

LES ^{N°117} ÉCHOS DU LOGEMENT

DES IDÉES "NOUVELLES" À L'ÉPREUVE DU TERRAIN

→ Housing First / Spirale / Cologement / Bail glissant / Community Land Trust / Habitat groupé / Accompagnement social / Habitations à bon marché + Bail / Inoccupation / Salubrité / Mixité / Observatoire des loyers / ...



POLITIQUE DU LOGEMENT

- 04 De quelques évolutions de l'habitat alternatif à Bruxelles et en Wallonie
PAR LUC LAURENT

D'ABORD LE LOGEMENT !

- 12 Trois ans d'expérimentation de Housing First en Belgique : bilan et perspectives
PAR CORALIE BUXANT
- 17 Rencontre avec les acteurs de Housing First au niveau local
PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE
- 22 Le Community Land Trust – Bruxelles (CLTB) : du projet pilote à l'opérateur régional
PAR THOMAS DAWANCE

SPIRALE : UN PROJET À L'ÉCOUTE DES HABITANTS

- 25 Le Clos Ariste Wouters : 14 maisons passives conçues en collaboration avec les habitants
PAR GENEVIÈVE LONGRÉE
- 30 « Ce n'est pas une maison sociale, c'est une maison passive ! »
PAR SÉBASTIEN FONTAINE

- 32 L'intermédiation locative : le bail « glissant », clé d'accès à un logement autonome
PROPOS REMIS EN FORME PAR LUC THOLOMÉ

DIVERSITÉ D'HABITATS ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

- 34 Quand l'occasion fait la co-location ? Deux projets innovants menés par Relogeas à Charleroi
PAR ANNE-CATHERINE RIZZO

- 36 Retour d'expérience sur les deux projets pilotes de cologement de Habitat-Service à Liège
PROPOS RECUEILLIS PAR ALEXANDRA NAFPLIOTIS

- 39 Article 132 du Code wallon du logement et de l'habitat durable : plus qu'une collaboration entre la SLSP et une APL... un travail de réseau
PAR ALEXANDRA THYSSEN AVEC MARYLINE LESSIRE

REGARDS SUR LE PASSÉ

- 42 De l'habitation ouvrière à l'habitation à bon marché
PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE

PROJETS

HABITAT GROUPÉ SOLIDAIRE DANS L'ANCIEN COUVENT DES URSULINES À MONS

- 44 Un ensemble de logements publics où « Patrimoine » rime avec « Social »
PAR ALEXANDRA NAFPLIOTIS
- 51 Un exemple réussi de conservation intégrée
PAR JACQUES DEVESELEER
- 54 Regards sur l'accompagnement social d'un groupe d'habitants
PAR ANNICK DEPRATERE

JURISPRUDENCE

- 56 L'inoccupation des logements
L'action en cessation de la vacance immobilière à Bruxelles, un premier succès pour les associations
PAR NICOLAS BERNARD
- 57 Salubrité
Cour d'appel de Liège (12^{ème} Ch.) / 22 septembre 2015 / Code wallon du logement et de l'habitat durable – amendes administratives (non) – Exception d'illégalité
PAR LUC THOLOMÉ

- 58 Le bail de courte durée devant la Cour de Cassation
PAR LUC THOLOMÉ
- 59 Bail et absence de certificat PEB
J.P. Sprimont / 19 décembre 2013 / Bail de résidence principale – 1. Absence de certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB) – Conséquences – Nullité relative – Réduction du loyer – 2. Principe d'exception d'inexécution – Conditions d'application
- 62 Droit au Logement
Le relogement des occupants d'un logement de transit, une obligation de moyen ou de résultat pour l'opérateur ?
PAR LUC THOLOMÉ

PUBLICATIONS

- 66 La mixité sociale, et après ?
- 68 Les Rumeurs de Babel

ÉTUDES ET RAPPORTS

- 70 Observatoire des loyers de la Région bruxelloise. Les enseignements de l'enquête 2015
PAR MARIE-LAURENCE DE KEERSMAECKER
- 72 La grille indicative de loyers en Wallonie

EDITRICE RESPONSABLE
Annick Fourmeaux

RÉDACTEUR EN CHEF
Sébastien Fontaine

COMITÉ DE RÉDACTION
Nicolas Bernard, Philippe Defeyt, Jean-Michel Degraeve, Michel Grégoire, Paul-Emile Hérin, Luc Laurent, Alexandra Nafpliotis, Sébastien Pradella, Daniel Pollain, Geneviève Rulens, Yves Schreel, Luc Tholomé, Pol Zimmer.

RUBRIQUE REGARDS SUR LE PASSÉ
Jean-Michel Degraeve (degraeve.jm@gmail.com)

RUBRIQUES JURISPRUDENCE ET PUBLICATIONS
Luc Tholomé (luc.tholome@spw.wallonie.be)

GESTION DES ENVOIS ET DES ADRESSES
Liliane Vangeel (liliane.vangeel@spw.wallonie.be)

LES ÉCHOS DU LOGEMENT
PEUVENT ÊTRE OBTENUS GRATUITEMENT
SUR DEMANDE ÉCRITE AUPRÈS DE
Sébastien Fontaine
Service Public de Wallonie (SPW) – DGO4
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 Jambes
sebastien.fontaine@spw.wallonie.be

SITE GÉNÉRAL DE LA DGO4
<http://spw.wallonie.be/dgo4>

ACCÈS DIRECT AUX ÉCHOS DU LOGEMENT
<http://echosdulogement.wallonie.be>

PHOTO DE COUVERTURE
Simon Schmitt

La reproduction intégrale ou partielle des textes et illustrations n'est autorisée qu'après accords écrits préalables de la Rédaction et de l'auteur, moyennant citation de la source et du nom de l'auteur.

DESIGN GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE
nnstudio.be



IMPRESSION
Snel

Nous nous étions quittés en avril dernier avec le numéro 2/2016 et nous nous retrouvons en septembre de la même année avec le numéro 117. Comme vous l'aurez constaté, notre revue bénéficie désormais d'une mise en page renouvelée. Nous avons profité du nouveau marché public de graphisme et d'impression pour ancrer visuellement *Les Echos du Logement* dans leur époque. Loin d'être des gadgets commandés par l'air du temps, les nouveaux éléments graphiques que vous découvrirez ça et là s'inspirent de l'esprit de notre revue. Le fond nourrit la forme et non l'inverse. *Les Echos du Logement* demeurent une revue de *fond* traitant de tous les sujets en lien avec la politique de l'habitat au sens large et qui a l'ambition d'être la référence juridique dans le domaine. Les changements graphiques sont destinés à mettre en valeur les contributions dont nous bénéficions et par là, à améliorer votre confort de lecture. Ce nouvel environnement nous est apparu propice à un changement de numérotation, plus en phase avec ce qui se pratique par ailleurs. L'occasion nous est ainsi donnée de souligner la longévité des *Echos du Logement* puisque pas moins de 116 numéros sont parus entre janvier 1992 et avril 2016.

La thématique à l'honneur du présent numéro trouve son origine dans les sujets qui avaient été traités en février 2015 sous le titre « *Habitat spécifique, Housing First, Community Land Trust : des idées qui gagnent du terrain* »¹. Une année et demi plus tard, nous avons voulu vérifier si ces « *idées nouvelles* » – celles évoquées début 2015 mais également d'autres – résistaient à l'épreuve du terrain. L'observateur avisé sait que les difficultés d'accès au logement sont une réalité qui ne se dément pas pour une partie de nos concitoyens. Pour y répondre, il convient dès lors d'envisager toutes les formes d'habitat, notamment les plus novatrices.

La Déclaration de politique régionale 2014-2019 ne s'y est pas trompée. Morceaux choisis : elle préconise « *l'utilisation des outils comme (...) le Community Land Trust lorsque les réserves foncières publiques sont mobilisées au profit des opérateurs publics qui créent des logements locatifs ou destinés à la vente* ». Dans le cadre de l'ancrage communal, elle encourage la création de logements d'un nouveau type : « *des logements adaptés aux familles recomposées, des logements intégrant une mixité intergénérationnelle (de type habitat kangourou), le développement de projets pilotes d'habitat communautaire* ». Elle entend valoriser la colocation et notamment le développement du « *logement social communautaire* ». Dans le domaine de la politique sociale, il est prévu « *en fonction des disponibilités budgétaires* » d'initier « *une politique de relogement prioritaire (Housing First) qui consiste en un accès rapide au logement couplé à un accompagnement personnalisé* ». Sans oublier la volonté du Gouvernement « *d'adapter le plan « habitat permanent » pour mieux rencontrer l'objectif prioritaire de reloger les personnes en situation de précarité dans un logement à prix abordable* ».

Dans un article à vocation introductive, **Luc Laurent** dresse un état des lieux des avancées législatives en matière de logement alternatif à Bruxelles et en Wallonie. Ce texte, paru initialement dans l'Annuaire sur la Pauvreté 2015², a fait l'objet d'une actualisation de l'auteur et bénéficie de commentaires de la part de **Nicolas Bernard** sur des thématiques telles que la labellisation ou la réglementation urbanistique. A leur suite, **Coralie Buxant**, Coordinatrice générale de Housing First en Belgique, revient sur trois années d'expérimentation de ce dispositif dédié au relogement des sans-abris. Elle y traite de ses challenges et de ses plus-values. Pour compléter sa contribution, nous sommes allés à la rencontre d'une personne

1 *Echos du Logement* n°1/2015

2 Voir la chronique de cet ouvrage dans les *Echos du Logement* n°3/2015

relogée et des acteurs de terrain à Liège, Namur et Charleroi. Tout comme Coralie Buxant, **Thomas Dawance**, de la plateforme Community Land Trust – Bruxelles, avait contribué au numéro des *Échos du Logement* de février 2015. Il évoque pour nous les 6 projets de CLT, destinés à 85 ménages, en cours de développement à Bruxelles. **Geneviève Longrée**, du Fonds du Logement wallon, décrit le projet « Spirale », soit 14 maisons passives destinées à des locataires issus d'habitations à vocation touristique (caravanes ou chalets). Ce nouveau quartier situé à Nonceveux (Aywailles) est habité depuis plus deux ans. Il était donc temps de dresser un premier bilan de cette expérience saluée à l'époque pour son caractère novateur. A cette occasion, nous avons recolté les témoignages des habitants.

Comme il n'était pas question de s'arrêter en si bon chemin, nous avons sollicité d'autres éclairages sur des dispositifs à vocation plus ou moins expérimentale destinés à loger des personnes en situation de précarité. **Stephan Lux** est directeur de l'Association de Promotion du Logement (APL) Habitat-Service (Liège) qui pratique le bail « glissant » depuis une vingtaine d'années. Il nous explique les caractéristiques de cet outil qui est bien adapté à la situation des personnes ayant vécu une période d'instabilité, à la condition toutefois de faire l'objet d'un accompagnement social. C'est également le cas des différentes formes de cologement qui ont émergé à Liège ou à Charleroi. Le même Stéphane Lux et **Anne-Catherine Rizzo** (APL Relogeas à Charleroi) font le point sur des projets d'habitat solidaire destinés à des publics spécifiques comme les sans-abri ou les femmes en détresse. Pour clôturer la rubrique *Politique du Logement*, **Alexandra Thyssen** (APL Marie-Louise à Verviers) nous fait part de la collaboration entre son association et Logivesdre, la Sisp verviétoise. Logivesdre met des logements à disposition de l'APL Marie-Louise, dans le cadre de l'article 132 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, ce qui permet à cette dernière d'accompagner et de stabiliser dans le logement des personnes qui rencontrent des difficultés multiples.

