

## 30% des petits studios sans label de qualité !

Les propriétaires de 3000 des 10.000 petits logements soumis au permis de location louent leurs studios sans demander le feu vert du service logement. Et 40% des refus de permis de location sont dus à la division de l'immeuble sans requête du permis d'urbanisme. Les locataires des studios et kots loués en illégalité ne doivent pas payer le loyer



Le parc immobilier liégeois de 100.000 habitations compte quelque 10.000 petits logements de moins de 28m<sup>2</sup> de surface habitable soumis depuis 1998 au permis de location (depuis 2004 pour les kots étudiants). Les studios sont dispersés dans les quartiers proches de l'ULG, des hautes écoles, des services et des transports en commun : Kinkempois, Fragnée, Saint-Léonard, Saint-Gilles, Outremeuse, Sainte-Marguerite, centre-ville, et plus récemment le Laveu-bas car proche de la nouvelle gare des Guillemins. Les critères pour le permis de location sont la salubrité, la sécurité, la luminosité, le permis d'urbanisme pour la division de l'immeuble, le respect de la

vie privée... « Ce permis est un label de qualité », insiste Jean-Baptiste Jehin, responsable du service logement. Il compte pourtant que « les propriétaires de 7200 petits logements sur les 10.000 recensés ont fait les démarches pour obtenir le permis de location : les autres ignorent ou feignent d'ignorer la législation... à leur risque et péril, car le juge de paix donne alors raison au locataire qui ne paie pas son loyer ». Le loyer moyen est de 250 à 300€ + charges. Les locataires des quelque 1500 bailleurs « pour la plupart non professionnels » sont pour 2/3 des étudiants et 1/3 des personnes à revenu précaire. « D'où l'importance sociale du

permis », souligne Sébastien Fontaine, du cabinet du ministre wallon du Logement Jean-Marc Nollet. Le « label » est à renouveler tous les 5 ans. Mais la clause pour le permis de location du feu vert urbanistique pour la division du bâtiment est d'application depuis 2005 : Jean-Baptiste Jehin pointe ainsi parmi les 25% de refus des 1000 requêtes et renouvellements de cette année « 40% de veto pour le seul critère de division de l'immeuble sans demande du permis d'urbanisme : des propriétaires se voient donc refuser le permis de location alors qu'ils l'avaient obtenu il y a 5 ans ».

### « POUR VIVRE HEUREUX, VIVONS CACHES »

Quelle est la conséquence ? Pour Olivier Hamal, président du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNP) section Liège, les studios peu coûteux répondent, outre au besoin d'une ville universitaire (30.000 étudiants, dont 20.000 à l'ULG), « à la réalité des isolés vivant avec revenu d'intégration, chômage ou petite pension ». Sans nier « la devise de certains bailleurs 'pour vivre heureux, vivons cachés' », dit-il, il prédit une prochaine frilosité des propriétaires à aménager leur immeuble en studios « car ils sont soumis, outre à une taxe de 150€/an et à une révision future du revenu cadastral, à la politique urbanistique liégeoise visant à privilégier les ménages. Pour les autorités, 'moins on a de pauvres, mieux c'est', grimace-t-

il. Cela entraînera une diminution de l'offre donc une augmentation des loyers pour les personnes à faible revenu. Qu'en est-il d'une éventuelle chasse aux petits logements? Jean-Paul Gomez, directeur à l'Urbanisme, dément: « La consigne est une chasse aux marchands de sommeil et non une chasse aux petits logements ». En 2009, l'urbanisme a accordé 76 permis pour division d'immeubles, dont 22 régularisations (bâtiments préalablement divisés sans autorisation) et en a refusé 15. Quels sont les critères? « D'abord, la sauvegarde de la structure, répond-il, dont les cages d'escaliers et les planchers, pour un possible retour à la case départ. Ensuite, une division avec appartement 2 chambres au rez, logement 1 chambre au 1<sup>er</sup> et studio sous toiture, plutôt que 6 kots. Ceci pour la mobilité, et pour éviter un surpeuplement d'isolés près du centre-ville, ce qui ne laisserait plus de place aux ménages ». Quid des isolés en précarité? « Neupré et Embourg (riches), rétorque-t-il, n'autorisent pas un grignotage à la hussarde pour accueillir les gens au CPAS ». Quel est le risque redouté par le SNP d'une lacune en petits studios bon marché de qualité? « Il n'y a pas de lacune actuellement, répond Jean-Baptiste Jehin. Mais à terme, il y a en effet un risque si les 'bons' propriétaires vendent leur immeuble ne s'y retrouvent plus financièrement ». ♦

**Terry BODSON**