



Question orale de M. COOLS : Les divisions de logement sans permis.

M. Cools signale que les divisions de logement sans permis sont une réalité en croissance à Uccle comme dans d'autres communes bruxelloises. Les logements qui résultent de ces divisions « sauvages » sont parfois de très piètre qualité et ne respectent pas le code du logement et le règlement régional de l'urbanisme. Le cas de logements créés dans d'anciennes cuisines-caves est illustratif à cet égard. Ces logements sont parfois exploités par des « marchands de sommeil ».

La commune de Berchem-Sainte-Agathe a décidé de réagir et d'intensifier la lutte contre ces logements sans permis d'urbanisme par un croisement des données du service de la Population en matière de domiciliation et du service de l'Urbanisme en matière de permis. Cette commune a instauré une taxe de 1.000 € par trimestre pour les logements issus de divisions et dénués de permis. Quelles sont les actions menées par la commune d'Uccle pour lutter contre les divisions sans permis opérées depuis le 1^{er} décembre 1993, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme qui soumet ces divisions à permis ?

L'arrêté du gouvernement bruxellois du 16 mai 2024, entré en vigueur le 1^{er} septembre 2024, a abrogé le précédent arrêté régional sur la liste des changements d'utilisation soumis à permis en la complétant et la précisant. Dorénavant, est soumis à permis d'urbanisme le changement d'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, abritant un ou plusieurs logements en vue d'y créer (ou d'y supprimer) un « logement étudiant » ou un « coliving ». Quelles sont également les actions menées par la commune pour assurer le respect à partir du 1^{er} septembre des nouvelles obligations concernant les logements étudiants et les coliving ?

M. l'Echevin Biermann répond que jusqu'en décembre 1993, la division de logements n'était pas soumise à permis d'urbanisme. Lorsque le service de l'Urbanisme est sollicité pour établir le nombre de logements existant de droit dans un immeuble dont on peut prouver l'historique des compteurs, l'historique des domiciliations et la réalisation d'une division avant décembre 1993, le service vérifie que la division n'a pas entraîné des travaux qui étaient eux-mêmes soumis à permis d'urbanisme ou que les logements ainsi créés répondent aux conditions d'habitabilité qui étaient en vigueur à l'époque.

Pour ce qui concerne la commune de Berchem-Sainte-Agathe, M. l'Echevin Biermann précise que cette commune compte 10.155 ménages alors qu'il y en a 40.000 à Uccle. Selon les informations diffusées dans la presse, la taxe viserait 80 biens sur le territoire de Berchem, qui compte évidemment un nombre de logements plus réduit qu'à Uccle. Il y a également lieu de se demander s'il s'agit réellement d'une taxe ou plutôt d'une sanction administrative déguisée. Il y aura probablement des recours qui amèneront les juridictions compétentes à se prononcer sur la légalité de la taxe.

Le Collège a établi des lignes directrices en matière de division des logements, qui ont d'ailleurs inspiré les propositions de mises à jour des PPAS sur ce point (notamment le PPAS n° 15).

En pratique, le service de la Population et les agents de quartier informent systématiquement le service de l'Urbanisme en cas de suspicion de modification du nombre de logements. Lorsqu'une infraction potentielle est constatée, les services communaux contactent le propriétaire et dressent un procès-verbal si la situation n'est pas régularisée.

Pour ce qui concerne les changements d'affectation, l'article 2 de l'arrêté du 16 mai 2024 vise spécifiquement les logements étudiants et non le coliving. Actuellement, le logement étudiant et le coliving ne font pas l'objet d'une réglementation spécifique en région bruxelloise. Le vademécum qui accompagne l'arrêté apporte toutefois des précisions, en incitant notamment les communes à

accorder des dérogations. Par exemple, il n'est pas nécessaire de vérifier la présence d'une chambre principale de 14 m² pour les logements étudiants alors que c'est le cas pour les logements unifamiliaux.

Il ne semble pas qu'il y ait des situations problématiques induites par la création ou la suppression de logements étudiants. Par contre, certaines situations de coliving sont de nature à susciter des difficultés. Le Collège est favorable aux projets de coliving lorsque ceux-ci sont conçus en harmonie avec le voisinage et que l'immeuble concerné y est propice. Mais il faut malheureusement constater que certains professionnels ou pseudo-professionnels parviennent à convaincre des propriétaires mus par l'appât du gain de transformer leur logement unifamilial en coliving alors que le bien n'est pas adapté, ne respecte pas les normes d'habitabilité et trouble l'environnement du quartier. Le Collège tient à faire preuve de la plus grande rigueur à l'égard de cette dérive.

M. Cools va prendre la peine de relire l'arrêté car il lui semble que le coliving y était pris en considération.

M. Cools est favorable au principe du coliving car cette formule facilite l'habitat intergénérationnel et l'accès au logement pour les personnes seules.

Les divisions de logements sans permis constituent un problème beaucoup plus épineux, et ce d'autant plus que le nombre de biens concernés à Uccle est probablement quatre fois supérieur aux 80 logements de Berchem-Sainte-Agathe.

Par exemple, la présence de 10 à 12 sonnettes au fronton de certaines maisons de la Bascule a de quoi susciter des interrogations.

Et la collecte de renseignements urbanistiques n'intervient qu'en cas de vente du bien.

Il faut donc que l'administration communale s'efforce de surveiller et circonscrire ce phénomène, en croisant les données des services de la Population et de l'Urbanisme, en sollicitant l'intervention des agents de quartier voire d'autres fonctionnaires, par exemple dans le cadre de l'Observatoire du logement.