moment intervient le paiement de l'indemnité de cession ?
 - A quel moment intervient la signature de la convention par rapport à la cession ?
 - Comment l'indemnité de cession, qui est fixée d'après le prix de réalisation effectif, peut-elle être arrêtée dans la convention ?
- Afin d'éviter un moratoire et de permettre la pré-commercialisation du projet immobilier par la signature de contrats de réservation, sans mettre en péril la réalisation des logements abordables, le SYVICOL propose de préciser que la convention à établir entre la commune et le propriétaire doit être conclue avant tout commencement des travaux de construction.
- Finalement, il est prévu qu'un PAP NQ puisse déroger aux dispositions relatives au degré d'utilisation du sol fixé par le PAG, dans le but d'augmenter le potentiel constructible dans une zone déterminée et donc corrélativement les surfaces réservées au logement abordable. Cette façon de procéder est contraire au principe de la hiérarchie des normes, et le conseil communal, confronté à un tel PAP NQ, n'aurait d'autre choix que de constater sa non-conformité au PAG et dès lors de refuser son approbation. De l'avis du SYVICOL, la seule possibilité consisterait dans une modification du PAG, avec toutes les contraintes procédurales qui en découlent, ce qui retarderait considérablement le PAP. Il suggère dès lors plutôt d'introduire une procédure allégée de modification du PAG, offrant les mêmes garanties pour la commune et pour les personnes intéressées que la procédure allégée de modification ponctuelle du PAP.

4. Projet de loi n°7641 portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes

Le comité avise favorablement le projet de loi susmentionné, qui a pour objet de suspendre annuellement les délais applicables à l'exercice du droit de préemption des communes pendant le mois d'août. Cette modification répond à une demande du secteur, vu qu'il est parfois difficile de réunir le conseil communal pendant cette période.

Il souligne qu'une réforme plus fondamentale du droit de préemption est attendue avec impatience par ses membres. Celle-ci est d'autant plus nécessaire et urgente que les récents développements jurisprudentiels relatifs à l'exercice du droit de préemption par les communes sont de nature à empêcher la réalisation de celui-ci. Il espère dès lors que les travaux menés sous l'égide du ministère du Logement par le groupe de travail auquel il est associé pourront aboutir à un projet de loi dans un délai raisonnable.



5. Projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié du 10 août 1991 concernant la désignation, la composition et le fonctionnement des délégations des fonctionnaires communaux

Le comité donne également un avis favorable, sous réserve de quelques remarques mineures, au sujet du projet de règlement grand-ducal ci-dessus, qui a pour objet de modifier la procédure d'élection des membres des délégations des fonctionnaires et employés communaux en remplaçant le vote par correspondance par un vote à l'urne. Le vote par correspondance sera réservé aux agents qui sont dans l'impossibilité de se rendre au bureau de vote.

La procédure de vote est empruntée du règlement grand-ducal du 11 septembre 2018 concernant les opérations électorales pour la désignation des délégués du personnel, qui s'applique dans le secteur privé.

6. Projet de règlement grand-ducal portant modification : 1° du règlement grand-ducal modifié du 20 décembre 1990 portant fixation des conditions d'admission et d'examen des fonctionnaires communaux ; 2° du règlement grand-ducal modifiée du 27 février 2011 fixant les modalités du contrôle de la connaissance des trois langues administratives pour le recrutement des fonctionnaires communaux

Ce projet de règlement grand-ducal, dont l'objet consiste à apporter des modifications ponctuelles aux deux règlements grand-ducaux visés, est également avisé favorablement.

Il concerne principalement les conditions d'admission des professeurs de conservatoire. Le SYVICOL constate avec satisfaction qu'une proposition de texte qu'il avait soumise à leur égard lors d'une révision précédente du règlement grand-ducal modifié du 27 février 2011 fixant les modalités du contrôle de la connaissance des trois langues administratives pour le recrutement des fonctionnaires communaux et qui n'avait pas été prise en considération à ce moment, figure dans le texte analysé.

Le projet prévoit encore une disposition transitoire temporaire à l'article 28 du règlement grand-ducal modifié du 20 décembre 1990 portant fixation des conditions d'admission et d'examen des fonctionnaires communaux. Ce dernier, depuis l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 17 janvier 2020 modifiant le règlement grand-ducal susmentionné, limite à 5 ans la durée de validité du certificat de réussite à l'examen d'admissibilité.

Etant donné que cette limite ne vaut que depuis le 1^{er} février 2020, les représentants du SYVICOL au sein de la Commission centrale ont, en séance du 28 mai 2020, marqué leur accord à une disposition transitoire temporaire au profit des personnes dont la réussite à l'examen d'admissibilité date de plus de 5 ans au moment de l'entrée en vigueur du règlement en projet. A partir de cette date, la validité des certificats en question sera prolongée d'une année.

Le comité du SYVICOL partage l'avis de la Commission centrale qu'une disposition exceptionnelle en ce sens est justifiée et constate qu'il n'en résulte aucune obligation pour les communes. Partant, il l'avise favorablement.



7. Rapport sur les activités du bureau

Réunion du 28 août 2020 avec Madame la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable

A l'ordre du jour de cette réunion figuraient les projets de loi relatifs au Pacte nature et au Pacte climat 2.0. Dans les deux cas, il s'agissait d'une présentation des deux projets, qui avaient été injectés dans la procédure législative préalablement à l'entrevue. En ce qui concerne le Pacte climat 2.0, qui a fait l'objet d'échanges préalables, les discussions se sont concentrées sur le catalogue des mesures.

Le SYVICOL a annoncé qu'il analysera les deux dossiers en détail et formulera des avis officiels dans les meilleurs délais.

Réunion du 1^{er} septembre 2020 avec Monsieur le Ministre de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse

Cette réunion avait pour objet de préparer la rentrée des classes de l'enseignement fondamental. Le thème central était l'aération des bâtiments scolaires. En vue de limiter la diffusion du coronavirus par la voie des aérosols, une mesure importante consiste effectivement dans l'aération régulière des salles de classe, des maisons relais et des locaux connexes.

A côté de ce sujet précis, la rentrée scolaire a été abordée sous un angle plus général. Le ministre a annoncé que la reprise des cours aura lieu dans des conditions aussi proches que possible de la normalité, mais tout en respectant les gestes barrières.

Le SYVICOL s'est encore renseigné sur les modalités de testing du personnel des services d'éducation et d'accueil. Vu que le contexte de travail de ces agents ne se distingue pas fondamentalement de celui des enseignant(e)s, il a demandé qu'ils puissent se soumettre à des tests dans la même fréquence et sous les mêmes conditions que le personnel étatique.

8. Divers

La prochaine réunion du comité est fixée au 9 novembre 2020. Elle aura lieu à 12h00 dans l'Hôtel de Ville de Luxembourg.