Jean-Michel Degraeve (*Regards sur le passé*) réussit le pari de conjuguer les « idées nouvelles » au passé en revenant sur une évolution de la politique du logement qui a fait date : le passage du concept d'habitation ouvrière à celui d'habitation à bon marché. C'est durant cette période – l'entre-deux guerres – que sont apparues les premières

cités-jardins. Dans la rubrique *Projets*, pas moins de trois auteurs se sont associés pour présenter un projet d'habitat groupé solidaire et intergénérationnel installé dans l'ancien couvent des Ursulines à Mons. **Jacques Deveseleer**, archéologue-historien de l'art du département du Patrimoine et **Alexandra Nafpliotis**, architecte au département du Logement, tous deux de la DGO 4, retracent l'histoire du bâtiment et décrivent sa nouvelle affectation. **Annick Depratere**, directrice du service « A toi mon toit », porte un regard bienveillant sur l'accompagnement social des résidents.

Des thématiques aussi diverses que le certificat PEB, les amendes administratives, le bail de courte durée ou la salubrité sont au centre des décisions de justice passées au crible de notre rubrique *Jurisprudence*. Parmi les *Publications*, on retiendra notamment l'ouvrage de Eric Charmes et Marie-Hélène Bacqué (« *la mixité sociale, et après* ») qui fait le lien avec des thèmes que nous avons abordés précédemment³. Enfin, **Marie-Laurence De Keersmaecker**, Professeure à l'école de Géographie de l'UCL, présente, dans la rubrique *Etudes et Rapports*, l'enquête 2015 de l'Observatoire des loyers de la Région de Bruxelles-Capitale. A l'heure où la Wallonie s'apprête à se doter d'une grille indicative des loyers⁴, cette enquête, qui permet de suivre au plus près l'évolution du parc locatif privé bruxellois, en intéressera plus d'un. La grille des loyers qui se met en place en Wallonie fait l'objet d'un focus à la fin de la revue. Nous y reviendrons ultérieurement tout comme sur les dernières réformes adoptées par le Gouvernement wallon en matière de bail à loyer ou de logement public qui devraient entrer en vigueur en 2017.

Qu'il nous soit permis d'espérer que ces quelques contributions alimenteront la réflexion de celles et ceux qui font vivre la politique du logement au quotidien ou qui souhaitent simplement s'informer sur un sujet qui les intéresse. Rendez-vous est pris pour le numéro 118 qui traitera notamment des moyens publics affectés aux politiques du... logement.

MICHEL GRÉGOIRE, INSPECTEUR GÉNÉRAL FF DU
DÉPARTEMENT DU LOGEMENT (SPW-DGO 4)
ET SÉBASTIEN FONTAINE, RÉDACTEUR EN CHEF

3 *Echos du Logement* n°4/2015-n°1/2016

4 Voir à cet égard le Communiqué de presse du Gouvernement wallon du 2 juin 2016



De quelques évolutions de l'habitat alternatif à Bruxelles et en Wallonie*

PAR LUC LAURENT

Directeur général honoraire du Fonds du Logement de Wallonie

Les dernières années ont été marquées par d'importantes réformes en matière de logement : le Code bruxellois du Logement par l'Ordonnance du 11 juillet 2013 ; le Code wallon du Logement devenu Code wallon du Logement et de l'Habitat durable par le Décret du 19 décembre 2012, modifié par un Décret du 16 mai 2013¹.

Ces réformes ont fait l'objet de commentaires multiples². L'on y revient pour examiner si, comment et dans quelle mesure déjà, les dispositions en matière d'habitat alternatif ou d'alternatives à l'habitat traditionnel se sont matérialisées.

Au rang de ces dispositifs innovants, également qualifiés de formes émergentes d'habitat, figurent dans le Code bruxellois : l'habitat itinérant, l'habitat solidaire, l'habitat intergénérationnel, l'alliance foncière régionale (Community land trust), le groupe d'épargne collective solidaire.

En Wallonie, le Code du logement se borne à traiter comme habitat dit alternatif, de « l'habitation qui n'est pas un logement » selon la notion qui y est reprise, et des aides que peuvent recevoir les personnes qui créent ou améliorent une telle habitation.

Cela ne signifie pas, pour autant, que la Wallonie ignore tout ou partie de ces autres formes d'habitat. Elle les approche en particulier par le biais de la circulaire qui a été adoptée à l'occasion du programme communal d'actions 2014-2016³.

Celle-ci prévoyait la possibilité de financer des projets spécifiques concernant des populations cibles nécessitant un type de logement particulier, au rang desquels figuraient : les logements intergénérationnels, les logements communautaires et formules de cologement, les projets de logements acquisitifs via des « Community Land Trusts », des logements répondant aux besoins des résidents permanents en zones de camping et touristiques (Plan HP),...

L'on voit ainsi se dégager des approches de problématiques identiques, mais traitées de manière différenciée tant dans les concepts que dans les dispositifs. Nous tenterons de les caractériser dans les lignes qui suivent et de cerner leur mise en œuvre progressive.

Les groupes d'épargne collective solidaire (GECS)

Il s'agit d'une innovation légale propre à la Région de Bruxelles-Capitale. Elle consacre une initiative portée, tant à Bruxelles qu'en Wallonie, par diverses associations dont essentiellement le CIRE, Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Étrangers⁴.

Le Code bruxellois du Logement en donne la définition suivante : groupe de personnes en état de précarité sociale, encadrées par une association, qui cotisent en vue de permettre à chacun des membres, par rotation, de payer l'acompte lors de l'acquisition d'un droit réel sur leur logement.

Cette définition répond grosso modo à la pratique, sous une double réserve. D'une part, les groupes constitués depuis le lancement du premier GECS, il y a quelque 10 ans, ont bien été accompagnés par plusieurs associations, mais aussi par des communes et cpas.

D'autre part, la limitation aux personnes en état de précarité sociale, notion non autrement définie, peut soulever problème. Certes, la constitution de tels groupes répond au fait que chacun des membres, des ménages, ne peut à lui seul constituer le capital de départ d'une opération d'accession à la propriété ; cela ne signifie pas, pour autant, que ces personnes soient endettées ou surendettées, qu'elles soient dépourvues de revenus du travail ou de revenus de remplacement.

A défaut de trouver dans le Code bruxellois quelque forme de soutien ou d'aide directs, la portée de l'insertion de cette définition consiste essentiellement en une reconnaissance de leur action.

Les associations « encadrantes » pourront de leur côté faire appel, dès lors qu'elles sont agréées par le Gouvernement bruxellois, à une aide régionale sur base des articles 134 et 187 CBL, ce dernier prévoyant des subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement.

* Cet article est paru initialement dans l'Annuaire 2015 « Pauvreté en Belgique » (SPP Intégration sociale - ED. Academia Press). Il a été actualisé par son auteur.

1 Dans la suite du texte, nous utiliserons indifféremment pour le Code bruxellois du Logement, cette dénomination ou Code bruxellois ou encore CLB ; pour le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, cette dénomination ou Code wallon ou encore CWLHD. En outre comme les définitions dont il est fait état sont reprises à l'article 2 CLB et à l'article 1^{er} CWLHD, nous ne reprendrons pas ces informations dans le texte pour en alléger la lecture.

2 Pauvreté en Belgique - Annuaire 2014 pp.323 à 345 ; Luc Laurent « Le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable : une réforme majeure », SLRB-Info n° 66 - 2012 pp. 9 et sv.

3 Stratégie communale d'actions en matière de logement - Circulaire relative au programme communal d'actions 2014-2016, adoptée par le Gouvernement wallon le 4 juillet 2013 et communiquée le 26 juillet 2013

4 CIRE, « Groupe d'Épargne collective et solidaire : bilan et perspectives » mai 2014

Habitat et logement intergénérationnel

En Région bruxelloise, l'habitat intergénérationnel se définit comme l'immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, coulés dans une charte ou un autre instrument de ce type.

La Région peut accorder un subside, en vue de réaliser un tel habitat, à une agence immobilière sociale ou à une association agréée, sur base de l'article 188 CBL.

En Wallonie, c'est à la Circulaire relative au programme communal d'actions 2014-2016 qu'il faut se référer. Elle permettait de financer des projets intergénérationnels qui bénéficiaient d'une priorité puisqu'ils répondaient à une volonté de mixité sociale et de rencontre des générations.

Rangés parmi les projets spécifiques, ils doivent permettre le logement de personnes seules, de familles, d'âges et de revenus diversifiés, se côtoyant dans un même immeuble.

Selon les termes de la circulaire, ce caractère intergénérationnel se marquait par :

- l'intégration au sein d'un noyau urbain ou villageois, notamment en termes de connexion et de proximité avec les espaces publics ;
- la variété typologique des logements ;
- la présence d'un espace communautaire et d'espaces extérieurs partagés ;
- un minimum de 6 unités de logement.

On le constate, les différences entre l'une et l'autre approche sont notables.

Alors qu'à Bruxelles, un subside n'est possible que pour les seules agences immobilières sociales et les associations agréées, en Wallonie, le financement des projets était ouvert potentiellement à tout opérateur immobilier visé par le CWLHD, à savoir, un pouvoir local, une régie, la SWL, une SLSP, le FLW, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement et la SWCS.

En Région bruxelloise, une personne au moins doit avoir plus de 65 ans ; en Wallonie, on parle d'âges diversifiés, sans fixer d'âge pivot. On y parle aussi de revenus diversifiés, ce qui signifie, et selon les divers opérateurs, que ces logements intergénérationnels sont accessibles à tous les ménages visés par le Code wallon, qu'ils soient en état de précarité, à revenus modestes ou moyens.

En Région bruxelloise, les subsides étant confinés aux seules agences immobilières et autres associations agréées, ce sont les conditions de revenus que celles-ci doivent observer, qui sont d'application. C'est ainsi que l'article 125 CLB précise que pour bénéficier d'un logement géré par une telle agence, le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs à ceux du logement locatif modéré, et que deux-tiers minimum des habitations gérées sont attribués à des ménages disposant de revenus inférieurs ou égaux aux revenus d'admission du logement locatif social, à savoir celui donné en location par une société immobilière de service public, une SIS ; soit au final un champ d'accessibilité au logement intergénérationnel plus réduit.

Un dernier point de comparaison porte sur la dimension sociale et citoyenne des projets intergénérationnels. En Région bruxelloise, l'accent est mis sur les services mutuels que se procurent les ménages, et sur l'obligation de les énoncer dans un écrit, charte ou instrument analogue.

