



# SYVICOL

Syndicat des Villes et  
Communes Luxembourgeoises

## Compte rendu de la réunion du comité du 22 mai 2023

**Présents :** Dan Biancalana, Patrick Comes, Raymonde Conter-Klein, Emile Eicher, Marie-Paule Engel-Lenertz, Jeannot Fürpass, Serge Hoffmann, Michel Malherbe, Georges Mischo, Annie Nickels-Theis, Louis Oberhag, Romain Osweiler, Jean-Marie Sadler, Jean-Paul Schaaf et Nico Wagener

**Excusés :** Paul Engel, Lydie Polfer et Guy Wester

Le compte rendu de la réunion du 27 mars 2023 est approuvé sans observations.

### 1. Affaires de personnel (à huis clos)

Le comité traite des affaires de personnel à huis clos.

### 2. Projet de loi n°8082 sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements

Après un échange de vues sur le projet de loi susmentionné au cours de la séance du comité du 27 mars 2023, l'avis du SYVICOL est adopté avec les points saillants ci-dessous :

- Le SYVICOL salue en principe la réforme de l'impôt foncier (IFON), qu'il appelle de ses vœux pendant longtemps.
- Il soutient également l'introduction de l'impôt sur la mobilisation de terrains (IMOB) et de l'impôt sur les logements non-occupés (INOL), sous réserve des remarques ci-dessous et en exigeant que les recettes engendrées par ces impôts reviennent aux communes. Cette revendication se base principalement sur les missions et responsabilités qui seront attribuées aux communes et sur le nouveau principe constitutionnel de connexité.
- Le SYVICOL marque son accord à ce que les terrains sis en-dehors des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ne soient plus soumis à l'IFON, si, comme annoncé par les auteurs, le produit global de cet impôt augmente néanmoins légèrement (art. 1).
- Le syndicat demande que les acteurs du secteur communal soient dispensés de l'IMOB (art. 6).
- Il considère que les modalités d'établissement du « taux d'équipement local », un des facteurs de calcul de la valeur de base, sont simplistes et devraient être adaptés pour mieux refléter les différents niveaux de services disponibles (art. 10).
- Il est par ailleurs d'avis que le classement d'un fonds en zone d'aménagement différé n'est pas suffisamment pris en compte dans la valeur de base, étant donné qu'il n'y a aucune garantie que l'interdiction de viabilisation résultant de ce classement soit levée un jour (art. 10).



