

**Projet de règlement grand-ducal
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**

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau ;

Vu la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile et notamment ses articles 10 et 11 ;

Vu l'avis (...) ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Intérieur et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons:

Art. 1^{er}. Le présent règlement grand-ducal s'applique à toute mise à disposition d'un ou de plusieurs biens immeubles par l'Etat, les communes et toute autre personne morale de droit public, ci-après dénommée « propriétaire », au Corps grand-ducal d'incendie et de secours, ci-après dénommé « CGDIS », destinés à l'exploitation opérationnelle d'un centre d'incendie et de secours, ci-après dénommé « CIS » dans le cadre des missions de sécurité civile, telles que définies à l'article 4 de la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile.

Art. 2. Au sens du présent règlement, on entend par :

- (1) « annexe » : un bâtiment supplémentaire faisant partie intégrante du CIS abritant des fonctionnalités opérationnelles additionnelles non présentes dans le bâtiment principal ;
- (2) « atelier » : un local équipé d'un banc de travail qui est exclusivement dédié aux petits travaux manuels. La température ambiante doit être d'au moins 12°C ;
- (3) « atelier d'entretien des tuyaux d'incendie » : un local composé d'au moins une pièce destinée au contrôle des tuyaux d'incendie et équipé de machines automatisées permettant le nettoyage, le séchage et le contrôle par mise sous pression des tuyaux. La température ambiante doit être d'au moins 12°C ;
- (4) « atelier de protection respiratoire » : un local composé d'au moins deux pièces destinées à l'entretien des appareils de protection respiratoire. L'une des pièces est destinée exclusivement à l'hébergement du compresseur à air destiné au remplissage des bouteilles des appareils de protection respiratoire. Une autre pièce est destinée au nettoyage et à l'entretien des appareils de protection respiratoire, qui est équipée au moins des éléments suivants : lavabo avec point d'eau froid et chaud, machine de lavage ou désinfection automatique des masques, machine de séchage pour les masques et détendeurs, système de contrôle automatique pour les masques et détendeurs, rampe de remplissage et table de travail. Les pièces destinées à l'entretien des appareils de protection respiratoire (sans tenir compte de la pièce pour le compresseur) doivent avoir une surface minimale de 30 m². La température ambiante doit être d'au moins 20°C ;
- (5) « bâtiment » : une construction immobilière avec ses espaces extérieurs ou un ensemble de pièces, locaux et espaces extérieurs destinés à la mise à disposition du CGDIS ou à des tiers ;
- (6) « bâtiment principal » : une construction immobilière déclarée par le conseil d'administration du CGDIS comme étant le siège du CIS, qui reprend la majorité des fonctionnalités opérationnelles et administratives du CIS ;
- (7) « buanderie » : un local dédié exclusivement au nettoyage et au séchage des tenues d'interventions, qui est équipé d'au moins un lave-linge et un sèche-linge permettant le nettoyage et l'imprégnation des tenues d'interventions. La température ambiante doit être d'au moins 12°C ;
- (8) « bureau des opérations et de la radiocommunication » : une pièce dédiée aux opérations et à la radiocommunication qui dispose d'au moins un poste de travail avec deux appareils de

- radiocommunication fixes qui correspondent aux normes de la sécurité dans les administrations et services de l'Etat. La température ambiante doit être d'au moins 20°C ;
- (9) « centre d'incendie et de secours » : une unité organisationnelle chargée principalement des missions de sécurité civile, telles que définies à l'article 4 de la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile. Un CIS peut être composé soit d'un seul bâtiment, soit d'un bâtiment principal avec une ou plusieurs annexes ;
 - (10) « installations techniques » : tout équipement technique nécessaire au fonctionnement et à l'exploitation du bâtiment, dont notamment les systèmes de chauffage, les installations électriques et sanitaires, les systèmes de traitement d'eau, les systèmes de ventilation, l'éclairage, les ascenseurs, les équipements de sécurité, ainsi que tous les autres équipements techniques liés au bâtiment non destinés à des fins opérationnelles ;
 - (11) « local accessoire de la salle multifonctionnelle » : une pièce destinée au stockage des outils nécessaires à l'exploitation de la salle multifonctionnelle. Ce local doit être adjacent à la salle multifonctionnelle. La température ambiante doit être d'au moins 20°C ;
 - (12) « local bureau » : une pièce avec au moins un poste de travail permettant d'exercer des tâches administratives et disposant d'une lumière naturelle suffisante. La température ambiante doit être d'au moins 20°C ;
 - (13) « local de désinfection » : une pièce dédiée exclusivement au nettoyage et à la désinfection de l'équipement dédié au secours à personne et qui dispose d'un raccordement à l'eau potable, à l'eau chaude sanitaire, ainsi que d'un raccordement aux eaux usées. La température ambiante doit être d'au moins 12°C ;
 - (14) « local de nettoyage » : une pièce dédiée aux produits et outils de nettoyage. La température ambiante doit être d'au moins 12°C ;
 - (15) « local de rétablissement » : une pièce avec un accès contrôlé direct vers l'extérieur et l'intérieur du bâtiment. Les portes d'accès vers l'extérieur et l'intérieur du bâtiment doivent avoir une taille d'au moins deux mètres de largeur libre et d'au moins deux mètres de hauteur libre. L'accès vers l'extérieur doit être de plain-pied avec la possibilité de charger et de décharger un véhicule devant cet accès. La température ambiante doit être d'au moins 12°C ;
 - (16) « local des jeunes pompiers » : une pièce dédiée aux activités des jeunes pompiers, qui dispose d'au moins une fenêtre donnant accès à l'extérieur. La température ambiante doit être d'au moins 20°C ;
 - (17) « local sanitaire » : un local constitué d'au moins deux pièces hébergeant des douches, l'une pour le sexe masculin et l'autre pour le sexe féminin. La pièce dédiée aux douches du sexe masculin doit être directement accessible aux vestiaires masculins. La pièce dédiée aux douches du sexe féminin doit être directement accessible aux vestiaires féminins. La température ambiante doit être d'au moins 20°C ;
 - (18) « local toilettes » : un local constitué d'au moins deux pièces hébergeant des toilettes ou urinoirs, l'une pour le sexe masculin et l'autre pour le sexe féminin. La température ambiante doit être d'au moins 20°C ;
 - (19) « mise à disposition » : l'acte par lequel le propriétaire met un ou plusieurs bâtiments à la disposition du CGDIS. La mise à disposition est conclue par le biais d'un contrat de louage entre parties, tel que défini à l'article 10, alinéa 6 de la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile ;
 - (20) « passeport énergétique » : la performance énergétique des bâtiments fonctionnels, telle que définie par le règlement grand-ducal modifié du 10 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels. Si le CIS est composé d'un bâtiment principal et d'une ou plusieurs annexes, la performance énergétique à retenir est celle du bâtiment principal ;
 - (21) « place de stationnement pour l'équipe de permanence » : un emplacement conforme aux normes en vigueur réservé exclusivement au départ en intervention d'urgence des pompiers, qui est situé à une distance de parcours ne dépassant pas 50 mètres des vestiaires du CIS. L'accès à l'emplacement de parking doit être de plain-pied ;
 - (22) « place de stationnement pour les véhicules d'intervention » : un emplacement à l'intérieur d'un bâtiment d'une taille minimale de 12,50 mètres de profondeur libre, de 4,50 mètres de largeur libre et de 4,00 mètres de hauteur libre donnant accès à une porte de garage automatisée d'une largeur libre minimale de 3,50 mètres et d'une hauteur libre minimale de 4,00 mètres. La température ambiante doit être d'au moins 12°C ;