En Wallonie, le projet de vie qui sous-tend sans doute la démarche de s'engager dans ce type de logement, est présupposé et n'est pas retenu comme un critère ni dans la définition, ni comme condition à la prise en considération comme logements intergénérationnels.

Habitat solidaire — logements communautaires et formules de cologement

En Région bruxelloise, c'est la notion d'habitat solidaire qui est retenue : il s'agit, selon la définition du Code bruxellois, d'un logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais coulé dans une charte ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Un des ménages au moins doit satisfaire aux conditions de revenus du logement locatif social.

La réalisation d'un habitat solidaire peut être subsidiée par la Région. Le subside est accordé à l'agence immobilière sociale ou à l'association agréée qui le réalise.

En Wallonie, le logement communautaire ou le cologement, tel qu'ils étaient repris dans la Circulaire précitée, sont des formes de cohabitation volontaires de per-

sonnes ou de ménages qui partagent un logement ou des parties de logement, avec des espaces privatifs pour le locataire et des espaces communautaires pour les activités partagées.

Ces logements, toujours selon la Circulaire, sont des logements collectifs, aux termes du Code wallon, à savoir, des logements dont au moins une pièce d'habitation et les locaux sanitaires sont utilisés par plusieurs ménages. A nouveau, ces projets pouvaient être portés par tous les types d'opérateurs selon les modalités habituelles.

La différence d'approche entre les deux Régions se manifeste sur le plan de ce que sont les espaces privatifs et les espaces communs, sur le plan des opérateurs et en matière de projet sociétal.

En Région bruxelloise, il est question de projet de vie, la solidarité étant mise en avant dans l'approche du logement et il doit faire l'objet d'un écrit, charte ou convention.

En Wallonie, un tel projet est, à nouveau sans doute, présupposé, mais il ne fait l'objet d'aucune exigence.

Habitat itinérant — habitat mobile et habitation qui n'est pas un logement, plan hp

En cette matière qui convoque la problématique des gens du voyage, et celle du logement en campings et zones touristiques, nul étonnement à ce que les approches soient nettement différentes compte tenu de la réalité territoriale : les Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, aux caractéristiques urbaines, d'une part, l'ensemble diversifié du territoire wallon de l'autre. Celle-ci imprime sa marque sur les solutions retenues et les conceptions différentes qui sont alors à l'œuvre.

La Région bruxelloise et l'habitat itinérant

Il s'agit d'une habitation sur roues, caractérisée par sa mobilité, abritant de manière permanente et non récréative un ménage itinérant ou semi-itinérant. Cet habitat fait l'objet du Titre IX du CBL et d'un article 191 qui lui est entièrement dédié, reprenant le contenu d'une Ordonnance de 2012. Qu'y apprenons-nous ?

Le droit au logement décent n'exclut pas l'habitat itinérant. Pour le rendre effectif, le Gouvernement est chargé de déterminer les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement que doivent rencontrer



l'habitat itinérant et les terrains mis à disposition par les autorités publiques.

Ces dispositions générales en matière de logement forment le chapitre 1^{er} du Titre III du Code bruxellois et s'appliquent, mais son article 4 permet au Gouvernement d'arrêter des exigences complémentaires ou spécifiques pour certaines catégories de logements, ce qui est précisément le cas.

L'article 191 du CBL dispose également que les ni les opérateurs immobiliers publics, ni les agences immobilières sociales ne peuvent intervenir en matière de logement itinérant. Ce dernier ne peut non plus, bénéficier des aides à l'acquisition, la location ou la rénovation dont peuvent bénéficier les logements et les particuliers.

A ce stade, constatons que la reconnaissance, dont l'habitat itinérant fait l'objet, est faite « du bout des lèvres » par le Code bruxellois. Nous y reviendrons.

La Wallonie et l'habitation qui n'est pas un logement

En Wallonie, l'analyse peut, à partir de la même entrée, dénommée « les habitations mobiles occupées par des gens du voyage », s'élargir aussitôt aux zones d'habitat permanent⁵ et aux autres zones occupées par des habitations qui ne sont pas des logements (voir les articles 44 §2 et 22bis CWLHD).

Cette analyse mettra en relief comment l'équipement de terrains dans une telle zone peut être subsidié, ce qui renvoie à la notion d'habitation qui n'est pas un logement, et comment cette dernière peut à son tour, être subsidiée par la Wallonie.

Dans ces différentes zones, la Région peut prendre en charge les coûts d'équipement et d'aménagement du terrain qui accueille ces habitations ou sur lesquelles elles sont érigées (ce qui vise des structures plus ou moins fixes). Il s'agit du coût de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, et des abords communs ainsi que de l'aménagement de tels équipements.

D'autre part, le projet étant d'intégrer, comme le souligne l'Exposé des motifs précédant la réforme du Code wallon en 2012, des modes d'habitat alternatifs ou innovants, nous retrouvons la notion nouvelle d'habitation qui n'est pas un logement.

5 « L'habitat permanent dans les équipements à vocation touristique » in Memento du logement – Région wallonne, 2015, Kluwer, pp.382 et sv.
Le Plan HP actualisé, Guide pratique – SPW Editions. Cohésion sociale. 2012

↖ En Wallonie, une caravane peut être assimilée à une habitation, sans pour autant être un logement, à la condition de répondre à certains critères.
© Fabrice Dor, SPW DG04

Pour mémoire, le logement est défini par le Code wallon, comme le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages. Le même Code énonce de manière très précise les critères de salubrité et de surpeuplement auxquels le logement doit répondre (stabilité, étanchéité, éclairage naturel, santé,...).

Ces critères ont fait l'objet d'un Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 (M.B. 30 octobre 2007).

L'habitation qui n'est pas un logement se distingue de ce dernier en ce sens que le Code wallon habilite le Gouvernement à déterminer les conditions minimales d'habitabilité et de sécurité auxquelles cette habitation doit répondre.

On observera la différence de terminologie : critères de salubrité et de surpeuplement, d'une part ; conditions minimales d'habitabilité et de sécurité, d'autre part.

Pour les habitations, ces conditions sont énumérées dans l'Arrêté du Gouvernement wallon du 14 novembre 2013 qui instaure une aide pour l'amélioration ou la création d'habitations en vertu de l'article 22 bis du CWLHD (M.B. 16 décembre 2013).

Notons, et c'est à souligner, que ces aides (et les conditions qui les accompagnent s'imposent donc à leurs bénéficiaires) sont destinées aux ménages en état de précarité, dont la définition renvoie à un plafond de revenus imposables globalement, plafond qui s'élève actuellement (2016) à 13.700 € pour une personne isolée et 18.700 € pour un couple, montants majorés de 2.500 € par enfant à charge.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration, les conditions minimales sont les suivantes :

- le coût global des travaux repris dans le rapport d'estimation (établi par un agent de l'Administration) ne dépasse pas 15.000 € hors TVA ;
- le volume de l'habitation est supérieur à 18 m³ ;
- la superficie de l'habitation est supérieure à 8 m² ;
- la hauteur sous plafond de l'habitation est supérieure à 1,90 mètre sur une superficie supérieure ou égale à 4 m².

Le montant maximum de l'aide est fixé à 2.000 € par ménage, sur base des factures prises en considération.

On le voit, ces conditions introduisent des exigences nettement moins fortes qu'en matière de logement (même si les critères en la matière sont maintenant susceptibles d'une appréciation plus fine), entraînant une véritable reconnaissance de l'habitat alternatif, non dénué d'audace.

Lorsqu'il s'agit de créer des habitations, l'Arrêté du 14 novembre précité renvoie aux critères applicables aux logements repris dans l'Arrêté du 30 août 2007 précité pour ce qui est des définitions (superficie,...) et des critères de salubrité et de surpeuplement des logements existants.

A contrario, les autres critères plus sévères lorsqu'il s'agit de logements à créer ou de logements bénéficiant des aides de la Région, sont écartés. L'aide peut atteindre dans ce cas 5.000 €, majorés de 20 % par enfant à charge.

Une précision encore : on ne trouve pas ces habitations sur l'ensemble du territoire wallon. Elles se conçoivent lorsque le terrain est situé en zones d'habitat permanent, en zones déterminées par le Gouvernement wallon qui sont occupées par de telles habitations ou lorsqu'il est destiné à recevoir des habitations mobiles comme indiqué plus haut.

La cartographie des sites concernés par le plan habitat permanent a fait l'objet de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2013 (M.B. 29 mai 2013). Pour l'heure d'autres zones qui seraient occupées par de telles habitations n'ont pas été déterminées par le Gouvernement wallon. Les résultats positifs de l'expérimentation, sur lesquels nous revenons ci-après, pourront servir à fixer des critères précis pour en fixer les contours.

Selon les Régions et leurs réalités différentes, les solutions s'écartent sensiblement.

Le Code bruxellois du Logement reconnaît certes que le droit au logement peut s'exercer dans un habitat itinérant en lui appliquant des critères particuliers. Il ne se soucie par contre pas de l'équipement des terrains, ni de son financement et ferme aux habitants itinérants toute possibilité d'aide régionale.

Le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable consacre l'habitat alternatif en créant la notion d'habitation qui n'est pas un logement, se préoccupe de l'équipement et de l'aménagement des terrains et de leur financement, fixe des critères distincts, qui pour être moins contraignants, n'en sont pas moins précis (ce ne sont pas des sous-logements), offre une aide à leurs habitants. Ce ne sont pas les aides dont les logements peuvent bénéficier : l'habitat est aussi alternatif en ce sens qu'il bénéficie d'une aide spécifique.

Les premiers résultats sont encourageants : 132 demandes ont été introduites depuis la mise en œuvre de la mesure : 23 en 2014, 70 en 2015 et les chiffres arrêtés en mars 2016 font état de 39 demandes déjà. La réponse du Ministre du Logement en ré-

DE L'UTILITÉ DE LA CONSÉCRATION LÉGISLATIVE DE L'HABITAT ALTERNATIF

Si chacun se plaît, d'un point de vue intellectuel, à saluer l'insertion officielle de l'habitat dit alternatif dans les textes de loi (wallons comme bruxellois), il reste à s'interroger sur l'utilité que peut revêtir pareille proclamation. L'intérêt, à notre sens, est quadruple.

Cette consécration officielle, d'abord, a toute son importance en termes de légitimité et de reconnaissance symbolique du travail accompli (par des acteurs de la mouvance associative). Les voilà publiquement confortés par la puissance étatique dans leur démarche, ce qui n'est pas rien déjà.

Ensuite, cette démarche législative fournit au Gouvernement l'habilitation nécessaire à l'octroi d'éventuels subsides. Le législateur n'entendait pas définir juste pour définir (ce qui, du reste, serait interdit sur le plan légistique); un régime juridique est censé accompagner ces définitions. Sur ce plan-là, force est de constater que la Région wallonne, qui a certes ouvert moins largement son Code du logement à l'habitat alternatif que son homologue bruxelloise, a une longueur d'avance sur

celle-ci puisque le Gouvernement a pris l'arrêté du 14 novembre 2013 instaurant une aide pécuniaire très concrète au bénéfice de tous ceux qui projettent d'améliorer et même de créer une « habitation qui n'est pas un logement ». À Bruxelles, on attend encore le premier arrêté d'exécution qui confèrera une portée opérationnelle aux différentes définitions du Code.

