

EN S'ATTAQUANT « AUSSI ABRUPTEMENT » AUX PROPRIETAIRES DE PETITS LOGEMENTS, CHARLEROI MENE-T-IL UNE POLITIQUE SOCIALE BIEN REFLECHIE ?

Pierre ROUSSEAUX/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20110125-0738-SE note

De Pierre ROUSSEAUX, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI
(www.snp-charleroi.be)

1. POSITION DU PROBLEME :

S'il est incontestable que la qualité de l'habitat, surtout pour les plus démunis, doit être grandement améliorée, est-ce en tirant « à boulets rouges » sans discrimination sur **tous** les propriétaires de petits logements que la situation va s'améliorer ?

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires s'est livré à une analyse de la question et croit pouvoir relever quatre points importants :

a) Il y a une demande pour des petits logements et des kots d'étudiants fort importante et il faut la satisfaire.

La demande en petits logements trouve son origine dans l'évolution de la société : d'une part, un nombre important de personnes à faibles revenus peuvent trouver à se loger à des conditions les moins chères possibles (le logement social ne pouvant bien naturellement les accueillir tous), surtout dans les centres urbains et, d'autre part, la multiplication des ménages monoparentaux justifie la mise à disposition de logements plus petits.

Mais il est vrai que ce type de population contribue peu aux finances communales... et, de surcroît, n'est pas toujours propice à un environnement attractif pour une ville.

Pour ce qui est des kots d'étudiants, les centres urbains accueillent de nombreux établissements scolaires : secondaires, supérieurs, universitaires ou para universitaires et nombre d'étudiants qui les fréquentent viennent d'autres parties du pays, voire de l'étranger et doivent donc se loger.

Pour ce qui est plus spécifiquement de CHARLEROI, rappelons la très grande présence française, notamment pour la poursuite des cours de kinésithérapie.

Ainsi, les propriétaires qui, ces dernières années, ont transformé des immeubles en petits logements et en kots d'étudiants, ont répondu à une demande qui devait être satisfaite et doit encore l'être.

b) Pour le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, ces logements doivent évidemment répondre aux conditions voulues d'hygiène, de salubrité, de confort et de sécurité.

Jamais, le S.N.P. ne défendra des propriétaires dont les logements ne respectent pas de telles conditions.

Mais il est nécessaire, et ce de manière à assurer une certaine cohérence au niveau de l'ensemble de la Région Wallonne, que ces règles ne soient pas différentes d'une commune à l'autre.

Certes, il existe des normes régionales mais les communes, en fonction des matières, peuvent adopter des règles complémentaires. C'est alors qu'on risque de verser dans un certain arbitraire... en dirigeant, vers les communes voisines, une population qui serait considérée comme peu « intéressante... ».

De plus, les normes en matière de sécurité incendie, ne faisant pas l'objet d'une codification fédérale et/ou régionale, restent soumises à la libre appréciation des services d'incendie et peuvent dès lors orienter aisément une politique communale en conduisant à des excès (notamment dans le fait de vouloir imposer aux immeubles anciens les mêmes normes qu'aux nouvelles constructions).

c) Il faut éviter la généralisation.

Ceux qu'on qualifie de « marchands de sommeil » doivent évidemment être poursuivis.

Mais il convient de faire preuve de discernement en la matière et d'éviter d'assimiler tous les propriétaires/bailleurs à ceux-ci.

d) Il faut attirer l'attention des acquéreurs potentiels d'immeubles dits de rapport (avec petits logements et kots d'étudiants) soucieux de rester dans la légalité sur les questions suivantes :

- ▶ Les logements concernés sont-ils munis de permis de location ?
- ▶ Quand et comment la division de l'immeuble est intervenue (voir respect des règles urbanistiques et du permis de l'urbanisme) ?
- ▶ Les taxes communales ont-elles été acquittées ?

Relevons que, dans cette démarche, les agents immobiliers et les notaires doivent être très vigilants. Ils pourraient même engager leur responsabilité professionnelle.

2. CONTRAINTES LEGISLATIVES EXISTANTES :

Les bailleurs de petits logements et kots d'étudiants sont soumis « à un véritable parcours du combattant ».