- (23) « place de stationnement pour les véhicules d'intervention spéciaux » : un emplacement à l'intérieur d'un bâtiment d'une taille minimale de 12,50 mètres de profondeur libre, de 4,50 mètres de largeur libre et de 4,00 mètres de hauteur libre donnant accès à une porte de garage automatisée d'une largeur libre minimale de 3,50 mètres et d'une hauteur libre minimale de 4,00 mètres. La température ambiante doit être d'au moins 12°C ;
- (24) « rénovation globale » : un ensemble de travaux consistant à remettre la substance fondamentale d'un bâtiment dégradé par le temps, les intempéries, l'usure ou autres actions dans un état presque neuf. A cette fin, le bâtiment est démantelé jusqu'à sa structure porteuse. La substance fondamentale comprend la structure porteuse, la toiture, la façade du bâtiment, les installations techniques et l'ensemble des travaux de parachèvement ;
- (25) « salle de repos » : une pièce équipée de deux lits au maximum. La température ambiante doit être d'au moins 20°C ;
- (26) « salle de sport » : un local destiné aux exercices physiques, qui dispose d'au moins une surface vitrée de 4 mètres carrés permettant la ventilation du local. La température ambiante doit être d'au moins 20°C ;
- (27) « salle multifonctionnelle » : une pièce destinée aux formations et aux réunions, qui est équipée d'au moins une surface de projection et d'un projecteur. La température ambiante doit être d'au moins 20°C ;
- (28) « sas hygiénique » : une surface exclusivement destinée à la séparation hygiénique et le stockage des tenues d'interventions usées. Cette surface doit se situer soit entre les places de stationnement pour les véhicules d'intervention ou la surface de lavage, et les vestiaires. La température ambiante doit être d'au moins 12°C ;
- (29) « séjour » : une pièce destinée au séjour de personnes du CIS, qui est au moins équipé d'une kitchenette (frigo, microonde, plaque chauffante et lavabo). La température ambiante doit être d'au moins 20°C ;
- (30) « Stockage » : une pièce exclusivement dédiée au stockage. La température ambiante doit être d'au moins 12°C ;
- (31) « stockage « Secours à personne » » : une pièce dédiée au stockage d'équipement pour les ambulances. La distance à parcourir entre cette pièce et la place de stationnement pour véhicules d'intervention « ambulance » la plus proche ne peut pas dépasser 25 m et doit être de plain-pied. La température ambiante doit être d'au moins 12°C ;
- (32) « surface d'un local ou d'une pièce » : la surface intra-muros du plancher d'un local ou d'une pièce faisant partie du CIS. Elle est constituée de l'ensemble des surfaces intérieures dont les utilisateurs ont la jouissance directe ou indirecte, en excluant tous les éléments de construction et cloisons fixes. Elle se rapporte au contour intérieur directement visible, accessible et mesurable de tous les éléments de construction, gros-œuvre ou cloisons fixes, mesuré au-dessus de la plinthe du plancher ;
- (33) « surface de lavage » : une surface dédiée exclusivement au nettoyage des véhicules d'intervention d'une taille minimale de 12,50 mètres de profondeur libre, de 6,50 mètres de largeur libre et de 6,00 mètres de hauteur libre dont les parois latérales sont hydrofuges disposant d'un raccordement à l'eau potable et d'un siphon de sol. La température ambiante doit être d'au moins 12°C ;
- (34) « système d'évacuation des fumées d'échappement des véhicules d'intervention » : un système technique permettant l'évacuation des fumées d'échappement des véhicules d'intervention suivant un processus automatique afin de garantir une qualité d'air à l'intérieur du CIS conformément aux dispositions du Code du travail ;
- (35) « terrain d'exercice » : Surface en asphalte ou béton à l'extérieur de l'immeuble se situant sur le site du CIS et carrossable par camion avec une charge minimale par essieu de 12 tonnes ;
- (36) « vestiaire pour les pompiers affectés aux missions de lutte contre l'incendie » : un local constitué d'au moins deux pièces servant au déshabillage et habillage des pompiers, l'une pour le sexe masculin et l'autre pour le sexe féminin. Les vestiaires se situent au même niveau que les places de stationnement pour les véhicules d'intervention destinés à la lutte contre l'incendie. La distance à parcourir entre les vestiaires et la place de stationnement pour les véhicules d'intervention la plus proche ne peut pas dépasser 25 mètres et doit être de plain-pied. La température ambiante doit être d'au moins 20°C ;

