

**Madame Line WIES**  
**Conseillère communale**



**Concerne : Votre question au Collège des Bourgmestre et Echevins du 16 juin 2020 relative au régime des colocations dans le cadre du nouveau plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette**

Madame la Conseillère Communale,

Par la présente, nous nous permettons de revenir au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins à vos questions relatives au régime des colocations dans le cadre du nouveau plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Avant de revenir à vos questions précises, nous nous permettons de rectifier votre affirmation qu'il y aurait une interdiction par le nouveau PAG des colocations hors-cadre familial ou du couple. Tel n'est pas le cas, et de telles affirmations erronées n'ont pour seule conséquence que de créer de l'incertitude dans le chef des personnes éventuellement concernées.

Les colocations hors-cadre familial ou du couple sont parfaitement possibles dans tout immeuble où, suite à une demande dans ce sens, une colocation est autorisable et a été autorisée en application de la législation nationale et de la réglementation communale. Il ne s'agit d'ailleurs ici pas d'une procédure spécifique aux colocations, alors que toute inscription sur le registre principal de la population n'est possible que dans les locaux aptes à l'habitation et respectant les règles de sécurité et de salubrité.

En interprétant toutes les discussions antérieurement menées au Conseil Communal dans le contexte du logement, le respect de la sécurité et de la salubrité des logements, garantissant aux occupants des conditions dignes leur assurant de pouvoir vivre en sécurité à leur domicile, est un souci majeur de toutes les sensibilités politiques y représentées.

D'ailleurs, dans le cas spécifique que vous mentionnez et qui faisait l'objet de « l'exposition sur les réseaux sociaux », une colocation aurait vraisemblablement pu être autorisée si une demande avait été introduite dans ce sens. C'était précisément pour cette raison que le bureau de la population avait orienté les demandeurs vers la Police des Bâtisses pour permettre le contrôle des prescriptions de sécurité et de salubrité.

Faisant suite aux questions que vous avez transmis au Collège Echevinal, nous vous prions de bien trouver, ci-après, les réponses à vos interrogations.

- **Combien de demandes d'inscription dans le registre civil au titre de colocation sans lien de parenté, ni de relation affective (partenariat, mariage) ont été refusées jusqu'à présent par l'administration communale ?**

Il y a tout d'abord lieu de préciser qu'aucune demande d'inscription n'est refusée, mais les personnes qui souhaitent s'inscrire dans le cadre d'une colocation dans une habitation dont l'affectation à une colocation n'a pas été sollicitée ou n'a pas encore été autorisée, sont informées qu'elles sont inscrites sur le registre d'attente tant que le contrôle du respect des règles de sécurité et de salubrité, et le cas échéant, une mise en conformité, n'ont pas encore eu lieu. En effet, l'agent du bureau de la population doit pouvoir s'assurer que le local indiqué comme lieu d'habitation est conforme aux prescriptions de sécurité et de salubrité.

Nous pouvons cependant vous informer qu'actuellement 59 personnes, réparties sur 21 adresses, sont inscrites sur le registre d'attente sur base des raisons expliquées à l'alinéa précédent.

- **Combien de projets de la part d'organisations et d'associations, d'aménagement de logements étudiants, de colocations et de chambres meublées ont été refusés jusqu'à présent par l'administration communale depuis la saisine du PAG de mars 2019 ? Pourriez-vous nous indiquer les éléments de réglementation que ces demandes n'ont pas respectés ? Est-ce que les porteurs des projets étaient informés de la non-recevabilité de leur demande ?**

Deux projets de colocation, tels que soumis à autorisation, n'ont pas pu être validés depuis mars 2019. Dans tous les cas, les porteurs de projet ont été informés. Il s'agit d'un côté d'une maison unifamiliale, et de l'autre côté, d'un appartement dans lequel la deuxième voie d'évacuation (« Fluchtwee ») n'a pas été assurée.

Nous tenons cependant à souligner que ces projets auraient également été refusés avant la saisine du PAG de mars 2019. D'ailleurs les bourgmestres précédents avaient déjà refusé des projets de colocation pour les mêmes raisons.

- **Sur quel texte juridique (article) les affirmations d'une interdiction des colocations dans le cadre du PAG se fondent-elles précisément ?**

Tel qu'expliqué ci-dessus, le nouveau PAG ne prévoit pas une interdiction pure et simple des colocations, mais les règlemente dans le souci d'assurer la sécurité et la salubrité des logements à Esch-sur-Alzette.

- **Le PAG en saisine définit les colocations et les chambres meublées, selon ces définitions, combien de logements sont classés dans ce même PAG selon ces définitions ?**

Le PAG en saisine ne classe aucun immeuble ou logement en colocation ou en chambre meublée, mais ne fait que définir les critères qui doivent être respectés pour pouvoir les autoriser. Ces critères sont définis dans les parties écrites du PAG et du PAP « Quartiers existants », et les normes relatives à la sécurité et la salubrité sont reprises dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Des prescriptions sont d'ailleurs également fixés dans la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

- **Dans quelles zones du PAG des colocations sont désormais possible ?**

Les colocations sont possibles dans toutes les zones destinées à l'habitation.

- **En quoi consiste précisément la réglementation des colocations/cohabitations annoncée dans la communication officielle du Conseil Échevinal du 12 juin 2020 ?**

Dans sa communication du 12 juin 2020, le Collège des Bourgmestre et Echevins s'est référé aux parties écrites du PAG et du PAP « Quartiers existants » en affirmant que « le nouveau PAG prévoit donc une réglementation de la cohabitation ». La réponse à votre question se trouve partant dans les documents à votre disposition.

Le but de cette réglementation est la sécurité et la salubrité des logements et de limiter la progression excessive des prix des objets immobiliers.

La protection des maisons unifamiliales a déjà été entamée en 2004 pour le centre-ville, où on a pu constater une progression plus lente des prix immobiliers et une baisse du morcellement des logements. Ce sont précisément ces mécanismes de protection qui sont étendus sur tout le territoire de la ville.

L'idée derrière les critères prévus dans le PAG est de promouvoir les colocations, qui sont vraiment des colocations dans le sens même du terme, tout en réduisant autant que possible les abus consistant à déguiser la location de chambres meublées en colocations dans le but de contourner certaines réglementations, dont la loi du 20 décembre 2019.

- **Est-ce que vous êtes d'avis que des colocations et/ou chambres meublées gérées par des associations conventionnées avec la Ministère du Logement dans le cadre de la gestion locative sociale ne sont pas suffisamment réglementées pour empêcher des abus ? Qu'est-ce que vous envisagez de mettre en place pour que l'offre en logements abordables offertes par ces organisations ne soit pas bloquée par le PAG en procédure et en contraire développé davantage ?**

Le Collège des Bourgmestre et Echevins soutient le travail des associations conventionnées, mais estime cependant qu'une stratégie nationale est nécessaire pour assurer une répartition équitable de l'offre en logements abordables sur tout le territoire du Grand-Duché.

Des entrevues ont eu lieu avec un bon nombre d'associations pour les aider à mettre leurs logements actuels en conformité des règles de sécurité et de salubrité ; de même, la Police des Bâtisses peut les accompagner lors de la création de tels logements, afin d'éviter tout risque d'un problème futur.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Conseillère Communale, l'expression de mes sentiments les plus distinguées.



Georges Mischo  
Député-Maire



Martin Kox  
1<sup>er</sup> Echevin