

Précisions au sujet de la manifestation « Save Co-housing in Esch »

Le 26 septembre 2020, le collectif « Save Co-housing in Esch » organisera une manifestation à la place N. Metz à Esch-sur-Alzette. Certaines revendications de cette manifestation, qui a été autorisée par la Ville d'Esch, tournent autour de la discussion actuelle sur les colocations sur le territoire de la Ville d'Esch.

Dans une optique de transparence l'administration communale désire apporter certaines précisions au sujet de cette discussion.

Contrairement à l'affirmation du collectif « Save Co-housing in Esch », la Ville d'Esch souligne que les bénéficiaires de protection internationale figurent sur la liste des personnes éligibles à un logement social, s'ils en font la demande et il y en a qui ont déjà été logés...

Comme la discussion autour des colocations est assez complexe, nous allons aborder le sujet par question-réponse :

1- QU'EST-CE QUE LA COLOCATION ?

Le terme « colocation » est utilisé dans beaucoup de situations, bien qu'il y ait de grandes différences. Dans une vraie colocation, tous les habitants d'un logement ont signé un contrat de bail commun avec le propriétaire, sont solidairement responsables et ont tous les mêmes droits. En revanche pour la sous-location, on se trouve dans une autre configuration et on ne peut pas parler de colocation car il existe un contrat de bail principal et une personne est responsable, par exemple, du paiement du loyer. Cette personne sous-loue ensuite des chambres individuelles à d'autres personnes. On ne peut pas non plus parler de colocation lorsque des chambres individuelles (meublées) sont louées à des fins commerciales.

Sur le terrain, la situation se présente souvent de la manière suivante :

Le plus connu, il y a les chambres meublées au-dessus des cafés. La brasserie ou un propriétaire privé loue ici un bâtiment avec un café à un exploitant. Comme le loyer peut difficilement être financé par la vente de boissons, la location des chambres au-dessus du café par l'exploitant est généralement prévue (et devient une question de survie pour les cafetiers en période de corona). Dans le passé, il y a souvent eu des problèmes dans ce genre de logement en raison d'un nombre trop élevé de locataires,

des prix excessifs, d'un manque d'hygiène ou par la violation des règlements en matière de protection contre l'incendie. De plus, des chambres étaient souvent louées alors qu'elles n'étaient même pas approuvées par la Ville. Les autorités communales et étatiques ont largement mis de l'ordre dans ce secteur au cours des 15 dernières années, bien que des contrôles réguliers soient encore nécessaires pour s'assurer que les propriétaires ne profitent pas de la situation de leurs locataires et que les (sous-)locataires soient correctement inscrits à la commune. On a ensuite également constaté que des chambres étaient louées non seulement au-dessus des cafés, mais aussi dans de nombreux appartements. Dans tous ces cas, on ne peut pas parler de colocation.

Puis, il y a de plus en plus de groupes d'amis qui partagent un logement. Plusieurs personnes, qui se connaissent ou qui se sont cherchées de leur propre initiative, partagent alors un appartement ou une maison. L'appartement est loué par l'une des personnes, qui sous-loue ensuite les pièces restantes, ou bien chaque résident a un contrat de location individuel avec le propriétaire. Dans ces deux cas, il ne s'agit pas non plus de colocation. En revanche, si l'ensemble de l'appartement est loué à tous les résidents avec un bail commun, et que tous les résidents ont donc les mêmes droits sur toutes les pièces, on peut parler de colocation.

Enfin, il existe des agences qui achètent ou louent des appartements ou des maisons, puis les convertissent et proposent des chambres à louer individuellement, y compris avec des services annexes (nettoyage, internet, etc.). Là aussi, il ne s'agit pas de colocation.

2- QUELLE EST LA SITUATION JURIDIQUE ?

Pour comprendre la situation, il ne suffit pas de lire un seul règlement ou une seule loi, mais il faut considérer plusieurs textes ensemble.

Pour chacune des situations décrites ci-dessus, les lois et règlements prévoient différents droits, obligations et dispositions. Par exemple, la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques prévoit que vous serez inscrit au registre d'attente si le logement n'est pas conforme aux lois et règlements. La loi sur le bail à loyer prévoit que chaque propriétaire ou exploitant doit notifier au maire, à l'avance et sur la base d'un plan, le nombre maximum de personnes qui habiteront dans un appartement. Et la loi et les règlements (nationaux et municipaux) fixent les critères de sécurité et d'hygiène auxquels une habitation doit répondre.

3- QUEL EST LE RAPPORT AVEC LE PAG ?

Le PAG indique où l'on peut loger et combien de logements sont possibles.

Dans la discussion autour de la colocation, on ne se réfère souvent qu'au Plan d'Aménagement Général (PAG), mais il existe aussi des dispositions supplémentaires dans le PAP Quartier Existant et dans le règlement sur les bâtisses (par exemple sur les questions de sécurité). La Ville veut adopter son PAG, y compris le PAP QE et le règlement sur les bâtisses d'ici la fin de l'année. Le PAG définit entre autres la finalité de chaque bâtiment, c'est-à-dire dans quelle mesure celui-ci peut être modifié et comment il peut être utilisé. En particulier dans la partie protégée du centre-ville, de nombreuses maisons sont - déjà depuis 2004 - définies comme des "maisons unifamiliales", c'est-à-dire qu'un seul ménage peut y vivre, où les résidents sont "liés" entre eux. Quoi que cela puisse signifier en détail, le terme "Maison unifamiliale" exclut la possibilité que les gens ne se connaissent pas et ne louent que des chambres individuelles. Mais d'autre part, les projets de PAG, PAP QE et le règlement sur les bâtisses stipulent explicitement à trois endroits que la colocation est possible. À l'avenir, les étudiants devraient aussi pouvoir être logés dans des maisons individuelles où le locataire principal ou le propriétaire vit dans le même logement.