(37) « vestiaires pour les pompiers affectés aux missions du secours à personne » : un local constitué d'au moins deux pièces servant au déshabillage et habillage des pompiers, l'une pour le sexe masculin et l'autre pour le sexe féminin. Les vestiaires se situent au même niveau que les places de stationnement pour les véhicules d'intervention destinés au secours à personne. La distance à parcourir entre les vestiaires et la place de stationnement pour les véhicules d'intervention la plus proche ne peut pas dépasser 25 mètres et doit être de plain-pied. La température ambiante doit être d'au moins 20°C.

Art. 3. La mise à disposition fait l'objet d'un paiement d'indemnités, dont les modalités de calcul sont définies à l'article 4.

La durée de la mise à disposition est de dix ans, sauf stipulation contraire convenue expressément entre parties et doit figurer dans le contrat de louage.

Le contrat de louage énonce à charge du propriétaire les obligations suivantes :

- 1° l'entretien et le nettoyage des surfaces extérieures, y compris les travaux de jardinage ;
- 2° le déneigement des surfaces extérieures, dont les accès pour les véhicules d'intervention et les surfaces de circulation extérieures ;
- 3° l'entretien et la maintenance des infrastructures et des installations techniques du bâtiment ;
- 4° les contrôles périodiques par des organismes de contrôle agréés des installations techniques, des installations de sécurité et de tous les autres éléments du bâtiment, prévus par les lois, réglementations et prescriptions en vigueur ;
- 5° l'établissement et la mise à jour périodique du certificat de performance énergétique, conformément au règlement grand-ducal modifié du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels ;
- 6° en cas de nécessité, l'obtention d'une autorisation d'exploitation du bâtiment, conformément à la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés, à l'exception d'une autorisation d'exploitation résultant d'une installation ou d'un équipement appartenant au CGDIS.

Les frais résultant des obligations d'entretien précitées sont rémunérés forfaitairement moyennant une indemnité d'entretien suivant les modalités prévues à l'article 5 et ne donnent droit à aucune rémunération supplémentaire. Si le propriétaire ne respecte pas ses obligations d'entretien, entravant ainsi la fonctionnalité opérationnelle du bâtiment, après un délai de quinze jours, le CGDIS se réserve le droit de prendre toute mesure nécessaire pour la remise en état opérationnelle du bâtiment. Les frais sont pris en charge par le propriétaire, sollicité par lettre recommandée avec avis de réception.

Sont à charge du CGDIS, les frais de nettoyage intérieur du bâtiment et des vitres, les frais de location des compteurs d'électricité et de chaleur de chauffage, les frais de consommation d'électricité, de chaleur de chauffage, d'eau potable, ainsi que les frais liés à l'élimination des déchets et à l'assainissement des eaux usées.

Art. 4. L'indemnité annuelle à payer par le CGDIS au propriétaire pour la mise à disposition prévue à l'article 1^{er} est fixée à la somme des montants de l'indemnité d'entretien, définie à l'article 5 et de l'indemnité fonctionnelle, définie à l'article 6. L'indemnité annuelle est déterminée pour la période de la mise à disposition allant jusqu'à 35 ans à partir de l'année qui suit l'année de la mise en service du bâtiment principal, ainsi que pour la période au-delà:

$$(Indemnité annuelle)_{i \leq 35 \text{ ans}} = (Indemnité d'entretien) + (Indemnité fonctionnelle)_{i \leq 35 \text{ ans}}$$

pour $i \leq 35$ ans

$$(Indemnité annuelle)_{i > 35 \text{ ans}} = (Indemnité d'entretien) + (Indemnité fonctionnelle)_{i > 35 \text{ ans}}$$

pour $i > 35$ ans

dont $i = \text{année de la reprise} - \text{année de la mise en service du bâtiment principal du CIS}$.

Art. 5. L'indemnité d'entretien annuelle est fixée sur base des points d'entretien forfaitairement attribués en fonction de la catégorie du CIS concerné, définie à l'article 80 de la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile, multipliée par la valeur unitaire.

La valeur unitaire est fixée à 330 euros par point.

$$\text{Indemnité d'entretien} = (\text{points d'entretien}) \times (\text{valeur unitaire})$$

Les points d'entretien sont attribués comme suit :

- 1° 25 points pour la catégorie I ;
- 2° 50 points pour la catégorie II et IIbis ;
- 3° 75 points pour la catégorie III ;
- 4° 100 points pour la catégorie IV ;
- 5° 125 points pour la catégorie IVbis.

Art. 6. L'indemnité fonctionnelle est fixée au produit de la somme des points fonctionnels obtenus conformément aux articles 7 et 8, actée lors de l'évaluation des fonctionnalités opérationnelles du CIS et dont les modalités sont fixées à l'article 12, de la valeur unitaire, conformément à l'article 5 et du facteur de dépréciation, calculé conformément à l'article 9. L'indemnité fonctionnelle est déterminée pour la période de la mise à disposition allant jusqu'à 35 ans à partir de l'année qui suit l'année de la mise en service du bâtiment principal, ainsi que pour la période au-delà :

$$(Indemnité fonctionnelle)_{i \leq 35 \text{ ans}}$$

$$= (\text{points fonctionnels}) \times (\text{valeur unitaire}) \times (\text{facteur de dépréciation})_{i \leq 35 \text{ ans}}$$

pour $i \leq 35$ ans

$$(Indemnité fonctionnelle)_{i > 35 \text{ ans}}$$

$$= (\text{points fonctionnels}) \times (\text{valeur unitaire}) \times (\text{facteur de dépréciation})_{i > 35 \text{ ans}}$$

pour $i > 35$ ans

dont $i = \text{année de la reprise} - \text{année de la mise en service du bâtiment principal du CIS}$.