Par ailleurs, ces formules émergentes d'habitat voient leur sécurité juridique ainsi consolidée. Cet élément ne peut que contribuer à stabiliser ces formules d'habitat encore quelque peu balbutiantes et, surtout, à en favoriser l'expansion.

Enfin, et de manière plus spécifique, le fait qu'on consacre les notions d'habitat solidaire et d'habitat intergénérationnel par exemple permettra aux occupants de ces logements-là, une fois un « label » mis en place, d'obtenir un taux isolé pour leurs allocations sociales, de façon *structurelle* (ce qui est largement préférable au cas par cas actuel'). —

1 Cf. N. BERNARD, « L'habitat groupé pour personnes en précarité sociale : et si on arrêta de pénaliser la solidarité ? », *Échos log.*, 2007, n°3, p. 1 et s.

DE L'IMPORTANCE D'UN « LABEL »

Qui dit habitat « alternatif » appelle, invariablement, un « label ». Cette idée séduit incontestablement, pour trois raisons au moins. D'abord et avant tout, cette certification officielle offrirait au logement et à ses habitants divers avantages, comme l'octroi d'un taux isolé pour les allocations sociales ou encore des facilitations urbanistiques pour le réaménagement d'une maison unifamiliale en lieu destiné à accueillir de l'habitat alternatif, par exemple. Ensuite, le label permettrait à la puissance publique de cibler son intervention et de réserver les bénéfices de son action à ceux des habitats groupés (vaste famille un peu fourre-tout) qui répondent aux conditions préexistantes par elle fixées et sont sous-tendus par un projet social digne de soutien. Sur le plan budgétaire, enfin, le label a ceci de précieux qu'on peut plus facilement alors circonscrire les crédits à dédier à cette activité et les prévoir.

Ceci étant, trois écueils généraux sont à éviter. D'abord, il convient de prendre garde à ce que la multiplication éventuelle des labels (pour le logement étudiant, pour l'habitat solidaire, pour l'habitat intergénérationnel,...) ne brouille la lisibilité de chacun d'entre eux. Ensuite, on ne peut exclure que des propriétaires peu scrupuleux cherchent à décrocher le label à seule fin d'exiger des résidents des prix plus élevés, en contrepartie du taux favorable que ceux-ci obtiendraient — pour leur allocation sociale — du fait de leur séjour dans cette structure homologuée. Enfin, les autorités pourraient être tentées, en

présence de structures d'habitat alternatif officielles et labellisées, d'en faire des filières commodes de délestage, vouées uniquement à héberger les individus qui n'ont pas réussi à se maintenir dans les logements traditionnels.

Une fois esquissés les avantages et dangers associés à un label, une question demeure à régler : que labelliserait-on exactement ? Un lieu ou ses habitants ? Pas le lieu, car cette démarche exclusivement centrée sur la brique occulterait la dimension humaine et interpersonnelle de l'habitat alternatif, tout comme son projet de vie. Mais pas les personnes, non plus, car on les stigmatiserait par là (même positive, une discrimination reste une discrimination) et, surtout, on ferait courir aux habitants le risque de perdre leurs avantages si devait malheureusement venir à partir le « précaire de service ». Aussi, on est plutôt d'avis (avec une association comme Habitat et participation par exemple) de labelliser les projets... ou plutôt, les porteurs de projet (sur la base d'un agrément — évalué à intervalles réguliers), ce qui présente l'avantage supplémentaire de favoriser la reproductibilité des expériences concluantes et leur dissémination.

Il nous revient, pour terminer par une note d'actualité, qu'un groupe de travail a été mis sur pied sur cette question-là spécifiquement en Région bruxelloise, à l'initiative de la Ministre du logement (et dans le cadre de la régionalisation du bail). On lui souhaite de fructueux travaux. —

NICOLAS BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis à Bruxelles

ponse à une question parlementaire poursuit : « Vingt-deux dossiers ont été liquidés pour une prime moyenne de 1.818 € ; 26 ont été rejetés, la plupart pour cause de revenus supérieurs au maximum admissible... La quasi-totalité des demandes concernent le remplacement d'installations de production de chaleur et le raccordement aux réseaux de distribution d'eau. »⁶

En conclusion, cette aide instaurée sur base de l'article 22 bis du CWLHD montre tout son intérêt.

Community Land Trust

Depuis quelques années un dispositif nouveau a émergé dans le monde du logement : le Community Land Trust, CLT⁷. Face aux difficultés grandissantes d'accès à la propriété compte tenu de l'augmentation considérable du prix des terrains, des maisons et des appartements, de la construction, la recherche de formules alternatives s'est portée sur l'accessibilité financière et le maintien du caractère abordable du logement dans le temps. Des expériences dans d'autres pays, notamment en Amérique du Nord, ont servi de modèle : le CLT.

Le Trust est une figure du droit anglo-saxon non directement transposable dans nos pays en sorte qu'il a fallu imaginer ses contours en fonction de nos traditions civilistes inspirées du droit romain. Nous connaissons déjà le démembrement de droits réels, notamment l'emphytéose et la superficie.

Ce n'est toutefois qu'une partie de la solution face à un objectif plus vaste : il est de dissocier la propriété du sol de celle du logement bien sûr, et en outre, de neutraliser le prix du terrain pour le premier bénéficiaire et les bénéficiaires successifs, de vendre le seul bâti à coût maîtrisé à l'accédant (pouvant bénéficier des prêts sociaux), de partager selon une proportion déterminée, l'éventuelle plus-value de la mutation du logement entre le propriétaire et le « Trust », pour lequel il fallait trouver la structure qui allait jouer son rôle dans notre système juridique.

En Région bruxelloise, une Plateforme CLT s'est mise au travail en 2010 réunissant une quinzaine d'associations et a mobilisé de

nombreuses forces pour faire émerger des projets⁸.

Une étude de faisabilité, financée par la Région, a permis de mettre en place les outils juridiques. C'est ainsi que deux structures forment ensemble le CLT bruxellois :

- une Fondation d'utilité publique, propriétaire constant des terrains et, dans un premier temps, du bâti destiné à être cédé aux futurs propriétaires ;
- une Association sans but lucratif, qui est responsable de la gestion des immeubles, de l'information et de la formation des candidats et propriétaires, de l'articulation avec le quartier, en sorte que les habitants soient et restent acteurs de leur habitat.

Ces structures sont opérationnelles et portent actuellement des projets totalisant 40 logements en chantier, avec le concours considérable pour leur construction du Fonds du Logement bruxellois, le Gouvernement soutenant la démarche.

Le rapport 2015 du CLTB, le Community Land Trust Bruxelles, relève que les premiers logements ont été inaugurés : il s'agit d'une construction neuve basse énergie comprenant 9 appartements réalisés par le Fonds du Logement bruxellois, qui a collaboré pour la mise au point des différents actes : actes de base, de vente du terrain au CLTB, de vente des constructions, de crédit.

Parallèlement, le Code bruxellois du Logement a inséré le CLT dans le paysage des acteurs du logement : l'alliance foncière régionale y est définie comme organisation sans but lucratif qui a pour mission d'acquiescer et gérer des terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements communs, entre autres. Le Code précise encore que l'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la pleine propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembrés. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu.

Deux commentaires à ce stade.

Le premier consiste à souligner que la reconnaissance de ce nouveau modèle résulte d'une démarche ascendante, des citoyens et de leurs associations, vers une prise en compte par l'autorité publique qui les soutient, mais ne se substitue pas à eux, puisque les organes de la structure sont pour les deux-tiers aux mains de représentants des habitants du quartier et des associa-

tions et pour un tiers de représentants de la Région. Ce soutien se traduit également dans le fait que le CLT bruxellois est chargé dans le cadre de l'Alliance Habitat de développer 30 logements acquisitifs par an, pour atteindre la production de 120 logements en 4 ans.

Le second conduit à s'interroger sur les notions de « ménages en état de précarité sociale » – comme déjà relevé à propos des GECS – et de « bas revenus » : indépendamment de leur caractère flou, il n'y a pas que ces personnes en difficultés de logement à Bruxelles. Et comment concilier cette approche avec la volonté de mixité sociale ?

En Wallonie, une Plateforme CLT s'est également constituée autour d'une vingtaine d'associations qui ont adopté une charte en octobre 2013, plateforme qui joue un rôle de plus en plus actif dans la promotion de ce modèle. Un projet-pilote est maintenant en cours d'examen à Jumet, sur une propriété appartenant au départ à une communauté religieuse.

Parallèlement, mais ici de manière entièrement non concertée, la Circulaire relative au programme communal d'actions 2014-2016 de juillet 2013 permettait à certains opérateurs de présenter des projets CLT.

Les principes en sont identiques et prévoient, comme à Bruxelles que 25% de la plus-value vont au propriétaire et le solde au Trust, pour son fonctionnement et de nouvelles opérations.

Toutefois d'autres traits s'en écartent. C'est ainsi que la Circulaire pré-rappelée mettait l'accent sur la mise en œuvre d'une très forte mixité de citoyens et de fonctions sur les mêmes espaces.

La mixité des citoyens se base sur la diversité des liens juridiques : locataires, propriétaires, en propriété mixte, coopérative ; elle résulte également d'une offre diversifiée de logements pour les ménages : personnes âgées, personnes handicapées, grandes familles, et pour les bas, moyens et hauts revenus. La mixité des fonctions permet de prévoir outre les logements, des espaces de production pour les entreprises, notamment d'économie sociale, des services, des infrastructures d'intérêt collectif.

Les SLSP, le Fonds du Logement de Wallonie et la Société wallonne de Crédit Social pouvaient créer ce type de structure, en coordination éventuelle – selon la Circulaire – avec des APL (Associations de Promotion du Logement). De fait, ces associations ont dans leurs missions précisées à l'article 198 CWLHD de mener des projets expérimentaux en matière de logement et de procurer une assistance administrative, technique ou juridique prioritairement aux ménages en état de précarité.

6 PW-CRAC N° 162 2015-2016 – 10 mai 2016

7 Thomas Dawance et Cécile Louey, « Le Community Land Trust de Bruxelles : quand l'Europe s'inspire des Etats-Unis pour construire un gouvernement urbain et une politique de l'habitat, coopérative, solidaire et anti-spéculative » in « Les coopératives d'Habitants, des outils pour l'abondance », CRATerre Editions-2014 ; Nicolas Bernard et al., « Coopératives de logement et Community Land Trusts », CRISP-Courrier hebdomadaire n° 2073, 2010.

