



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

**J-7: SÉMINAIRE DE PRODUCTION CPDT-27/11/2012-CEME-CHARLEROI**

**LA DENSITÉ**

**ATELIER 3 : SUBDIVISION DU PARC BÂTI EXISTANT ET DENSITÉ : JUSQU'OU  
ALLER ?**

**Objectif de l'atelier :** Atelier de production pour alimenter les recherches sur la densité ; échanges d'expériences et questionnements.

**Formateur :** Bernadette VAUCHEL

**Catu :** Florence RITTWEGGER (ville de Verviers)

**Chercheurs référents :** Axel FISHER, Ludivine FROMONT et Raphaëlle HAROU

**Rapporteurs :** Isabelle DALIMIER et Audrey VANACHTER

**Cadrage**

B. VAUCHEL précise les objectifs de l'atelier et présente les chercheurs référents qui travaillent sur les recherches en lien avec la densité. Elle introduit ensuite la réflexion par une mise en contexte de la problématique de la subdivision des logements qui doit concilier gestion durable du territoire et droit à un logement décent pour tous. (annexe 1)

F. RITTWEGGER expose ensuite la méthodologie mise au point par la ville de Verviers pour gérer la problématique de la subdivision des logements. L'objectif est d'encadrer la division des immeubles par des actions transversales afin d'assurer des logements décents, d'améliorer le cadre de vie et de permettre aux familles avec enfants de rester ou de revenir au centre-ville. Elle explique également comment la ville gère les dossiers d'infractions (annexe 2).

Les débats assez soutenus sont menés en plénière dans les deux ateliers. Ils permettent l'échange d'expériences réalisées au sein des communes et ils soulèvent plusieurs questions qui mériteraient d'être investiguées.

**Premier débat**

La réglementation de la subdivision

Les causes de subdivision des logements se multiplient : la difficulté d'accéder à la propriété, la location d'une partie de l'immeuble pour répondre à un besoin financier temporaire, l'accueil à domicile d'un parent qui souhaite bénéficier de son propre numéro (pour des raisons de perception des aides sociales)... Cette tendance risque de se développer dans les prochaines années d'autant qu'il y a peu d'initiatives publiques pour créer un logement social de qualité.

Ne faudrait-il pas dès lors faire évoluer la réglementation vers plus de souplesse et de modularité pour répondre à ces attentes qui correspondent à une évolution des modes de vie et à une précarisation croissante de la population ?

Mais lorsque le logement est subdivisé et que le numéro de police est attribué, la situation « temporaire » devient définitive et irréversible. Il est donc nécessaire de mettre en place ou de maintenir une réglementation pour encadrer cette subdivision afin de maintenir suffisamment de logements d'une certaine dimension pouvant accueillir des familles.

### Les critères à imposer pour les divisions

Le critère de superficie minimale par logement est souvent appliqué au sein des communes. Indépendamment d'une superficie minimale de 24 m<sup>2</sup> imposée par les normes de salubrité du code du logement, certaines communes exigent une superficie minimale du logement beaucoup plus élevée : par exemple de 100 à 120 m<sup>2</sup>. Ce niveau de seuil sous-tend vraisemblablement une volonté politique de privilégier le maintien ou l'arrivée sur le territoire communal d'une population socio-économiquement favorisée. Ces initiatives ne risquent-elles pas de mettre en péril la cohésion sociale et de susciter la ségrégation socio-spatiale ?

Les divisions de bâtiments existants peuvent également survenir pour offrir aux propriétaires des solutions temporaires : par exemple création d'un logement avec nouveau numéro de police au sein d'un même bâtiment pour l'accueil d'un des membres de la famille. Comment permettre cette mixité des types de logements au sein d'un même bâtiment ? Ne faut-il pas adapter les règles à l'évolution des modes de vie ?

Les divisions verticales sont à privilégier pour limiter le nombre de logements au sein du même bâtiment et faciliter les contingences liées aux logements (stockage et ramassage des ordures).

### 3. Les acteurs ressources et les outils dans la gestion des divisions

- Les agences immobilières – certaines acceptent de jouer le jeu avec les services communaux et sont très actives.

- Le registre des ventes notariales – permet de vérifier les ventes de bâtiments et, si sa subdivision est illégale, de « bloquer » une vente ou de négocier la mise en ordre de l'immeuble.

- Le SPW – il intervient dans la vérification de la salubrité des logements. Cependant, le retour d'expérience montre une forte inertie de ces services. Pour plus d'efficacité dans le contrôle de la salubrité des logements, certaines communes demandent l'assermentation d'un de leur agent pour le contrôle de la salubrité des logements.

- L'adaptation des permis afin de permettre la division de maisons individuelles existantes. Des questions apparaissent quant à la méthode à appliquer. Pour une partie des participants, un nouveau permis d'urbanisme doit être instruit afin de permettre cette division. Pour l'autre partie, une modification des prescriptions du lotissement est suffisante. Les outils réglementaires doivent permettre plus de souplesse mais une clarification de la législation (et du CWATUPE) doit intervenir afin de donner les moyens d'action (autoriser ou interdire ou encadrer les divisions).