Les points fonctionnels sont adaptés au cours de la durée du contrat de louage et les indemnités annuelles recalculées conformément à l'article 4 en tenant compte de la réévaluation des points fonctionnels, lorsqu'un ou plusieurs modules énumérés à l'annexe F font l'objet d'une réaffectation ou d'une mise hors service. Les indemnités annuelles ainsi modifiées sont à retenir dans un avenant au contrat de louage.

Lorsque la reprise d'un CIS se fait après le premier mois d'une année entamée, l'indemnité annuelle, déterminée conformément à l'article 4, est adaptée au prorata des mois entiers durant lesquels le CIS a été mis à disposition du CGDIS.

Le CGDIS peut accorder des points fonctionnels pour des fonctionnalités qu'il utilise conjointement avec le propriétaire. Dans ce cas, les points fonctionnels sont réduits au prorata du temps d'exploitation de ces

fonctionnalités par le propriétaire. Le temps d'exploitation est déterminé d'un commun accord entre le CGDIS et le propriétaire.

Art. 7. L'évaluation des fonctionnalités opérationnelles et les points attribués par fonctionnalité en fonction des catégories de CIS sont définis dans les tableaux A à E de l'annexe 1. Si les conditions complémentaires d'une fonctionnalité ne sont pas respectées, le nombre de points à y attribuer est fixé à zéro. Le dépassement des conditions complémentaires d'une fonctionnalité ne donne pas droit à des points supplémentaires. Pour les CIS relevant de la catégorie *IVbis*, les points indiqués dans le tableau E de l'annexe 1 sont majorés de 10 %. Le nombre minimal de points à attribuer par catégorie de CIS ne peut pas être inférieur à 10 % du total des points par catégorie indiqués dans les tableaux A à E de l'annexe 1.

Art. 8. L'évaluation des fonctionnalités des modules spéciaux et les points attribués sont définis dans le tableau F de l'annexe 2. Ces fonctionnalités ne peuvent être attribuées qu'après leur validation par le conseil d'administration du CGDIS.

Art. 9. Le facteur de dépréciation est déterminé pour la période de la mise à disposition allant jusqu'à 35 ans à partir de l'année qui suit l'année de la mise en service du bâtiment principal, ainsi que pour la période au-delà :

$$(facteur\ de\ dépréciation)_{i \leq 35} = \frac{\frac{(39\ ans - i)}{39\ ans} + 0,1}{2}$$

pour $i \leq 35$ ans

$$(facteur\ de\ dépréciation)_{i > 35\ ans} = 0,1$$

pour $i > 35$ ans

dont $i = \text{année de la reprise} - \text{année de la mise en service du bâtiment principal du CIS}$.

Si le bâtiment principal a fait l'objet d'une rénovation globale, l'année de mise en service du CIS correspond à l'année de remise en service du bâtiment principal, ayant lieu après l'achèvement de l'ensemble des travaux de rénovation dudit bâtiment.

Art. 10. Les parties signataires acceptent d'exécuter et d'accomplir les charges et conditions suivantes :

- 1° le CGDIS accepte le bâtiment mis à sa disposition dans l'état dans lequel il se trouve le jour de la prise d'effet du contrat de louage ;
- 2° le CGDIS jouit du bâtiment en bon père de famille suivant sa destination et évite toute détérioration. Le cas échéant, le CGDIS prévient le propriétaire du bâtiment de toute atteinte y portée ainsi que de toute dégradation et détérioration, suscitant des travaux incombant au propriétaire ;
- 3° le CGDIS supporte, à ses propres frais, toute réparation résultant d'une faute par lui commise, respectivement de son personnel ;
- 4° le bâtiment mis à sa disposition est principalement destiné à l'exploitation opérationnelle. La destination du bâtiment ne peut être modifiée ;
- 5° le CGDIS ne peut pas réaliser des travaux de construction, ni de démolition, il ne peut percer les murs, ni cloisons, ni planchers du bâtiment mis à sa disposition sans l'accord préalable du propriétaire ;
- 6° tout embellissement, toute amélioration et toute installation réalisés par le CGDIS dans les lieux mis à sa disposition, bénéficient à la fin de celle-ci, au propriétaire sans devoir en indemniser le CGDIS ;
- 7° pendant la période de mise à disposition, le propriétaire peut décider de réaliser des travaux de réparation, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement et autres, qu'il juge nécessaires et utiles. Le CGDIS ne peut s'y opposer ni demander une indemnité pour les troubles causés par les travaux. Si l'exécution d'une des mesures précitées rend impossible l'exploitation opérationnelle du CIS, l'indemnité annuelle est réduite au prorata de la période concernée ;

8° le CGDIS contracte une assurance de responsabilité civile pour se protéger contre les sinistres découlant de l'exploitation opérationnelle et de la jouissance du bâtiment.

Art. 11. L'évaluation des fonctionnalités du CIS est réalisée par le CGDIS, qui lui attribue des points fonctionnels conformément aux annexes 1 et 2. L'évaluation fait l'objet d'un rapport d'évaluation.

Avant la date de la première visite d'évaluation du CIS, le propriétaire du CIS met à disposition du CGDIS en version papier et électronique, une liste de tous les locaux du CIS en y indiquant les surfaces de plancher, telles que définies à l'article 2, ainsi que toutes les dimensions nécessaires pour réaliser l'évaluation des fonctionnalités conformément aux articles 7 et 8.