4- POURQUOI LE SUJET EST-IL DEVENU BRÛLANT MAINTENANT ?

Il y a, entre autres, beaucoup d'argent en jeu.

En effet, une maison qui peut être louée à 5 à 7 locataires individuels au lieu d'être louée à une famille peut valoir plus du double sur le marché immobilier. La formulation claire dans le projet de PAG et le fait que la loi n'autorise pas les personnes à s'inscrire au registre principal (liste des résidents) du Biergeramt s'ils vivent dans des situations non conformes ou non acceptés ont provoqué une certaine inquiétude parmi ceux qui ont fait de la location de chambres individuelles un modèle commercial. Malheureusement, ceux qui ont effectivement choisi de vivre ensemble et de gérer des appartements en colocation se sont également sentis menacés. Mais, même pour ces derniers, la loi et les règlements doivent être respectés.

5- POURQUOI LA VILLE ATTACHE-T-ELLE DE L'IMPORTANCE AU FAIT QUE DES LOGEMENTS SOIENT PARTAGÉS ?

Pour beaucoup de raisons d'ordre urbanistique et de sécurité.

Premièrement, la transformation de maisons individuelles en chambres individuelles détruit ou modifie souvent les éléments caractéristiques de ces maisons du début du XXe siècle. Deuxièmement, des problèmes de places de parking se posent pour les voisins lorsque 7 personnes emménagent dans une maison familiale au centre-ville et veulent toutes garer leur voiture à proximité. Troisièmement, la ville veut maintenir la diversité des quartiers et, entre autres, continuer à avoir des familles avec enfants au centre-ville. Quatrièmement, les dispositions réglementaires sont très différentes en fonction de l'utilisation d'un appartement, notamment en ce qui concerne le nombre de salles de bains et de toilettes ou la taille des pièces. Cinquièmement, les infrastructures publiques (parkings, poubelles, écoles, terrains de jeux, espaces publics, etc.) doivent être adaptées à la densité de la population d'un quartier.

Enfin, les réglementations de protection contre les incendies doivent être respectées sans exception, et elles sont évidemment complètement différentes lorsqu'une habitation est utilisée par une famille ou bien par des personnes qui louent des chambres individuelles et partagent des espaces communs.

Les réglementations de protection contre les incendies et les réglementations sanitaires ne sont pas négociables pour une commune. Depuis la fin du Moyen Âge, elles font partie des dispositions les plus importantes des villes, dont certaines sont également inscrites dans la loi.

6- LA COMMUNE EST-ELLE CONTRE LA COLOCATION ?

Non. Non. Non. Trois fois non.

Des vraies colocations et les chambres d'étudiant font partie intégrante d'une ville universitaire et sont donc explicitement prévues dans le PAG. Donc, si les locataires ont un contrat de location commun, signé par tous, tout va bien.

Cependant, la Ville d'Esch veut et doit savoir qui vit sur son territoire. Pour cela, les personnes doivent s'inscrire correctement. Et si quelqu'un s'inscrit, la commune doit pouvoir s'assurer que, dans son logement, toutes les exigences en matière d'hygiène et de protection contre les incendies sont respectées. La Ville doit également éviter que les maisons soient subdivisées et réaménagées de manière sauvage. Dans le cadre des lois et règlements, cependant, chacun est libre de vivre comme il le souhaite.

7- QUE DOIVENT FAIRE LES PERSONNES QUI SOUHAITENT PARTAGER UN APPARTEMENT, SOUS-LOUER OU LOUER UNE CHAMBRE INDIVIDUELLE ?

Vous devez d'abord clarifier sous quel régime vous voulez louer et quelle sorte de contrat de bail vous projetez.

S'agit-il d'une véritable colocation avec un contrat de location commun ? D'une sous-location ? Des chambres ou des espaces individuels sont-ils loués avec des contrats de location séparés ? Des chambres sont-elles mises à disposition gratuitement ?

Ensuite, vous devez dessiner sur un plan dans quelle pièce combien de personnes vont vivre. La loi exige ce plan, de sorte que le bourgmestre puisse faire un contrôle pour s'assurer que les conditions prescrites par les lois et règlements sont bien remplies.

Ces documents sont soumis au bourgmestre. Le dossier est vérifié par l'administration (Police des Bâtisses) et une réponse est envoyée, ce qui prouve aussi que le projet a été signalé au bourgmestre.

S'il s'agit d'une véritable colocation dans une habitation auparavant conforme, aucun problème ne devrait se poser.

Toutefois, si des autorisations ou travaux de mise à conformité sont nécessaires, le demandeur en sera informé. Une fois les travaux terminés, la Police des Bâtisses effectuera une inspection sur place.

Si tout est conforme, le logement sera approuvé et les locataires pourront être inscrits pour l'habitation à l'adresse indiquée.

Il est important que toutes ces démarches soient effectuées avant la location de l'habitation afin que le locataire ne pâtisse pas de la situation plus tard. Sinon - et jusqu'à ce que tout soit conforme ou approuvé - le locataire sera inscrit au Registre d'attente, ce qui peut signifier des inconvénients concrets pour lui. Mais comme chaque cas est différent, le conseil le plus important est de demander un rendez-vous à l'avance à la Police des Bâtisses pour se faire renseigner en détail !

Plus d'informations sur www.esch.lu et au Service relations publiques de la Ville d'Esch : relationspubliques@villeesch.lu - +352 2754 4270