8 Voir également l'article dans les pages qui suivent de Thomas Dawance (NdIr)

DE LA NÉCESSITÉ DE RÉPERCUTER SUR LA RÉGLEMENTATION URBANISTIQUE LA RECONNAISSANCE LÉGISLATIVE DE L'HABITAT ALTERNATIF

Aussi louable soit-il, ce vaste mouvement de consécration législative de l'habitat alternatif pêche par un défaut majeur : il se cantonne à l'heure actuelle à la politique du logement. Circonscrite ainsi à un secteur (ou plutôt, à une compétence ministérielle...), cette reconnaissance ne se répercute nullement sur les réglementations de l'urbanisme, par exemple. On frise dès lors la schizophrénie : « l'habitation qui n'est pas un logement » est à la fois reconnue (art. 22bis du Code wallon du logement et de l'habitat durable) et encouragée pécuniairement par la Région wallonne (arrêté du Gouvernement du 14 novembre 2013)... mais son existence reste complètement ignorée par le CoDT et, partant, son implantation demeure

malaisée d'un point de vue urbanistique, sinon prohibée ! Difficile, pour le porteur de projet, de s'y retrouver...

L'injonction est passablement contradictoire, on en conviendra, et d'autant plus difficile à expliquer qu'elle émane d'un même niveau de pouvoir. L'on ne comprendrait pas, à cet égard, que le législateur wallon ne profite pas de la révision en cours du CoDT pour (enfin !) traduire sur le plan urbanistique l'avancée enregistrée au niveau du Code du logement. Et, pour commencer, que l'exécutif se hâte de prendre l'arrêté de détermination des zones d'habitations qui ne sont pas des logements expressément annoncé par l'article 44, §2, du Code wallon du logement et de l'habitat durable (2^{ème} tiret).

UN EXEMPLE DE BONNE PRATIQUE LÉGISLATIVE : LA LOI FRANÇAISE « ALUR »

Sur un chemin aussi mal-assuré que la reconnaissance législative de l'habitat dit alternatif (et gros de difficultés diverses), il peut être judicieux de porter son regard sur nos voisins afin de puiser, là, une source d'inspiration précieuse pour nos propres actions. À cet égard, la législation française « ALUR »¹ mérite indubitablement un éclairage spécifique. Adopté le 24 mars 2014, ce texte non seulement assure une consécration officielle à certaines formules émergentes d'habitat, mais aussi (voire principalement), adapte la réglementation urbanistique en vue d'accueillir ces projets. Détaillons.

Soucieuse de prendre en compte « l'ensemble des modes d'habitat »², cette législation³ définit les « habitations légères de loisirs » (« constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »⁴), les « résidences mobiles de loisirs » (« véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler »⁵), les « caravanes » (mêmes types de véhicules, mais qui « conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler »⁶) ou encore les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (« installations sans fondation

*disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics »*⁷).

Surtout, en ce qui concerne l'autorisation urbanistique de pareils types d'habitat, le texte⁸ instaure une règle nouvelle : « *L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs [...] ou de résidences mobiles [...], est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article L. 151-13* »⁹.

À l'heure où on l'on s'échine aujourd'hui à débusquer, dans les interstices des réglementations urbanistiques wallonnes existantes, des zones où pourrait trouver à s'épanouir l'habitat alternatif (yourte, tipi, camping, caravane, mobilhome, tiny house, péniches, etc.) ou à tout le moins être toléré¹⁰, pareille clarification législative laisse rêveur.

1 Art. 132 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

2 Suivant l'intitulé de la section 1 du chapitre II du titre IV de la loi du 24 mars 2014.

3 Voy. également les textes pris dans la foulée, comme l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

4 Art. R111-37 du Code de l'urbanisme.

5 Art. R111-41 du Code de l'urbanisme.

6 Art. R111-47 du Code de l'urbanisme.

7 Art. R111-51 du Code de l'urbanisme. Ces installations « sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables ».

8 Art. L444-1 du Code de l'urbanisme

9 Ce dernier article dispose : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage [...] ; 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [...] ».

10 Cf. F. HAUMONT, « La planification urbanistique », La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, La Charte, 2012, p. 137 et s.

NICOLAS BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis à Bruxelles

Ces opérations pouvaient bénéficier d'une subvention pour les frais d'études spécifiques au projet, d'une subvention pour l'acquisition d'un terrain ou d'un bâtiment, d'une avance pour la construction ou la rénovation de logements.

Dans sa décision relative au programme d'actions en matière de logement 2014-2016, le Gouvernement wallon a retenu une quinzaine de projets au titre de CLT totalisant 130 logements. Le budget accordé est de 7,7 millions d'euros et n'a pas encore fait l'objet d'un engagement budgétaire. Une seule SLSP serait sur le point de créer une fondation CLT (mais pourquoi passer par une fondation pour réaliser ce qu'une SLSP pourrait faire directement ?).

La démarche suivie en Wallonie se singularise par son caractère descendant, soit la démarche inverse de celle suivie en Région bruxelloise. Les citoyens, leurs associations, n'ont été impliqués en aucune façon, ni dans la préparation de la Circulaire, ni à notre connaissance, dans la préparation des projets. Il convient de signaler en outre que cette même Circulaire prévoyait que dans l'organe décisionnel du trust, deux-tiers du pouvoir décisionnel devait revenir aux pouvoirs publics, et le surplus aux usagers, habitants et riverains.

L'intérêt du modèle consistait à permettre que la mobilisation citoyenne et associative se traduise en projets soutenus par les opérateurs régionaux certes, mais dans lesquels les habitants et futurs habitants sont et restent moteurs de leur logement. Tout l'enjeu en Wallonie sera de voir comment les citoyens et leurs associations pourront être intégrés ou réintégrés dans les processus. A défaut, la plus-value du modèle risque d'y être insignifiante.

En réponse à une récente question parlementaire, le Ministre du Logement répond : «... Comme je l'ai déjà dit, le CLT peut être un bon projet de logements de qualité à prix abordables, mais son lancement hâtif n'a pas permis d'établir les conditions économiques suffisantes pour que l'ensemble des projets présentés soit viable et apporte une valeur ajoutée en terme de logement. Le prochain fonds d'investissement devrait permettre, après évaluation des projets en cours et des difficultés rencontrées, de repartir sur de meilleures bases »⁹

Si, dans ce processus, les acteurs de la Plateforme CLT wallonne pouvaient être associés, le modèle gagnerait sans doute en contenu.

Conclusion

La vive effervescence en matière d'habitat alternatif dénote la difficulté rencontrée par un grand nombre de ménages de se loger décemment. Ils cherchent de manière parfois désespérée une solution à leur situation particulière, ce qui explique la diversité des démarches.

C'est ainsi qu'est apparue l'appellation d'habitat léger. L'adjectif recouvre des techniques constructives, comme la terre crue, ou sous d'autres latitudes la brique de terre crue, qui se révèlent à maints égards, prometteuses. Il s'agit aussi des abris d'occupation saisonnière ou temporaire, tels que roulottes, caravanes,... qui trouvent leur place dans les zones de camping, parcs résidentiels ou villages de vacances. Rien n'y interdit en principe une occupation revêtant de facto une permanence. Le plan « Habitat perma-

nent » vise à permettre à des personnes qui sont contraintes d'y vivre dans des conditions indignes d'en sortir ou d'améliorer ces conditions par l'aide introduite pour les habitations qui ne sont pas des logements, avec leurs critères propres, notamment en matière de salubrité. D'autres modes d'habitat, comme les tipis et les yourtes ne trouvent pas d'issue légale. En effet, les exigences du développement durable s'opposent à ce qu'ils renforcent l'étalement urbain ou contribuent au mitage des zones agricoles et forestières.

C'est dans les zones d'habitat qu'un zonage d'accueil propre à ces choix devrait pouvoir s'inscrire de manière sans doute limitée.

Des associations prennent ces difficultés des ménages à se loger décemment à bras le corps et proposent des pistes de solution. Elles sont certes à encourager. Leur reconnaissance et le soutien qui leur est apporté, que ce soit dans les Codes ou par la soft law d'une circulaire rencontrent des besoins réels, même si l'on peut se demander si les solutions retenues ne cadennassent déjà pas trop les initiatives et ne cèdent pas à un emballement normatif¹⁰.

Elles mettent aussi sous une lumière crue, l'impossibilité pour nombre de ménages d'accéder à la propriété malgré les importants dispositifs de prêts sociaux ainsi que l'insuffisance de l'offre locative à vocation sociale, qu'on l'appelle logement social ou public. Cette insuffisance est vraiment une donnée permanente malgré les divers plans de création de logements. —

10 Sur ces questions, voir également « La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif » – Actes du colloque organisé le 23 novembre 2012 par le Conseil supérieur du logement de Wallonie », Nicolas Bernard (dir.) – La Charte 2012. On serait tenté de retourner la proposition ; « L'habitat alternatif à l'épreuve de la norme »...

9 Question écrite de Virginie DEFRANG-FIRKET du 13 janvier 2016 (https://www.parlement-wallonie.be/pwpages?p=interp-questions-voir&type=all&id_doc=66383)



D'ABORD LE LOGEMENT !

Trois ans d'expérimentation de Housing First en Belgique : bilan et perspectives

PAR CORALIE BUXANT

Coordinatrice générale Housing First Belgium

1. Les sans-abri les plus fragiles et de longue durée ne parviennent que difficilement à se réinsérer.

En Belgique, le secteur dédié à la lutte contre le sans-abrisme est principalement tourné vers l'urgence sociale, son renforcement en période hivernale et des formes diverses d'hébergement transitoire. L'intégration sociale prend la forme d'étapes préparatoires au logement individuel. Si ce processus « en escalier » convient à certains publics, le constat émis par les institutions de terrain elles-mêmes est identique à celui d'autres pays européens : beaucoup de personnes sans-abri parmi les plus fragiles recourent de manière chronique aux services de l'urgence sociale, sans parvenir à entamer de manière suffisamment stable ce parcours d'insertion. Les conditions d'accès à chacune de ses étapes sont autant de freins dans leur progression.

Le secteur a tenté d'ajuster son offre aux limites et besoins rencontrés. Ainsi, en dépassant parfois leur cadre légal de travail, des experts de l'urgence sociale se sont mis à développer des projets utilisant le logement comme outil d'insertion et des services d'hébergement ont développé des projets à bas seuil d'accès. Cela étant, à l'heure actuelle, si certaines de ces initiatives ont pu obtenir un agrément et un financement spécifique, beaucoup restent des projets pilotes marginaux (financés ou non).

Les personnes en situation de sans-abrisme depuis plusieurs années et présentant des fragilités importantes sur le plan de la santé physique et/ou de la santé mentale et/ou des assuétudes sont discriminées par le système actuel d'aide.

2. Le modèle Housing First propose une insertion des sans-abri les plus fragiles, par le logement, sans conditions.

Positionnant le logement comme un droit fondamental, Housing First (HF) propose un accès immédiat au logement, depuis la rue, sans étapes intermédiaires et sans autres conditions que celles auxquelles est soumis un locataire classique (payer son loyer et respecter son contrat de bail). Il n'y a pas d'obligation de cure ni de mise en projet.

Ce modèle vient bouleverser la vision classique du processus d'insertion, d'autant plus qu'il est destiné exclusivement au public le plus éloigné du logement¹ : un public particulièrement fragilisé par une chronicité du sans-abrisme et des problématiques de santé mentale et d'assuétude ; pour lequel les



¹ A noter que les pratiques d'insertion orientées vers le logement pour les personnes sans-abri s'intègrent dans un paradigme appelé « housing-led » dans la littérature. Les pratiques HF ne ciblent qu'une partie du public sans-abri et prennent donc une place au sein de ce paradigme, tout comme les Associations de Promotion du Logement par exemple.

solutions classiques ont montré leurs limites (ces personnes fréquentent les services d'aide depuis des années et ne parviennent pas à entamer un processus d'insertion).