Le propriétaire ou son représentant peut être présent pendant la réalisation de l'évaluation des fonctionnalités.

Le certificat de performance énergétique, ainsi que les documents constatant la date de mise en service du bâtiment principal, sont à remettre au conseil d'administration du CGDIS par le propriétaire et à annexer au rapport d'évaluation.

Le contrat de louage tient compte du rapport d'évaluation ainsi que des dispositions prévues aux articles 4 à 10 et mentionne les éléments suivants :

- 1° l'adresse du bâtiment principal et des annexes ;
- 2° les fonctionnalités du CIS évaluées conformément à l'alinéa 1^{er} ;
- 3° les modules spéciaux attribués et actés lors de l'évaluation des fonctionnalités du CIS ;
- 4° le total des points attribués obtenus conformément aux articles 5, 7 et 8 ;
- 5° la date de mise en service du bâtiment principal du CIS ;
- 6° le montant de l'indemnité annuelle au bénéfice du propriétaire à charge du CGDIS, en indiquant l'indemnité supplémentaire à recevoir pour chaque module spécial attribué. En cas de plusieurs propriétaires, la répartition de l'indemnité est réalisée proportionnellement à la surface mise à disposition ;
- 7° la désignation des pièces, locaux et espaces extérieurs destinés à être mis à disposition ;
- 8° la durée du contrat de louage ;
- 9° les modalités de renouvellement et de résiliation du contrat de louage ;
- 10° la date et le mode de paiement, ainsi que le compte bancaire du propriétaire ;
- 11° toute autre clause jugée nécessaire par les parties pour assurer le bon déroulement de la mise à disposition du CIS.

Le contrat de louage est établi en autant d'exemplaires que de parties. Avant sa conclusion définitive, le contrat de louage est remis au propriétaire pour avis et signature.

Art. 12. Le conseil d'administration du CGDIS peut demander au ministre ayant les Services de secours dans ses attributions de désigner un conciliateur pour résoudre le différend opposant conseil d'administration du CGDIS au propriétaire.

Le conciliateur procède, si nécessaire, à la réévaluation des fonctionnalités du CIS et à l'analyse des clauses du contrat de louage. Il présente ses constatations et propositions aux parties lors d'une session de conciliation. Le conciliateur est tenu, tout en respectant les dispositions du présent règlement, de parvenir à un accord entre parties pour la signature du contrat de louage dans un délai de deux mois à partir de sa désignation.

La conciliation fait l'objet d'un rapport qui est remis aux parties.

Si à la suite de la procédure de conciliation aucun accord n'est trouvé, le contrat de louage est réputé comme nul et non-avenu. Toute mise à disposition devient caduque dans les cinq jours ouvrables à partir de la date de signature du rapport du conciliateur actant la non-conciliation.

Le directeur général du CGDIS informe par un rapport écrit le conseil d'administration du CGDIS, copie au ministre ayant les Services de secours dans ses attributions, du non-lieu de la mise à disposition d'un CIS au CGDIS. Le rapport constate les conséquences qui en résultent.

Art. 13. Le conseil d'administration du CGDIS peut, en respectant un préavis de six mois, résilier le contrat de louage par lettre recommandée. Préalablement, une mise hors service complète des fonctions opérationnelles du CIS doit être actée par le conseil d'administration du CGDIS.

Au cas où la fonctionnalité du bâtiment, nécessaire à l'exploitation opérationnelle, n'est plus assurée dû à un non-respect des obligations d'entretien et de nettoyage du propriétaire prévues à l'article 2, le CGDIS peut, par dérogation à l'alinéa précédent, résilier le contrat de louage par lettre recommandée en respectant un préavis d'un mois. Préalablement, une mise hors service complète des fonctions opérationnelles du CIS doit être actée par le conseil d'administration du CGDIS.

Par dérogation à l'article 8, le conseil d'administration du CGDIS peut décider d'arrêter l'indemnisation des modules spéciaux par lettre recommandée en respectant un préavis de six mois, suite à une décision d'une réaffectation ou d'une mise hors service du ou des modules en question.

Art. 14. Par dérogation à l'article 2 et aux annexes 1 et 2 et pour les CIS mis en service après l'entrée en vigueur du présent règlement, les dimensions et surfaces minimales, peuvent être minorées de 5%, sur décision du CGDIS émise pour des raisons dument motivées, avant le début des travaux de construction.

Les surfaces des fonctionnalités définies à l'article 2 et déterminées aux annexes 1 et 2 peuvent être constituées de surfaces de plusieurs locaux ou pièces destinées à couvrir la même fonctionnalité, si l'ensemble de ces locaux ou pièces satisfait aux exigences qui s'imposent à cette fonctionnalité.

Art. 15. Les dispositions transitoires suivantes concernent les bâtiments mis en service avant l'entrée en vigueur du présent règlement :

- 1° les dimensions et surfaces minimales déterminées aux annexes 1 et 2, peuvent être minorées de 10% ;
- 2° par dérogation à l'article 2, point 22, deux places de stationnement pour véhicules d'intervention peuvent disposer d'une taille minimale de 8,00 mètres de profondeur libre, de 3,50 mètres de largeur libre et de 3,50 mètres de hauteur libre au lieu des ;
- 3° par dérogation à l'article 4 et pour les CIS repris endéans les deux ans qui suivent l'entrée en vigueur de la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile, l'année de la reprise du CIS correspond à celle de l'entrée en vigueur de ladite loi.

