



SYVICOL

Syndicat des Villes et
Communes Luxembourgeoises

Projet de règlement grand-ducal fixant les modalités d'évaluation et de calcul de la contrepartie monétaire dans le cadre d'un transfert de propriété et les modalités de calcul d'une redevance dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie des biens immeubles affectés aux missions de sécurité civile

Avis du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises

I. Remarques générales

Le SYVICOL remercie Madame la Ministre de l'Intérieur de lui avoir soumis pour avis, par courrier électronique du 13 septembre 2019, le projet de règlement grand-ducal fixant les modalités d'évaluation et de calcul de la contrepartie monétaire dans le cadre d'un transfert de propriété et les modalités de calcul d'une redevance dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie des biens immeubles affectés aux missions de sécurité civile.

Prévu à l'article 10 de la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile, le texte sous revue a pour objectif de compléter le cadre réglementaire posé par le règlement grand-ducal du 1^{er} mars 2019 fixant les modalités de calcul de l'indemnité de mise à disposition des biens immeubles destinés à héberger un centre d'incendie et de secours, et de préciser les règles selon lesquelles le CGDIS acquiert la propriété ou la jouissance des CIS autres que ceux faisant l'objet d'un contrat de louage en exécution du règlement grand-ducal précité.

Les CIS concernés sont ceux « nécessaires au fonctionnement du Corps grand-ducal d'incendie et de secours », comme le précise l'article 1^{er} en citant l'article 10 de la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile. Il a été expliqué au SYVICOL qu'il s'agit d'environ une quinzaine de centres, actuels ou futurs, dont principalement ceux des catégories III et IV.

Contrairement au règlement grand-ducal du 1^{er} mars 2019 mentionné ci-dessus, le projet sous revue ne pose pas de conditions techniques ou dimensionnelles, mais donne aux parties une large marge de négociation. Le SYVICOL salue cette flexibilité dans l'intérêt, pour les communes concernées et pour le CGDIS, de trouver des solutions adaptées aux spécificités locales.

Le syndicat a eu l'occasion de se prononcer sur une version antérieure du texte, lorsque celui-ci se trouvait encore au stade d'avant-projet, et a communiqué ses remarques y relatives à



Madame la Ministre de l'Intérieur sous forme d'un avis daté au 10 juillet 2019. C'est avec plaisir que le SYVICOL a constaté qu'il a été tenu compte de ses remarques dans une très large mesure et que la version approuvée par le Gouvernement en conseil est nettement plus claire et univoque que ne l'était l'avant-projet.

Une grande partie des critiques formulées dans l'avis précité étaient en effet liées au fait que l'avant-projet laissait le choix entre le transfert de propriété, le bail emphytéotique et le droit de superficie non seulement pour ce qui est des terrains, mais aussi concernant les constructions existantes. Le texte sous revue est clair dans la mesure où il ne prévoit pour ces dernières plus que le transfert de propriété.

En cas de reprise d'un CIS existant, la construction sera donc dans tous les cas acquise par le CGDIS au prix déterminé à l'article 5, tandis que, pour le terrain, les parties auront le choix entre le transfert de propriété, le bail emphytéotique et le droit de superficie.

II. Remarques article par article

Article 3

Le SYVICOL se permet de réitérer une remarque contenue dans son avis du 10 juillet qui n'a pas été prise en considération. Elle concerne le fait que le projet de règlement grand-ducal prévoit une redevance plus élevée pour un terrain mis à disposition moyennant un droit de superficie qu'en cas de recours à un bail emphytéotique. Celle-ci est déterminée en divisant la valeur du terrain par 40 (ans) et en multipliant le résultat par le facteur 0,5 dans le 1^{er} cas et par 0,25 dans le 2^e.

Cette différence s'explique, selon le commentaire des articles, par le fait que la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes prévoit que, lorsque le droit de superficie arrive à sa fin, les constructions érigées par le superficière reviennent au propriétaire sous condition d'en rembourser la « valeur actuelle »¹, alors que l'emphytéote n'a, dans la même situation et sauf exception, pas droit à un tel remboursement².

Le SYVICOL estime qu'il est compréhensible que le CGDIS paye une redevance plus élevée s'il peut tabler sur le remboursement d'une partie de ses investissements en fin de contrat. Il importe cependant de définir le mode de calcul de la « valeur actuelle », qui ne correspond pas nécessairement au prix du marché. En effet, comme le montre la pratique des communes en matière de gestion de zones d'activités économiques, il est parfaitement possible de stipuler qu'il s'agit d'une « valeur comptable » déterminée selon des règles fixées d'avance.

¹ Article 14-11

² Article 13-12



Aux yeux du SYVICOL, pour éviter d'appliquer deux poids et deux mesures, cette valeur devrait être déterminée de la même façon que celle due par le CGDIS lors de la reprise de constructions existantes, c'est-à-dire selon l'article 5 du projet de règlement sous revue.

Le SYVICOL est conscient du fait que, suivant l'article 10, alinéa 3 de la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile, l'objet du règlement grand-ducal en projet consiste, pour ce qui est du droit de superficie, à définir le seul mode de calcul de la redevance. Cependant, étant donné que l'expectative d'un remboursement au CGDIS de la valeur des constructions à l'expiration du droit de superficie a amené les auteurs à prévoir un facteur multiplicateur supérieur à celui prévu en cas de recours à un bail emphytéotique, il estime que la fixation de la redevance annuelle est intimement liée à celle de la valeur résiduelle des constructions.

S'il était néanmoins impossible de définir le mode de calcul de cette dernière par le règlement grand-ducal en projet, il importerait de prévoir des dispositions y relatives dans le titre constitutif du droit de superficie.

Article 5

L'article 5 détermine le mode de calcul de la valeur des constructions faisant l'objet d'un transfert de propriété. Par rapport à l'avant-projet commenté par le SYVICOL, le texte a été clarifié en ce qui concerne l'hypothèse d'un CIS se composant de plusieurs constructions, et dispose que la contrepartie monétaire correspond à la somme des valeurs des constructions, déterminées individuellement.

Il est moins explicite en ce qui concerne des constructions réalisées en plusieurs phases, comme par exemple un CIS qui a été agrandi après quelques années de fonctionnement. Le SYVICOL propose de considérer dans ce cas l'agrandissement comme une construction à part et de lui appliquer un facteur d'amortissement propre, correspondant à sa durée d'exploitation.

Sous réserve des remarques ci-dessus, le SYVICOL avise favorablement le projet de règlement grand-ducal sous objet.

Adopté par le comité du SYVICOL, le 30 septembre 2019