- L'obligation de réévaluation au moins triennale des différents éléments de calcul de la valeur de base est saluée, tout en regrettant qu'elle ne soit pas prévue tous les ans (art. 11).
- Le SYVICOL propose d'inclure dans le bulletin de la valeur de base envoyé aux contribuables une prévision concrète de l'impôt qui sera dû, à l'instar du simulateur en ligne mis à disposition par le ministère de l'Intérieur (art. 13).
- Il demande que les communes soient associées au développement des registres et des outils informatiques prévus par le projet de loi (art. 18).
- Le délai accordé au bourgmestre pour la vérification annuelle des données du registre des fonds non-construits est insuffisant et devrait être prolongé d'un mois (art. 19).
- Le SYVICOL rend attentif au fait qu'il existe des terrains sis en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée sur lesquels il n'y a aucune construction, mais qui ont une autre affectation et qui ne devraient pas être soumis à l'IMOB, tels que les parkings d'établissements commerciaux et, sous certaines conditions, les surfaces agricoles. Il demande donc que des dérogations pour ces terrains soient prévues (art. 20).
- Il critique le fait que les fonds sur lesquels il existe une dépendance, y compris par exemple les garages, dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> sont néanmoins considérés comme non construits, notamment parce que l'existence d'un certain nombre de places de stationnement – couvertes ou non – est souvent prescrite par la réglementation communale (art. 20).
- Il demande de prévoir la possibilité pour le bourgmestre de déléguer les attributions que la loi en projet lui confie, principalement au niveau de la tenue à jour des registres, à des agents communaux (art. 22, art. 42, art. 43).
- Le projet de loi prévoit des taux progressifs d'impôt à la mobilisation de terrains qui sont différents selon que le fonds en question est viabilisé ou non. Le SYVICOL constate que le texte ne prévoit pas le cas d'un fonds viabilisé après avoir été imposé pendant un certain temps comme étant non-viabilisé et demande une disposition expresse y relative (art. 32).
- Le SYVICOL demande d'étendre l'abattement prévu en matière d'impôt à la mobilisation aux personnes de moins de 29 ans, au lieu des 25 ans prévus (art. 33).
- Il s'oppose à ce que le bourgmestre doive fournir l'identité des contribuables au registre des logements non-occupés, étant donné que ces données devraient pouvoir être obtenues par interconnexion avec la documentation cadastrale (art. 43).
- Le texte prévoit certains cas de figure dans lesquels le bourgmestre peut établir un constat de non-occupation d'un logement, mais la vérification des conditions sera difficile à mettre en œuvre de façon objective. Le SYVICOL propose donc de supprimer cette faculté, le bourgmestre ayant d'autres moyens pour vérifier la réalité d'une résidence officiellement déclarée (art. 44).
- A côté des cas déjà prévus, il demande l'exonération de l'INOL des logements qui font partie d'une succession ouverte et ceux qui sont inoccupés en raison de la résidence du propriétaire dans une maison de retraite ou une maison de soins. L'exonération de cet impôt est demandée également pour les logements sociaux des communes (art. 44).
- En ce qui concerne l'identification des contribuables dans le contexte de l'INOL, le SYVICOL rappelle l'absence de cadastres verticaux pour de nombreux immeubles résidentiels et se demande comment les différents logements pourront être attribués aux propriétaires respectifs à défaut de ce document (art. 47).



- Le SYVICOL propose de donner aux notaires un accès au registre des logements non-occupés pour faire les recherches nécessaires en cas de mutation d'un bien, pour leur éviter de devoir demander chaque fois un certificat renseignant la durée de non-occupation auprès de la commune (art. 49).
- Il s'étonne du fait que le montant de l'INOL ne dépend que de la durée de non-occupation, sans qu'il ne soit tenu compte de critères comme le type, la surface ou la situation du logement. Il propose dès lors d'inclure la valeur de base déterminée pour l'IFON et l'IMOB dans ce calcul (art. 50).
- Plutôt que d'abroger les dispositions relatives à l' « obligation de construire » de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le SYVICOL demande leur adaptation à la loi sous revue et le maintien de la possibilité d'expropriation (art. 63).
- En ce qui concerne l'INOL, le SYVICOL doute que les travaux préparatoires puissent être achevés avant la date d'entrée en vigueur prévue et appelle le gouvernement à reculer cette date en cas de besoin (art. 73).

### **3. Modalités de financement de la Caisse de prévoyance des fonctionnaires et employés communaux**

Le président informe les membres du comité du fait que les réserves financières de la Caisse de prévoyance des fonctionnaires et employés communaux seront épuisées, selon les prévisions, fin 2023. La cause principale de ce déficit structurel consiste dans le fait que le nombre d'agents retraités augmente constamment, tandis que le nombre de cotisants stagne.

Pour le comité, il est évident que le déficit devra continuer à être couvert. Il appelle cependant le gouvernement à ne pas laisser ces frais entièrement à charge des communes, car ceci entraînerait une augmentation de leurs contributions de 35 pour cent actuellement à plus de 50 pour cent en 2026. Il demande donc que l'Etat apporte de nouveau sa part fixée par la loi à 14,7 pour cent. Cet apport avait été mis à charge des communes dans le cadre de la réforme des finances communales, l'Etat assurant en contrepartie l'intégralité des rémunérations du personnel de l'enseignement fondamental.