Art. 16. Le ministre de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Annexe 1

Tableau A – Evaluation des fonctionnalités pour un CIS de la catégorie I

Fonctionnalité	Condition(s) supplémentaire(s)	Points par fonctionnalité	Le nombre maximal de points
Emplacements de stationnement destinées aux véhicules d'intervention		35 / place	2 x 35= 70

Tableau B –Evaluation des fonctionnalités pour un CIS de la catégorie II

Fonctionnalité	Condition(s) supplémentaire(s)	Points par fonctionnalité	Le nombre maximal de points
Emplacements de stationnement destinés aux équipes de permanence		3 / place	8 x 3= 24
Emplacements de stationnement destinées aux véhicules d'intervention		35 / place	3 x 35= 105
Système d'extraction des gaz d'échappement des véhicules d'intervention		10 si opérationnel	10
Vestiaires hommes et femmes pour pompiers	L'ensemble des 2 locaux doit avoir une surface minimale de 25 m ²	20	20
Locaux sanitaires	Au moins 2 douches pour les hommes et 2 douches pour les femmes	12	12
Locaux toilettes	Au moins 1 toilette et 2 urinoirs pour les hommes et 2 toilettes pour les femmes	5	5
Sas hygiénique	Surface minimale de 5 m ²	3	3
Bureau des opérations et de la radiocommunication	Surface minimale de 10 m ²	5	5

Local bureau	Surface minimale de 6 m ² par poste de travail	5 par poste de travail	5 x 2= 10
Salle multifonctionnelle	Surface minimale de 60 m ²	30	30
Local accessoire de la salle multifonctionnelle	Surface minimale de 6 m ²	2	2
Séjour	Surface minimale de 12 m ²	12	12
Local des jeunes pompiers	Surface minimale de 10 m ²	10	10
Atelier	Surface minimale de 16 m ²	5	5
Stockage	Surface minimale de 40 m ²	20	20
Local de rétablissement	Surface minimale de 20 m ²	10	10
Local de nettoyage	Surface minimale de 4 m ²	2	2
Certificat de performance énergétique	La classe de performance énergétique et la classe d'isolation doivent correspondre au moins à la classe D	10	10
Terrain d'exercice	Surface rectangulaire avec une superficie d'au moins 250 m ² dont le côté le plus petit mesure au moins 15 m.	5	5

Tableau C – Evaluation des fonctionnalités pour un CIS de la catégorie *Ibis*

Fonctionnalité	Condition(s) supplémentaire(s)	Points par fonctionnalité	Le nombre maximal de points
Emplacements de stationnement destinés aux équipes de permanence		3 / place	8 x 3=24
Emplacements de stationnement destinés aux véhicules d'intervention		35 / place	4 x 35=140
Système d'extraction des gaz d'échappement des véhicules d'intervention		20 si opérationnel	20
Vestiaires femmes et hommes pour pompiers	L'ensemble des 2 locaux doit avoir une surface minimale de 40 m ²	40	40

Locaux sanitaires	Au moins 3 douches pour les hommes et 3 douches pour les femmes	20	20
Locaux toilettes	Au moins 2 toilettes et 2 urinoirs pour les hommes et 2 toilettes pour les femmes	10	10
Sas hygiénique	Surface minimale de 5 m ²	3 si approprié pour l'ambulance 3 si approprié pour pompiers	3+3=6
Local de désinfection	Surface minimale de 10 m ²	5	5
Bureau des opérations et de la radiocommunication	Surface minimale de 10 m ²	5	5
Local bureau	Surface minimale de 6 m ² par poste de travail	5 par poste de travail	5 x 3=15
Salle multifonctionnelle	Surface minimale de 60 m ²	30	30
Local accessoire de la salle multifonctionnelle	Surface minimale de 6 m ²	3	3
Séjour	Surface minimale de 20 m ²	25	25
Local des jeunes pompiers	Surface minimale de 10 m ²	10	10
Salle de repos		6 par lit	4 x 6=24
Atelier	Surface minimale de 16 m ²	5	5
Stockage	Surface minimale de 40 m ²	20	20
Stockage « Secours à personne »	Surface minimale de 10 m ²	5	5
Local de rétablissement	Surface minimale de 20 m ²	10	10
Local de nettoyage	Surface minimale de 4 m ²	2	2
Certificat de performance énergétique	La classe de performance énergétique et la classe d'isolation doivent correspondre au moins à la classe D	21	21
Terrain d'exercice	Surface rectangulaire avec une superficie d'au moins 400 m ² dont le côté le plus petit mesure au moins 15 m.	10	10

Tableau D – Evaluation des fonctionnalités pour un CIS de la catégorie III

Fonctionnalité	Condition(s) supplémentaire(s)	Points par fonctionnalité	Le nombre maximal de points
Emplacements de stationnement destinés aux équipes de permanence		3 / place	16 x 3=48
Emplacements de stationnement destinés aux véhicules d'intervention		35 / place	6 x 35=210
Système d'extraction des gaz d'échappement des véhicules d'intervention		23 si opérationnel	23
Vestiaires femmes et hommes pour pompiers	L'ensemble des 2 locaux doit avoir une surface minimale de 100 m ²	100	100
Locaux sanitaires	Au moins 5 douches pour les hommes et 4 douches pour les femmes	25	25
Locaux toilettes	Au moins 3 toilettes et 4 urinoirs pour les hommes et 3 toilettes pour les femmes	20	20
Sas hygiénique	Surface minimale de 10 m ²	5 si approprié pour ambulance 5 si approprié pour pompiers	5+5=10
Local de désinfection	Surface minimale de 15 m ²	8	8
Bureau des opérations et de la radiocommunication	Surface minimale de 10 m ²	5	5
Local bureau	Surface minimale de 6 m ² par poste de travail	5 par poste de travail	5 x 5=25
Salle multifonctionnelle	Surface minimale de 75 m ²	75	75
Local accessoire de la salle multifonctionnelle	Surface minimale de 12 m ²	12	12
Séjour	Surface minimale de 48 m ²	70	70
Local des jeunes pompiers	Surface minimale de 10 m ²	10	10
Salle de sport	Surface minimale de 40 m ²	25	25
Salle de repos		6 par lit	12 x 6=72