Pour favoriser le maintien dans le logement et le rétablissement, le modèle prévoit un accompagnement adapté, intensif et pluridisciplinaire² qui est centré sur les choix du bénéficiaire. L'objectif premier du modèle HF est ce qu'on appelle le « rétablissement » de la personne (redevenir acteur de sa vie, de ses choix, à partir de ses propres ressources). Redevenir un citoyen qui accède pleinement à ses droits et sollicite le système d'aide de droit commun est ainsi un objectif sous-jacent. Cela étant, une équipe HF doit pouvoir accompagner le locataire aussi longtemps que nécessaire.

Depuis son lancement à New-York au début des années 1990, ce modèle a été adopté comme politique nationale dans plusieurs pays européens³. Il permet un maintien en logement pour plus de 80% des locataires après deux ans⁴. Cette stabilité résidentielle est non seulement favorable à un processus de rétablissement mais permet, en outre, de réduire une série de coûts non négligeables liés notamment aux services de santé⁵.

2 Tsemberis, S. (2010). HF ending homelessness, promoting recovery and reducing costs. In, Gould Ellen and B. O'Flaherty (Eds). How to house the homeless (New York: Russel Sage Foundation).

3 Notamment en Finlande, au Danemark et en Irlande.

4 Pour une revue, voir Pleace, N. & Quilgars, D. (2013). Improving health and social integration through HF. A review. DIHAL : Délégation Interministérielle à L'hébergement et à L'accès au logement. http://feantsaresearch.org/IMG/pdf/improving_health_and_social_integration_through_housing_first_a_review.pdf. Pour l'étude menée dans 5 villes européennes « HF Europe », voir Busch-Geertsema, V. (2014). HF Europe. Results of a European Social Experimentation Project. European Journal of Homelessness, 8, 13-28.

5 Une étude canadienne est particulièrement intéressante sur cet aspect économique : <http://www.mental-healthcommission.ca/Francais/document/24381/national-homechez-soi-final-report>. Pour la Belgique, notons que l'accompagnement HF ne coûte pas très cher aux pouvoirs publics, alors que l'impact positif individuel et sociétal est rapide et durable (17,50 €/nuit/personne ; par comparaison, une nuit en abri de nuit est estimée 55 €/ personne).

3. Les pratiques Housing First ont été testées en Belgique pendant 3 ans, notamment à Namur, Charleroi et Liège.

Pour ne pas faire un simple copié-collé du modèle américain, la Secrétaire d'Etat à la Lutte contre la Pauvreté – via un subside de la Loterie Nationale – a lancé une phase-test de 3 ans au travers de 8 sites d'implémentation : Gand, Anvers, Bruxelles, Molenbeek-Saint-Jean, Hasselt, Liège, Namur et Charleroi⁶. Cette expérimentation s'appelle Housing First Belgium.

Des équipes HF ont facilité l'accès au logement à plus de 155 personnes sans-abri très fragiles. Elles les ont ensuite accompagnées de manière intensive dans tous les domaines de leur vie en visant le maintien en logement et l'entame d'un processus de rétablissement. Une équipe d'évaluation a suivi le processus d'évolution de ces locataires pendant 2 ans et l'a comparé à des personnes fréquentant (ou ayant fréquenté) le système d'aide qui leur est habituellement dédié en Belgique.

6 Anvers : le Centre Public d'Action Sociale – cpas – (et la Ville, ainsi que le CAW qui assure l'accompagnement) ; Gand : le cpas (et la Ville) ; Hasselt : le cpas et le CAW ; Bruxelles : Infirmeries de rue ; Bruxelles : le SMES-B ; Molenbeek-Saint-Jean : le cpas coordonne et confie l'accompagnement au SMES-B et à Infirmeries de rue, Charleroi : le Relais Social de Charleroi et ses partenaires (cpas, Comme Chez Nous, Relais Santé, SPAD-ACGHP) ; Liège : le Relais Social du Pays de Liège ; Namur : le cpas qui confie la coordination au Relais Social avec ses partenaires (asbl Phenix, Namur Entraide Sida, la Ville de Namur).

Housing First Belgium (HFB) permet une mise en évidence des meilleures conditions d'implémentation du modèle HF, compte tenu des réalités belges⁷. Les résultats semblent avoir convaincus les Gouvernements des 3 Régions puisque, au terme de la période expérimentale (juin 2016), ceux-ci soutiendront la continuité et l'expansion de ces pratiques d'innovation sociale.

4. Housing First est le moyen le plus rapide pour sortir de la rue.

Parmi l'ensemble des observations issues du suivi longitudinal et comparé des trois groupes étudiés pendant 2 ans, nous proposons de retenir les résultats principaux suivants⁸ :

1/Grâce aux pratiques HF, les sans-abri aux besoins élevés sont capables d'habiter, directement depuis la rue.

Après 2 ans, 90% des 141 locataires du groupe HF Belgium sont toujours en logement et se sont approprié leur nouveau lieu de vie. Ils paient leurs loyers et les éventuels défauts de paiement (20% des situations) sont le plus souvent régulés par l'équipe d'accompagnement HFB ou le capteur logements⁹. Ce même capteur logement assure également une médiation en cas de conflits avec le voisinage et le propriétaire, ce qui

7 Le manuel d'implémentation destiné aux institutions du secteur d'aide aux sans-abri qui voudraient se lancer dans les pratiques HF est disponible sur le site www.housingfirstbelgium.be.

8 Tous les résultats de l'expérimentation sont disponibles sur le site web du projet : www.housingfirstbelgium.be, notamment sous une forme courte et imagée.

9 Dispositif mis en place dans plusieurs villes wallonnes pour « capter » des logements dans le secteur locatif privé au profit de personnes en grande précarité (Ndlr).



contribue directement à la satisfaction et au maintien en logement.

Notons, et c'est important, qu'il n'y a pas de profil avec lequel cela fonctionne mieux ou moins bien. On ne peut donc exclure personne a priori des pratiques HF, il faut oser avec tous.

2/ En dehors des pratiques HF, les sans-abri aux besoins moins élevés sont également capables d'habiter.

Des sans-abri de moins longue durée (en moyenne, 1 an et demi) et moins fragiles (moins de problématiques d'assuétude et de santé mentale) parviennent également à se maintenir en logement à partir du circuit classique d'aide aux personnes sans-abri (après 2 ans, 86 % sont toujours dans leur logement)¹⁰. Cela en l'absence d'accompagnement ou, pour une minorité (14%), avec un accompagnement peu intense qui disparaît après 12 mois. Beaucoup sont passés par une maison d'accueil et ont donc été préparés à l'entrée en logement (47%).

3/ Le système classique d'aide aux sans-abri n'est pas orienté vers le logement.

Le suivi longitudinal que nous avons mené montre qu'en 2 ans, seuls 48 % des 137 personnes sans-abri constituant notre groupe contrôle parviennent à intégrer un logement. Notons par ailleurs que ces logements ne sont pas toujours salubres, ce qui peut amener à nouveau à une situation de

sans-abrisme. Notons également que près de 20 % d'entre eux sont en institutions (hospitalières ou pénitentiaires) sans perspective de logement à la sortie.

4/ Le système classique d'aide aux sans-abri ne facilite pas l'accès au logement social. Or celui-ci est le seul abordable pour les personnes aux revenus modestes.

Les quelques personnes sans-abri qui quittent la rue pour le logement accèdent principalement au parc locatif privé (55%). Si les locataires HFB ont accédé aux logements sociaux publics (57%) c'est surtout par des accords spécifiques et exceptionnels. On s'en doute, le loyer est plus accessible aux personnes à faible revenu au sein du parc locatif social public (254 €/mois en moyenne dans notre étude) qu'au sein du parc locatif privé (443 €/mois).

Par comparaison, notons que la source de revenu principale, quel que soit le groupe étudié, est le Revenu d'Insertion Sociale octroyé par le cpas (pour une personne isolée il s'élève à 857 €/mois). Dernier élément qui ne positionne pas le logement privé comme le plus favorable à l'appropriation du logement (et donc au maintien en logement): le bail est d'une durée plus courte chez le propriétaire privé (74 % des contrats de location ne dépassent pas un an).

5/ Le logement facilite l'intégration sociale.

Les résultats montrent que le logement, quel que soit le groupe étudié (et donc pas uniquement au sein du groupe HF Belgium), joue le rôle de levier pour réaliser les démarches administratives et accéder

aux droits sociaux. Ainsi, très rapidement après l'entrée en logement, les locataires recouvrent tous leurs droits sociaux (et cela d'autant plus vite dans le groupe HF, grâce à l'accompagnement des équipes dédiées).

Par comparaison, 2 ans après la première rencontre avec l'équipe d'évaluation, près de 50 % des personnes sans-abri ne sont toujours pas en ordre de carte d'identité et 23 % ne disposent d'aucune source de revenu alors qu'elles y ont droit.

Par ailleurs, le logement facilite l'accès aux formations et à l'emploi pour 1 locataire sur 10, de manière graduelle après la 1^{ère} année en logement. Avec le public particulièrement fragile concerné par les pratiques HF, ces résultats dépassent toute attente et sont exceptionnels comparativement à ceux d'autres pays d'Europe.

6/ Le logement améliore l'estime de soi et l'autonomisation.

A nouveau, nous observons un impact du logement (avec ou sans accompagnement HF) sur les échelles d'estime de soi et d'autonomisation. Ce sont des processus, cela prend du temps, mais après 1 an, l'évolution est significative et durable. L'accompagnement HF doit donc pouvoir s'inscrire dans la durée et être intensif quand c'est nécessaire.

7/ Après 1 an et 2 ans, ce sont les locataires HFB qui présentent le meilleur état de santé.

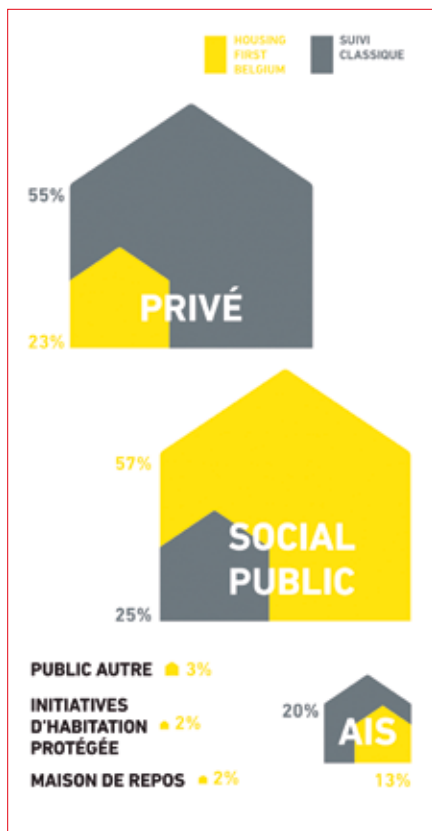
On constate une stabilisation ou une amélioration de l'état de santé, surtout sur le plan de la santé mentale. Pour les participants qui sont restés en situation de sans-abrisme tout au long de l'expérimentation, la consommation d'alcool s'est par contre aggravée. Nous trouvons également une corrélation négative entre d'une part le temps passé en rue tout au long d'une vie et, d'autre part, la situation de santé mentale et le niveau d'autonomie de la personne.