### **4. Proposition d'augmentation du congé pour activités syndicales au profit des organisations syndicales du secteur communal**

En réaction à une proposition d'augmentation du congé pour activités syndicales au profit des organisations syndicales du secteur communal, le comité se rallie au ministère de l'Intérieur en se prononçant pour une augmentation de 20 pour cent du nombre de jours de congé par siège au sein de la Chambre des fonctionnaires et employés publics.

### **5. Projet de loi n°8142 portant modification de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles**

Le projet de loi n°8142 est avisé en formulant les messages principaux suivants :

- Le SYVICOL se réjouit qu'il soit proposé de modifier les dispositions de l'article 7 permettant, d'un côté, d'avoir davantage de constructions pouvant faire l'objet de travaux et d'adaptations techniques en toute légalité, et, de l'autre côté de garantir une plus grande sécurité juridique pour les administrés (art. 3).



- Il est d'avis qu'une simple énumération des installations non comprises dans la notion de construction avec leurs spécificités techniques serait moins restrictive pour les administrés et suffirait pour continuer à assurer le respect de manière équivalente du cadre légal de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (art. 5).

#### **6. Projet de loi n°8143 modifiant la loi modifiée du 31 mai 1999 portant institution d'un fonds pour la protection de l'environnement**

Dans son avis relatif au projet de loi n°8143, le SYVICOL salue l'ajout de nouvelles aides financières relatives à la protection de l'environnement dont les communes et les syndicats de communes peuvent bénéficier (art. 3).

#### **7. Projet de loi n°8168 portant modification de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques**

Cette modification législative a pour objet principal la création d'une attestation numérique de la carte d'identité.

- Le SYVICOL salue ceci en principe, mais estime que plusieurs questions relatives à la mise en œuvre nécessitent des explications.
- Il se demande notamment si le projet de loi aura un impact sur les communes au moment de la demande, respectivement au moment de la remise de la carte d'identité.
- Il est d'avis qu'il est important d'informer les communes à l'avance sur les spécificités techniques de l'attestation numérique de la carte d'identité, étant donné que les communes sont le premier point de contact pour la plupart des citoyens en ce qui concerne les questions relatives à leur carte d'identité.
- Il estime qu'il est important que les attestations soient automatiquement mises à jour, voire désactivées ou bloquées en cas de besoin.

#### **8. Amendements gouvernementaux du 31 mars 2023 au projet de loi n°7642 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

Dans ce qui est déjà son deuxième avis complémentaire sur le projet de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, le SYVICOL formule les remarques principales suivantes.

- Le SYVICOL est favorable à la modification de la prise en compte de la décote pour les dépenses liées aux travaux d'entretien, de réparation et de rénovation qu'à partir de la réalisation effective des travaux pour le calcul du plafond du loyer (amendement 1).
- Il salue l'effort visant à protéger les locataires contre des hausses de loyer exagérées en remplaçant la règle des « tiers annuels » par une augmentation de loyer maximale de 10 pour cent tous les deux ans. Cependant, le SYVICOL émet quelques réserves quant à l'efficacité de sa mise en œuvre sur l'objectif recherché (amendement 2).



### **9. Projet de règlement grand-ducal portant fixation du programme de l'examen de promotion des pompiers professionnels du cadre moyen et du cadre de base du Corps grand-ducal d'incendie et de secours**

Le comité n'a pas d'observations à formuler par rapport au projet de règlement grand-ducal susmentionné.

### **10. Rapport sur les activités du bureau**

Le président informe le comité de la mise en place par le ministère du Logement d'un dialogue structuré entre tous les acteurs travaillant dans le domaine du logement abordable. Le SYVICOL représentera les communes au sein du comité de pilotage créé dans ce contexte.

### **11. Divers**

Le comité prend note du fait que la prochaine réunion aura lieu le 10 juillet 2023.