Atelier	Surface minimale de 30 m ²	15	15
Surface lavage		37	37
Stockage	Surface minimale de 80 m ²	40	40
Stockage « Secours à personne »	Surface minimale de 15 m ²	8	8
Local de rétablissement	Surface minimale de 30 m ²	15	15
Local de nettoyage	Surface minimale de 6 m ²	4	4
Certificat de performance énergétique	La classe de performance énergétique et la classe d'isolation doivent correspondre au moins à la classe D	28	28
Terrain d'exercice	Surface rectangulaire avec une superficie d'au moins 625 m ² dont le côté le plus petit mesure au moins 15 m.	15	15

Tableau E – Evaluation des fonctionnalités pour un CIS de la catégorie IV

Fonctionnalité	Condition(s) supplémentaire(s)	Points par fonctionnalité	Le nombre maximal de points
Emplacements de stationnement destinés aux équipes de permanence		3 / place	18 x 3= 54
Emplacements de stationnement destinés aux véhicules d'intervention		35 / place	7 x 35= 245
Système d'extraction des gaz d'échappement des véhicules d'intervention		25 si fonctionnel	25
Vestiaires femmes et hommes pour pompiers	L'ensemble des 2 locaux doit avoir une surface minimale de 200 m ²	200	200
Locaux sanitaires	Au moins 6 douches pour hommes et 4 douches pour dames	28	28
Locaux toilettes	Au moins 3 toilettes et 4 urinoirs pour hommes et 3 toilettes pour dames	20	20

Sas hygiénique	Surface minimale de 10m ²	5 si accompli pour ambulance 5 si accompli pour pompiers	5+5=10
Local de désinfection	Surface minimale de 15 m ²	8	8
Bureau des opérations et de la radiocommunication	Surface minimale de 15 m ²	16	16
Local bureau		5 par poste de travail	6 x 5=30
Salle multifonctionnelle	Surface minimale de 75 m ²	100	100
Local accessoire de la salle multifonctionnelle	Surface minimale de 12 m ²	12	12
Séjour	Surface minimale de 70 m ²	90	90
Local des jeunes pompiers	Surface minimale de 10 m ²	10	10
Salle de sport	Surface minimale de 65 m ²	35	35
Salle de repos		6 par lit	20 x 6=120
Atelier	Surface minimale de 40 m ²	20	20
Surface lavage		37	37
Stockage	Surface minimale de 120 m ²	60	60
Stockage « Secours à personne »	Surface minimale de 20 m ²	10	10
Local de rétablissement	Surface minimale de 40 m ²	20	20
Local de nettoyage	Surface minimale de 8 m ²	5	5
Certificat de performance énergétique	La classe de performance énergétique et la classe d'isolation doivent correspondre au moins à la classe D	35	35
Terrain d'exercice	Surface rectangulaire avec une superficie d'au moins 900 m ² dont le côté le plus petit mesure au moins 15 m.	20	20

Annexe 2

Tableau F – Evaluation des fonctionnalités pour modules spéciaux

Fonctionnalité	Condition(s) supplémentaire(s)	Points par fonctionnalité	Le nombre maximal de points
Emplacements de stationnement destinés aux véhicules d'intervention spéciaux		35 / place	En fonction des modules spéciaux accordés par le CGDIS
Buanderie	Surface minimale de 20 m ²	20 points	20
Atelier de protection respiratoire	Surface minimale de 50 m ²	50 points	50
Atelier d'entretien des tuyaux d'incendie	Surface minimale de 45 m ²	45 points	45
Surface lavage		37 points	37

Exposé des motifs

La loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile dispose à son article 10, que les biens immeubles peuvent être mis à disposition du CGDIS moyennant un contrat de louage. Cette mise à disposition fait l'objet d'un paiement d'indemnités, dont les modalités de calcul sont définies par le présent règlement grand-ducal.

L'objet de ce règlement grand-ducal est de fixer cette indemnité annuelle à payer par le CGDIS au propriétaire du centre d'incendie et de secours, ci-après « CIS », sur base de règles strictes et précises, permettant de garantir un traitement équitable et non discriminatoire de tous les propriétaires concernés.

Outre les aspects d'équité en matière financière, il s'agit aussi de chercher à optimiser, ainsi que de simplifier les démarches administratives tout au long de la procédure contractuelle et au-delà. Il s'ensuit que ce règlement représente un outil indispensable pour soutenir les objectifs relatifs à la simplification administrative et d'assurer ainsi une gestion efficace des différents dossiers.

Afin d'atteindre les objectifs précités, le présent règlement grand-ducal définit de manière précise tous les éléments essentiels de la mise à disposition, et stipule non seulement les obligations et charges qui incombent au propriétaire d'un CIS, mais également celles qui incombent au CGDIS. Cette démarche permet, d'une part, d'éviter tout doute sur la nature des missions des parties contractantes et, d'autre part, d'élaborer des contrats de louage équitables et standardisés.

En ce qui concerne les aspects financiers de la mise à disposition, le règlement grand-ducal établit sur une méthode permettant de déterminer les indemnités annuelles sur base d'une évaluation des fonctionnalités des biens immeubles, définies pour chaque catégorie de CIS, ainsi que de l'année de leur mise en service, afin de tenir compte des effets d'amortissement. Ces deux facteurs constituent avec la méthode de calcul, une garantie pour une indemnisation financière objective, équitable et non négociable entre les propriétaires.

Il ressort de ce qui précède que le présent règlement grand-ducal représente un élément clé dans le cadre de la réforme des services de secours, afin d'assurer une procédure administrative et contractuelle efficace et fiable, tout en garantissant une indemnisation financière équitable et objective des propriétaires.