L'impact financier pour les pouvoirs publics se marque notamment par la diminution de près de 50 % des coûts individuels liés aux séjours hospitaliers¹¹. Cela étant, il faut reconnaître que certains locataires HF restent dans un état de santé très fragile, que d'autres maintiennent un usage dur de drogues et que le respect des modalités du traitement n'est pas très élevé (moins de 50 % prennent leur traitement). Ce profil du public cible souligne l'importance d'équipes d'accompagnement pluridisciplinaires et disponibles de manière intense.

¹¹ Une analyse d'efficacité des pratiques HFB par comparaison aux pratiques du système classique d'aide aux personnes sans-abri a été réalisée par le Cabinet de consultance IDEA Consult et est disponible sur www.housingfirstbelgium.be.

¹⁰ Ce groupe est constitué de 100 personnes sans-abri qui ont récemment intégré un logement après être passés par différentes étapes du système classique d'aide dédié aux personnes sans-abri.





5. Recommandations pour l'avenir

Avec de tels résultats, HF Belgium force une (re)mise en question tant pratique que politique et invite à penser plus adéquatement (en termes d'efficacité et d'efficience) la lutte contre le sans-abrisme. Elle confirme l'importance du logement et la nécessité de dépasser les préjugés et le paradigme existant.

Quelle politique mener pour n'exclure personne des possibilités d'intégration sociale ?

A partir des observations issues de l'expérimentation, nous émettons 10 recommandations :

1. Dénombrer et décrire le public sans-abri.
2. Faire correspondre les besoins et l'offre par une orientation efficiente.
3. Soutenir l'innovation sociale et le développement de nouvelles offres, telle que HF.
4. Viser le circuit le plus court pour la sortie de rue et éviter l'installation dans les structures d'accueil d'urgence.
5. Oser le logement, plus vite (*housing led*).

6. Augmenter l'accès à toutes les formes de logements de qualité pour le public à revenu modeste et soutenir les pistes innovantes.

7. Investir dans un accompagnement en logement ajusté aux besoins des bénéficiaires. Il doit pouvoir être intensif et/ou pluridisciplinaire et/ou de longue durée, si nécessaire (tel HF).

8. Conclure un plan de lutte contre le sans-abrisme concerté (associant les entités fédérées et les compétences de la lutte contre la pauvreté, de l'intégration sociale, des grandes villes, de la santé, de l'action sociale, du bien-être, du logement, de l'emploi).

9. Prévenir les situations de sans-abrisme (anticiper les expulsions et les sorties d'institutions de jeunesse, hospitalières et pénitentiaires).

10. Evaluer l'efficacité et l'efficience des pratiques et politiques menées, de manière longitudinale, en documentant les trajectoires du public auxquelles elles sont destinées (*evidence based policy*).

↓ © Gilles Scheijnen.





Rencontre avec les acteurs de Housing First au niveau local

PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE

En complément de la contribution de Coralie Buxant dans les pages qui précèdent, nous avons souhaité aller à la rencontre des acteurs qui font vivre Housing First sur le terrain. Tout d'abord, nous croisons les regards des coordinateurs de Housing First en Wallonie : Laurent Ciaccia (Relais social de Charleroi), Renaud Debacker (Relais social urbain de Namur) ainsi que Joëlle Houben et Arnaud Jacquinet (Relais social du Pays de Liège). Ensuite, nous entamons une discussion avec des travailleurs de rue et une personne relogée.

Sébastien Fontaine : Quelle est la situation sur le terrain au niveau du sans-abrisme dans vos villes respectives ? Quels sont vos principaux constats relatifs à l'évolution de cette problématique ?

Liège : Durant la période du « Plan Grands froids », au total on compte 88 lits disponibles en « abris » auxquels viennent s'ajouter 10 lits en cas de « froid morbide » dans les abris de nuit. Dans les périodes de froid morbide, la Ville peut encore réquisitionner des chambres d'hôtel.

C'est toujours un peu délicat à dire mais on estime que durant la période du « Plan Grands Froids », les besoins sont couverts pour tous ceux qui peuvent ou acceptent les conditions d'hébergement dans un abri de nuit (se soumettre aux horaires, supporter la collectivité, ne pas consommer de substances illicites...). Il reste les autres, ceux pour qui la consommation prime sur l'urgence de l'hébergement, qui ne veulent pas partager un dortoir, qui ont un chien.... 67 personnes ont été identifiées cet hiver comme refusant (majoritairement) l'hébergement. Ce nombre est en augmentation constante depuis quelques années.

Durant les périodes non couvertes par le « Plan Grands Froids », l'abri de nuit (25 lits) est souvent complet et, selon la météo par exemple, un manque de places peut être constaté. De toutes façons, un abri de nuit propose un hébergement d'urgence et non pas une solution à long terme.

Charleroi : Tous dispositifs confondus, on compte 88 lits disponibles comme à Liège.

Sur le terrain, on constate une augmentation du nombre de personnes sollicitant un revenu d'intégration à la cellule SDF du cpas de Charleroi. Cela concerne d'une part des personnes sans-abri fréquentant le réseau du Relais social mais aussi celles ne venant dans aucun service (habitation chez un tiers/famille, squat, etc.). Une partie du

public sans-abri invisible est capté par ce service. Il s'agit d'un public aux problématiques sévères qui demande une charge de travail conséquente aux travailleurs sociaux (en comparaison avec les autres bénéficiaires d'aides sociales).

On constate également une augmentation du nombre d'accueils dans les services de jour et également une augmentation de la demande de personnes de moins de 25 ans. Les interventions en rue sont également plus importantes.

Namur : Le nombre de personnes en situation de sans-abrisme et/ou de grande précarité n'a fait qu'augmenter ces dernières années à Namur. Bien que la récolte de données comporte des doublons, il est assez clair que la situation se dégrade. Ainsi, entre 2011 et 2015, nous sommes passés de 507 à 613 personnes différentes (+21%) qui ont dormi à l'abri de nuit pour un total de nuitées passant de 6.931 à 9.954 unités (+44%).

L'augmentation importante et systématique dans les services qui travaillent avec les personnes sans-abri traduit une dégradation des conditions socioéconomiques dans différents domaines : chômage de masse, précarisation des conditions de travail, conditionnalité plus forte des aides et exclusions récurrentes au sein de celles-ci, coût du logement, difficultés d'accès au logement social, séparations et éclatements familiaux, absence de ponts entre le secteur de l'aide à la jeunesse et le secteur adulte,... Tous ces phénomènes conduisent, d'une part, à augmenter le nombre de personnes qui recourent aux services actifs dans le secteur, d'autre part, et face à une stagnation des moyens humains et financiers, à diminuer le temps qu'il est possible de consacrer aux personnes. In concreto, les personnes présentant les besoins les plus sévères se retrouvent encore plus exclues des systèmes d'aide.

« Les personnes présentant les besoins les plus sévères se retrouvent encore plus exclues des systèmes d'aide »

S.F. Vous venez de parler des dispositifs d'hébergement d'urgence. Quelle est la situation au niveau de l'accès au logement, lequel est au centre du dispositif Housing First ?

C. Les collaborations avec l'Agence Immobilière Sociale de Charleroi et la SLSP « La Sambrienne » ont permis de reloger 12 personnes du projet HF et les résultats sont encourageants. Les bailleurs publics se montrent satisfaits de l'accompagnement proposé par HF et sont ouverts à l'idée de mettre à disposition un nombre plus important de logements.

De manière générale (hors HF), l'accès au logement est une difficulté également à Charleroi même si des projets comme le capteur logements¹² permettent de dégager des solutions. Cependant, les propriétaires ont souvent été déçus des locataires « Relais Social ». Certains ont perdu l'envie d'une collaboration avec les services du réseau. Le manque de moyens accordé pour l'accompagnement en logement en a été en partie responsable. Le rôle d'interface du capteur logement permet au propriétaire d'avoir un interlocuteur direct mais l'accompagnement en logement des locataires est plus qu'indispensable.

L. L'accès au logement reste également la principale difficulté. C'est un vrai défi de trouver des logements en bon état à des prix raisonnables par rapport au revenu disponible. A Liège, contrairement à Charleroi, la recherche de logements pour les bénéficiaires de HF se fait exclusivement dans le parc locatif privé.

Les logements décents, s'ils sont à prix abordables, sont pris d'assaut par une population qui peut offrir au propriétaire toutes sortes de garanties par rapport au public HF. Les logements de petite taille peuvent aussi être transformés en kots. Un des avantages pour le propriétaire est d'avoir les parents comme garants, ce que ne peut pas offrir le public de HF.

En matière de recherche de logement, le rôle du capteur logements prend tout son sens comme à Charleroi.

S.F. Êtes-vous en mesure de constater les effets positifs de l'accès direct au logement pour les « utilisateurs » concernés par HF ?

N. Bien que le projet namurois n'ait pas suffisamment de recul pour affirmer avec force la réussite du processus HF, il est assez clair que, à ce stade, la méthodologie permet : 1) d'accompagner un public fortement désaffilié dont le système d'aide ne parvenait pas à trouver une solution pertinente dans le panel existant ; 2) de faire accéder ces personnes à un logement et à s'y maintenir ; 3) de laisser entrevoir des perspectives de bien-être, de liberté et de rétablissement dans le giron des usagers, alors que les seules perspectives qui leur étaient offertes jusqu'à présent s'inscrivaient dans l'urgence sociale avec pour objectif principal la non-dégradation de la personne (le maintien en vie ?)

Au-delà de ces éléments, et de façon très concrète, on observe chez les personnes :

- une diminution, voire un arrêt, de la fréquentation des services pour sans-abri ;
- une meilleure gestion de la consommation et/ou de la médication, voire un arrêt (ou une volonté de recommencer un traitement) ;
- une plus grande autonomie ;
- une appropriation du logement (décoration, entretien, etc.) ;
- une volonté de changement ;
- le souhait de renouer avec des liens familiaux.

L. Sans conteste, on remarque une évolution positive des situations. Cette « amélioration » prend du temps et semble corrélée à l'état de précarité du candidat à son entrée en logement. Ils ne sont pas tous égaux face à la maladie, la santé mentale, la consommation de stupéfiants, ou encore le handicap. Les temps d'accompagnements sont donc différents.

Pour certains, le projet peut être un marche-pied vers l'emploi. Sur les 22 locataires liégeois, 4 ont eu ou sont dans un parcours d'insertion professionnelle. Une part significative des bénéficiaires relogés ne pourra peut-être jamais accéder à un emploi et sont d'ailleurs bénéficiaires d'allocations d'intégration pour personnes handicapées (8 sur 22).