- ▶ Depuis 1998 pour les petits logements et depuis 2003 pour les kots d'étudiants, ils doivent demander un permis de location (respect des critères de salubrité et de sécurité régionaux, des règlements communaux en matière de salubrité et en matière d'incendie, respect de l'inviolabilité du domicile).
- ▶ En plus, depuis 1994, ils doivent prouver que les immeubles ont été divisés en plusieurs petits logements dans le respect des normes urbanistiques (permis de bâtir aujourd'hui appelé permis d'urbanisme) en sachant que ces normes ont évolué dans le temps (relevons qu'il y a des périodes dans lesquelles cette obligation n'était pas nécessaire).
- ▶ Par ailleurs, depuis 2005, au niveau des conditions prévues pour l'octroi d'un permis de location, il est nécessaire que la division d'une habitation en petits logements ou kots d'étudiants ait été faite dans le respect des règles urbanistiques, c'est-à-dire en demandant un permis d'urbanisme.

Il importe de préciser qu'il n'existe aucune disposition régionale en matière d'urbanisme qui limite le nombre de logements.

Les communes ont donc un large pouvoir d'appréciation quand elles n'adoptent pas des règles spécifiques.

Relativement à des immeubles ayant déjà été divisés et ce souvent de longue date, par exemple, en six logements (deux par niveau), bon nombre de communes semblent exiger que cela soit ramené à trois logements (un par étage), **alors même que des permis de location auraient été accordés aux six et des taxes payées pour six logements pendant des années.**

3. PROBLEME POUR RENOUVELLEMENT DES PERMIS DE LOCATION :

C'est essentiellement ce problème qui justifie la prise de position actuelle du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires.

Un certain nombre de propriétaires qui ont toujours respecté l'ensemble des dispositions légales en matière de petits logements, d'une part, en sollicitant les permis de location nécessaires et, d'autre part, en acquittant les taxes voulues, se voient actuellement refusée leur demande de renouvellement au niveau du permis de location parce que la division des immeubles concernés n'a pas fait l'objet d'une division dans le respect des normes urbanistiques et que les communes, de manière discrétionnaire, adoptent en la matière une approche **subitement** très restrictive.

Ils ont fait des investissements importants pour que lesdits logements répondent aux normes d'hygiène, de salubrité, de confort et de sécurité, ce qui leur a permis d'obtenir le permis de location mais ils sont invités à introduire une demande de régularisation sur le plan urbanistique au motif que la ville refusera les divisions même si elles sont anciennes.

Pour la période avant 1994, pas de problème.

Par contre, pour les situations nées après 1994, et au cours de laquelle les communes ont accordé des permis de location (nonobstant le fait que le permis de bâtir/d'urbanisme était normalement nécessaire), la demande de régularisation s'impose immédiatement avec de nouveaux investissements à réaliser, quoique le bien réponde aux normes ayant permis la délivrance du permis de location.

Ainsi, le bailleur, quoiqu'antérieurement « couvert » par un permis de location, risque de se trouver dans l'illégalité, sa confiance étant trompée.

Est-ce naturel qu'une modification **subite** d'une politique soit subie par des bailleurs qui n'ont pu « provisionner » les travaux à réaliser et risquent de se voir frappés par une décision portant atteinte à une rentabilité de leurs investissements ?

Est-ce une approche sociale de la politique du logement que de pénaliser ainsi une offre de petits logements (qui doit bien naturellement répondre à certains critères) dont les plus démunis ont besoin ? Est aussi pénalisé le bailleur qui a rentabilisé utilement son investissement dans l'intérêt de tous.

4. POSITION DU SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES :

Le S.N.P. demande :

- ▶ L'adoption à moyen terme de normes uniques et objectives au niveau de l'ensemble de la Région Wallonne en matière de location de petits logements et kots d'étudiants, et ce quels que soient les aspects : hygiène, salubrité, confort, sécurité, mais aussi sur le plan urbanistique.
- ▶ Dès à présent, l'ouverture d'un réel dialogue dans les communes concernées avec un moratoire pour des travaux susceptibles de devoir être exécutés afin de respecter la réglementation urbanistique.
- ▶ Possibilité de régularisation de la situation urbanistique pour des logements qui, depuis le début des règles en la matière (1998-2003), ont bénéficié d'un permis de location et pour lesquels les taxes communales ont été acquittées.

Le S.N.P. a déjà pris contact avec les cabinets des Ministres NOLLET et HENRY de la Région Wallonne pour les sensibiliser à cette problématique car il importe de mettre fin à des situations abusives au niveau des communes et, comme déjà précisé, de voir adoptées des normes régionales objectives au niveau de l'ensemble de la Région Wallonne.

Le S.N.P. a déjà rencontré certains représentants des communes, notamment à Liège, et l'écoute des responsables politiques liégeois fut particulièrement attentive.

Le S.N.P. est également demandeur d'une réunion avec Monsieur le Bourgmestre et les Echevins concernés de la Ville de Charleroi pour ouvrir un dialogue constructif et espère être entendu.