Commentaire des articles

ad Art. 1er

L'article 1^{er} décrit le cadre législatif dans lequel s'inscrit la mise à disposition d'un ou de plusieurs bâtiments constituant un Centre d'incendie et de secours (CIS). En outre, l'article précise que l'exploitation de ces bâtiments se limite uniquement à des fins opérationnelles découlant des missions définies à l'article 4 de la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile.

ad Art.2

L'article 2 donne des définitions précises pour l'ensemble des termes utilisés dans le cadre du présent règlement.

Il est utile de préciser que la définition concernant la surface d'un local ou d'une pièce est inspirée de la définition de la norme NF EN 15221-6, normalisée au Luxembourg par la norme ILNAS 101:2016.

ad Art.3

L'article 3 définit la mise à disposition dans le cadre du présent règlement grand-ducal et donne des précisions sur les obligations du propriétaire résultant de ladite mise à disposition. Par ailleurs, cet article précise que les frais de consommation et de nettoyage sont à la charge du CGDIS.

Vu que les bâtiments touchés par la mise à disposition dans le cadre de ce règlement grand-ducal sont d'une importance élevée pour assurer les missions définies à l'article 4 de la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile, l'article 3 stipule également que le CGDIS a le droit de remédier, à la charge du propriétaire, à tous les défauts, ayant des répercussions graves sur la fonctionnalité opérationnelle du bâtiment, résultant d'un non-respect des obligations d'entretien du propriétaire.

ad Art.4 à 9

Les articles 4 à 9 fixent les modalités pour déterminer l'indemnité annuelle maximale à payer par le CGDIS au propriétaire pour la mise à disposition d'un ou de plusieurs bâtiments. Cette indemnité se compose de l'indemnité d'entretien et de l'indemnité fonctionnelle.

L'indemnité d'entretien est destinée à indemniser le propriétaire pour les frais liés à l'entretien et la maintenance du bâtiment en question, ainsi que toutes les autres obligations d'entretien définies à l'article 3 du présent règlement. Elle est déterminée forfaitairement en fonction de la catégorie du CIS en question, reflétant en général la taille des infrastructures à entretenir.

L'indemnité fonctionnelle est destinée à indemniser la commune pour la mise à disposition du bâtiment en soi à des fins opérationnelles du CGDIS. Elle est déterminée en fonction des points obtenus lors d'une évaluation des fonctionnalités du bâtiment au gré de la catégorie du CIS et des modules spéciaux y afférents. Les fonctionnalités pour chaque catégorie de CIS ont été fixées sur base d'une étude « Musterplanung », fixant les exigences réelles en vue des besoins opérationnels du CGDIS. L'indemnité fonctionnelle est en outre diminuée en fonction de l'âge du bâtiment moyennant un facteur de « dépréciation », afin de tenir compte des effets d'amortissement.

Dans l'optique de renforcer les effets synergétiques au niveau des bâtiments non-exclusivement destinés à des fins d'un CIS, le CGDIS peut accorder des points fonctionnels pour certaines fonctionnalités, si celles-ci font l'objet d'une utilisation conjointe par le CGDIS et le propriétaire

Par analogie au cas d'une résiliation du contrat de louage ou au cas d'une réaffectation d'un ou de plusieurs modules spéciaux, tels que prévus à l'article 13, le dernier alinéa de l'article 6 précise que dans le cas où un CIS est repris par le CGDIS après le premier mois d'une année entamée, l'indemnité annuelle est adaptée au prorata des mois entiers durant lesquels le CIS a été mis à disposition du CGDIS.

ad Art.10

L'article 10 règle les charges et conditions de chaque partie dans le cadre de la mise à disposition.

ad Art.11

L'article 11 détermine la procédure d'élaboration du contrat de louage pour le bien immeuble à mettre à disposition du CGDIS, ainsi que tous les éléments à régler par ledit contrat de louage sur base du présent règlement grand-ducal, dont la fixation de l'indemnité annuelle joue un rôle clé.

ad Art.12

L'article 12 règle la procédure en cas de désaccord, respectivement si le propriétaire refuse d'accepter de signer le contrat de louage. En outre, l'article prévoit une procédure de conciliation.

ad Art.13

L'article 13 prévoit des dérogations permettant au CGDIS de résilier le contrat de louage avec le propriétaire après un préavis de 6 mois, respectivement de 1 mois si le bien immeuble mis à disposition ne remplit plus la fonctionnalité pour l'exploitation opérationnelle par le CGDIS dû à une omission des obligations d'entretien par le propriétaire.

De plus, le CGDIS se préserve le droit de renoncer à l'indemnisation d'un module spécial si celui est jugé comme étant non indispensable pour les missions opérationnelles du CGDIS.

ad. Art. 14

L'article 14 permet au CGDIS d'accorder, en cas d'un sous-dépassement jusqu'à 5% des surfaces et dimensions minimales, le nombre maximal des points prévus pour une fonctionnalité inscrite aux annexes 1 et 2 au propriétaire d'un CIS, si les conditions minimales précitées ne peuvent pas être respectées en raison d'impossibilités techniques ou architecturales dûment motivées. En vue d'assurer l'objectivité et l'équité de cette disposition dérogatoire, un contrôle à priori de la nécessité de pouvoir sous-dépasser les conditions minimales est indispensable. A cette fin, le maître d'ouvrage du CIS est tenu d'acquiescer un avis favorable du CGDIS avant le début des travaux de construction.

ad Art.15

L'article 15 prévoit des mesures transitoires, afin d'atténuer les exigences au niveau des surfaces et de certaines dimensions indiquées à l'article 2.

ad Art.16

L'article 16 concerne l'exécution du règlement grand-ducal.