### En milieu rural

Les divisions du bâti existant en milieu rural posent également question. Elles concernent principalement les bâtiments agricoles qui sont divisés en plusieurs logements. Dans ces cas de figure, les questions à se poser sont:

- la localisation : doit-on favoriser la réhabilitation des anciennes fermes en plusieurs logements quand elles sont isolées à l'écart des noyaux centraux, éloignées des transports en commun et des équipements et services de proximité ?

- la surface des logements : si une surface minimale n'est pas imposée, il y a un risque d'atteindre trop de logements dans un seul bâtiment. Or c'est généralement le promoteur qui fixe ce seuil minimum en fonction de ses critères de rentabilité.

L'interdiction de la transformation des bâtiments agricoles désaffectés pose également le problème de l'abandon et de la dégradation de bâtiments qui ont également une valeur patrimoniale et paysagère. Interdire leur transformation peut provoquer à terme la disparition de ce patrimoine architectural. Mieux vaut donc encadrer cette subdivision.

Imposer des normes et une méthodologie unique quant à la subdivision des bâtiments existant ne semble pas approprié. Chaque commune applique des règles qu'elle adapte en fonction de ses spécificités locales.

### Deuxième débat :

#### Une nécessaire transversalité entre les services

La ville de Verviers a intégré ses critères de subdivision des logements au Schéma de Structure Communal. Celui-ci n'ayant pas une valeur réglementaire, il est encore possible à une autorité de s'en écarter lors de la délivrance d'un permis d'urbanisme pour la création de nouveaux logements. C'est essentiellement la collaboration entre plusieurs services communaux qui s'avère la plus efficace pour lutter contre des subdivisions abusives ou incontrôlée. ≠ Cette action est menée soit « au forcing » soit par la négociation auprès des demandeurs.

La présence des Services Incendie au sein de la commission communale sanitaire (CSSS) de Verviers permet également d'appuyer des décisions de refus ou des réductions du nombre de logements :

- pour des raisons de sécurité ;

- pour des raisons financières. Passé un certain nombre de logements les mesures de sécurité à mettre en place ont un coût important qui peut faire reculer « naturellement » les propriétaires ou investisseurs. Il est néanmoins rappelé que l'avis du service incendie n'est légalement contraignant que pour les aspects repris dans les arrêtés royaux.

La présence de cet acteur est donc un levier de pression important.

#### L'exemple extérieur – plus de souplesse dans les outils

La Flandre a assoupli ses normes tant au niveau de la délivrance des permis que de l'accès aux allocations sociales afin de favoriser notamment le développement de l'habitat intergénérationnel.

Il semble cependant qu'il ne soit pas obligatoire d'ouvrir un numéro de police séparé pour percevoir les aides sociales (cas d'une personne accueillant un parent au sein de son habitation) ; ce qui éviterait la délivrance d'un permis et le caractère irréversible de la division.

#### L'habitat en zones de loisirs

L'habitat en zones de loisirs répond aux attentes d'une population qui très souvent ne trouve pas un logement équivalent dans le parc immobilier. La Wallonie décourage toute domiciliation dans les campings, et, dans le cadre du plan HP, les personnes ont soit la possibilité de rester soit la possibilité d'être relogées dans un logement public ou dans un logement géré par une AIS. Cependant, il est constaté que certains logements sociaux et certains logements locatifs du marché privé sont plus insalubres qu'une caravane. Ne faut-il pas dès lors permettre à une frange de la population d'habiter dans ces lieux ?

#### Les règles de division

- La division verticale paraît la plus adaptée pour contrôler la division du bâti existant.
- Pour contrer la problématique de la surface minimale des logements créés, une solution peut être apportée par l'imposition d'un nombre de pièces : une pièce à vivre, une chambre et salle de bain séparée. Les studios sont ainsi exclus par la réglementation.
- Dans les zones rurales, les divisions verticales sont également à privilégier pour éviter d'occuper les combles et offrir des espaces verts à chaque logement.
- Le parking : la problématique du parking est également importante. Pour éviter la multiplication des logements, certaines communes (cf : Ottignies) imposent une place de parking par logement créé. Cette règle limite voire empêche les divisions.
- Les conteneurs : l'impossibilité d'accueillir des locaux pour la collecte des ordures ménagères – surtout dans le cas des conteneurs à puce dont le volume nécessite un espace dédié – est également une contrainte à la division.

Les subdivisions de bâtiments doivent être encadrées mais elles doivent permettre une certaine souplesse afin de prendre en compte les différentes situations locales : communes rurales ou urbaines, noyau central ou périphérique, centres anciens protégés ou lotissements pavillonnaires...