

**Monsieur Dan CODELLO**  
**Conseiller communal**

**Concerne : Votre question au Collège des Bourgmestre et Echevins du 1<sup>er</sup> juillet 2020 relative à la gestion de la colocation et de la cohabitation jusqu'au vote définitif du nouveau plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette**

Monsieur le Conseiller Communal,

Par la présente, nous nous permettons de revenir au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins à vos questions relatives à la gestion de la colocation et de la cohabitation jusqu'au vote définitif du nouveau plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

- **Le PAG, voté en première lecture, est-il applicable de suite ?**

Cette question est réglée par l'article 21 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain :

*« A partir de la décision du conseil communal intervenue dans les conditions de l'article 10, alinéa 2 [saisine], toute modification de limites de terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute construction ou réparation confortative ainsi que tous travaux généralement quelconques qui sont contraires aux dispositions du projet sont interdits, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien.  
Ces servitudes deviennent définitives au moment de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général. »*

L'article 33 de la loi précitée règle la question de manière identique pour le projet d'aménagement particulier « Quartiers existants ».

- **Dans l'affirmative, les dispositions concernant les colocations et les cohabitations sont-elles en vigueur ?**

Il importe de souligner que les colocations et cohabitations sont non seulement réglementées par le projet d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette, mais surtout par des dispositions législatives, à savoir :

- la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, telle que modifiée ;
- la loi du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, telle que modifiée ;
- la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

A ces dispositions législatives s'ajoutent évidemment les réglementations communales en matière urbanistique actuellement en vigueur.

Par conséquent, toute demande relative à un projet de colocation ou de cohabitation devra être analysée par rapport à sa conformité aux dispositions législatives susmentionnées, à la réglementation communale urbanistique actuellement en vigueur ainsi que par rapport aux dispositions du projet d'aménagement général et du projet d'aménagement particulier « Quartiers existants » en vigueur en application des articles 21 et 33 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

- **Comment les responsables politiques et l'administration gèrent-ils les demandes de colocation et de cohabitation jusqu'à la présentation et vote du texte réformé ?**

La réponse à cette question résulte largement du dernier alinéa de la réponse à la question précédente.

Il importe de souligner que le problème principal lié aux demandes de colocation et de cohabitation résulte du non-respect par les propriétaires, respectivement locataires principaux, des dispositions législatives, et notamment de celle résultant de l'article 3 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation : « *Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux.* » Une disposition similaire a d'ailleurs déjà été prévue à l'article 33 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Si cette déclaration préalable est faite en bonne et due forme, la Ville est mise dans la possibilité de vérifier la conformité aux règles de sécurité et de salubrité, tel qu'exigé par l'article 2 de la loi précitée, avant toute location ou toute mise à disposition.

Les efforts entrepris par la Ville d'Esch-sur-Alzette ont pour but de protéger au préalable les locataires et occupants d'une éventuelle décision de fermeture du logement ou de la chambre, résultant dans un relogement forcé.

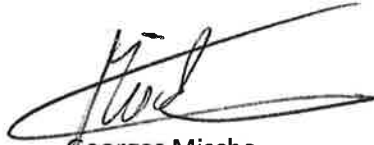
Vous constatez partant que les principes à la base du traitement des demandes de colocation ou de cohabitation n'ont pas été affectés par le vote de saisine du 8 mars 2019 ; la gestion actuelle trouve ses origines dans la décision du conseil communal de 2004 de protéger les maisons unifamiliales dans le centre-ville, protections et réglementations qui ont été étendues et adaptées au fil des ans par le conseil communal, p. ex. lors de la modification du règlement sur le bâtisses en 2009.

- **Comment les responsables politiques réagissent-ils à l'avis de la cellule d'évaluation qui stipule clairement : « (...) *Le point d)* de l'article 31.2 interdisant les possibilités de sous-location, colocation sinon de cohabitation n'est pas conforme à la législation et devrait être supprimé. (...) Une commune ne saurait dès lors se prononcer sur l'occupation d'un logement, sis dans une maison unifamiliale ou plurifamiliale, en proscrivant la colocation sous peine de violer les dispositions de la loi précitée du 19 juillet 2004 et du règlement grand-ducal précité. (...) Deuxièmement, une telle restriction se heurte, implicitement, mais nécessairement, à la mise à disposition des administrés de logements abordables et ce dans un contexte avéré de pénurie de logements. (...) » ?**

En ce qui concerne vos deux premières citations de l'avis de la cellule d'évaluation, vous mentionnez la réponse vous-même dans le préambule, lorsque vous reprenez à juste titre que « le Collège des Bourgmestre et échevins vient d'annoncer le report des discussions et du vote définitif du « PAG » à la rentrée suite aux questions et problèmes soulevés liés à la colocation et à la cohabitation, décision honorable qui est à saluer. Des discussions intensives sont prévus avec tous les sensibilités politiques représentées au conseil communal, la population et avec l'Université. » Les remarques citées feront évidemment partie de ces discussions.

En ce qui concerne votre dernière citation relative aux logements abordables, le Collège des Bourgmestre et Echevins tient cependant à relever que le morcellement d'un logement en plusieurs logements plus petits par le biais de la colocation ou de la cohabitation semble certes réduire le prix d'accès à un logement, mais augmente le revient financier par m<sup>2</sup> et augmente partant également le prix de vente respectivement la valeur locative globale du logement initial.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller Communal, l'expression de mes sentiments les plus distingués.



Georges Mischo  
Député-Maire



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