C. De manière générale, l'accompagnement en logement est un premier pas pour la réinsertion. Il ne doit cependant pas s'arrêter là. Il est important de pouvoir proposer au locataire un projet. A Charleroi, nous avons mis en place le projet « working first » qui a permis de mettre 4 personnes dans un projet d'insertion professionnelle.

Attention, il est important de rappeler que l'insertion professionnelle ne doit pas être l'unique piste de réinsertion. Pour chaque bénéficiaire de HF, un accompagnement personnalisé doit être établi.

S.F. Comment fonctionne l'accompagnement des « utilisateurs » de HF ?¹³

L. On parle de paradigme en faisant référence à l'accès direct pour des personnes sans-abri à un logement individuel et pérenne. Mais le paradigme se situe également au niveau de l'accompagnement social et s'exerce tant au niveau des locataires qu'envers les services d'aides conventionnels. Il cible la disponibilité accrue des travailleurs, caractéristique d'un accompagnement social global et intensif. La possibilité d'un accompagnement quotidien des bénéficiaires dans tous les domaines de leur vie peut surprendre. Plus qu'un accompagnateur, le travailleur social endosse également le rôle de « coordinateur ». En effet, le travail partenarial indispensable au rétablissement du locataire exige la concertation de l'ensemble des intervenants qui gravitent autour de celui-ci. La mise en réseau par le travailleur référent de ces personnes lui confère un rôle central. Communication, conciliation, représentation deviennent des atouts non négligeables dans le cadre d'un accompagnement de type HF.

Dans la pratique, les accompagnements en logement sont tous différents mais ils reposent sur une base commune axée sur les principes fondamentaux du HF qui en définissent sa philosophie. La distinction entre le logement et l'accompagnement social, ne pas travailler sous la contrainte, la disponibilité des accompagnateurs, le respect du choix des locataires sont des principes fondamentaux qui se veulent indispensables à la réussite et donc au maintien en logement.

Pour terminer, bien qu'indispensable, l'accès inconditionnel au logement reste l'outil pour la mise en place d'un accompagnement social personnalisé qui a pour finalité le rétablissement de personnes en très grande précarité.

N. Si le HF comporte une philosophie assez claire autour de huit principes, l'accompagnement qui en découle est forcément adapté et adaptable en fonction des besoins et des temps de l'usager. Le début de l'accompagnement est souvent très « pratico-pratique » avec les démarches liées à l'entrée dans le logement et l'ameublement de ce dernier (quand

¹² Dispositif mis en place dans plusieurs villes wallonnes pour « capter » des logements dans le secteur locatif privé au profit de personnes en grande précarité (Ndlr)

¹³ Voir également l'entretien avec les travailleurs de rue liégeois ci-après (Ndlr)

l'usager le souhaite). Viennent ensuite des dimensions beaucoup moins palpables et plus anxiogènes liées à la rupture entre la rue et le logement : solitude, angoisse, problèmes de voisinage, gestions des pairs, démarches à entreprendre, dettes qui refont surface... Cette période peut être plus ou moins longue, et la chronicité et récurrence plus ou moins régulière. Tout ceci dépend fortement du profil de la personne, des ressources qu'elle peut mobiliser et, indubitablement, de l'accompagnement fourni. Celui-ci est donc très varié, il peut être intensif ou non, très régulier (quotidien) ou hebdomadaire. Il couvre de multiples domaines : logement (aménagement, appropriation, décoration, ameublement, entretien...), démarches sociales/administratives/financières (accès aux primes logement, passage d'un taux cohabitant à un taux isolé, mutuelle, carte d'identité...), consommation (réduction des risques, accompagnement vers des structures de soins...), santé mentale (travail sur les peurs : angoisses/anxiétés, accompagnement vers des structures de soins, prise de médication si souhait de la personne), insertion sociale (loisirs, sports,...), liens familiaux,...

L'idée étant, quoi qu'il arrive, de remettre la personne au centre du processus afin de lui offrir les possibilités réelles d'une liberté de choix.

C. Bien que l'accès au logement soit indispensable, l'accompagnement est la clé de la réussite du projet. Cet accompagnement doit être mis en place entre les travailleurs et le bénéficiaire. Il ne doit pas être unilatéral. Comme expliqué précédemment, on doit se diriger vers un accompagnement personnalisé, ce qui n'est pas synonyme d'accompagnement individualisé. Il variera donc d'une personne à une autre. Pour certains, il sera « collé serré » au départ pour progressivement aller vers un accompagnement plus light tandis que d'autres auront besoin d'un accompagnement plus léger au départ qui prendra un côté plus « collé serré » en fonction du contexte. Dans cette optique, l'équipe HF doit pouvoir être réactive face aux changements de situation.

« On doit se diriger vers un accompagnement personnalisé, ce qui n'est pas synonyme d'accompagnement individualisé »

Par ailleurs, il est également important de pouvoir laisser aux bénéficiaires une cer-

taine autonomie pour ne pas tomber dans un phénomène de dépendance à l'équipe d'HF. Il est important que le projet reste un projet émancipateur.

S.F. Quelles solutions de (re)logement faudrait-il créer pour les sans-abris ?

L. A Liège, la piste principale devrait être de faciliter l'accès aux logements publics ne fut-ce que pour le coût par rapport aux logements privés.

Pouvoir proposer plus de logements (à des prix décents en regard du revenu) et un accompagnement nécessaire à ces personnes fortement déstructurées serait aussi une réponse (même partielle) aux interpellations de la population qui constate l'augmentation des personnes dormant à la rue.

Le projet HF ne doit pas être identifié comme une solution miracle pour le relogement des personnes sans-abri. Les projets de relogement traditionnel (logements de transit, maison d'accueil, maison de vie communautaire,...) n'ont plus à faire la preuve de leur utilité.

Au-delà de la philosophie propre au projet, celui-ci a également pour vocation de changer les perspectives, pour une stratégie globale et structurelle orientée logement (« housing led »).

« Le projet HF ne doit pas être identifié comme une solution miracle pour le relogement des personnes sans-abri »

C. Malgré les difficultés d'accès, comme à Liège, on constate encore un grand nombre de logements inoccupés à Charleroi. Dans ce cadre, la mise en adéquation des logements publics/privés inoccupés avec les personnes sans logement doit être accentuée. Des outils doivent être mis en place pour faire coïncider ces deux constats.

L'accompagnement en logement doit être renforcé pour permettre de retisser du lien avec les propriétaires et recréer un climat de confiance entre les locataires Relais Social et les propriétaires.

HF reste une solution contre le sans-abrisme et le projet doit être pérennisé et renforcé. Mais comme le font remarquer mes collègues liégeois, il ne doit cependant pas être l'unique piste pour lutter efficacement contre le sans-abrisme.

N. Je ne suis pas certain que de nouvelles solutions en matière de logement

soient forcément nécessaires. Il me semble que c'est davantage l'accessibilité du logement en lui-même, qu'il soit privé/public/social/assimilé, qu'il faut privilégier. Premièrement et prioritairement, par le biais d'une politique préventive qui viserait l'accessibilité (modulation des loyers, création de logements publics/sociaux...) et le maintien du et dans le logement (prévention des expulsions, accompagnement, etc.). Ensuite, par la création de solutions orientées logement tant pour le public sans-abri que pour d'autres publics soumis à des difficultés, que celles-ci soient individuelles ou liées à d'autres facteurs environnementaux (propriétaires peu scrupuleux, insalubrité...). Cela passe donc de prime abord, par la création de nouveaux logements, mais aussi par la diminution des représentations négatives face au public, l'acceptation d'une logique de rétablissement plutôt qu'une logique d'activation, la volonté de faire coexister, réellement, une diversité de personnes,...

Spécifiquement à Namur, dans le cadre de HF, nous avons pu mobiliser toute une série de partenaires publics et sociaux, notamment grâce à l'action du capteur logement (cpas, AIS, SLSP). L'enjeu est désormais de convaincre d'autres structures (Régie Foncière par exemple) et de faire en sorte que les premiers partenariats établis prennent davantage d'ampleur dans la suite du projet, car la condition principale du dispositif demeure dans l'accessibilité inconditionnelle à un logement, base incontournable vers le rétablissement.

Enfin, bien que notre position envisage davantage de logements et un plus grand accès à celui-ci pour un public spécifique, il va de soi que nous soutiendrons toute forme d'innovations dans le parc locatif, qu'il s'agisse de logements alternatifs ou de nouvelles méthodologies d'accompagnement vers et dans le logement. Mais ces solutions doivent être pensées de façon structurelle, transversale et non pas comme des solutions de relégation pour un public sans-abri, ce qui reviendrait à ne plus considérer ces personnes comme des « ayants droits » au logement en tant que droit fondamental, mais bien à impulser une ségrégation renforcée vis-à-vis de ce public.



A Liège, les travailleurs de rue sont très impliqués dans le dispositif Housing First. Sur le terrain, ils sont en contact avec les sans-abri et peuvent dès lors amener progressivement ceux qui le souhaitent vers un retour en logement. Leur rôle est également d'accompagner les personnes relouées. Rencontre autour de quelques « thèmes-clés » avec Martin et Frédéric, deux travailleurs de rue, et Bruno, « utilisateur » de Housing First qui a retrouvé un logement voici quelques mois.

Les utilisateurs

Martin & Frédéric : A Liège, on trouve un large panel de dispositifs pour les sans-abris (maisons d'accueil, abri de nuit,...). Le tissu associatif est déjà très complet et permet donc aux personnes d'organiser leur parcours de réinsertion. HF cible les personnes qui n'utilisent plus ce réseau, soit parce que cela ne leur convient pas, soit parce qu'elles y ont cumulé des échecs, soit parce qu'elles sont tout simplement essouffées par celui-ci. Les structures d'accueil sont, pour la plupart d'entre elles, collectives. Une fraction de gens ne peut pas ou ne veut pas rentrer dans ce type de démarche « institutionnalisée » où les règles sont très présentes, où il faut se confronter à l'autorité,... HF représente donc une alternative intéressante pour ces personnes-là qui sont demandeuses d'accéder directement à plus d'autonomie tout en bénéficiant d'un accompagnement.

Bruno : J'ai eu un parcours assez chaotique pendant 3 ou 4 ans. Je me suis trouvé à la rue puis je suis passé par des maisons d'accueil et en abri de nuit, j'ai été hébergé par des connaissances,... A cela se sont ajoutées des problèmes financiers et de santé. Je devais me faire opérer. Et on ne peut pas envisager une convalescence en rue après une opération... Il me fallait donc un logement. Je ne voulais plus continuer à vivre au jour le jour. Je n'ai jamais eu de réponse à mes multiples coups de téléphone pour trouver un logement. Je connaissais quelqu'un qui avait trouvé un logement dans le cadre de HF. J'en ai parlé aux éducateurs de rue et c'est comme cela que je suis rentré dans ce système. A la fin de ma convalescence, on m'a proposé un logement qui me convenait, logement que j'occupe actuellement.

L'accompagnement

M.&F. Il est important d'accompagner « l'expérience d'autonomie » des personnes relouées. Elles ont passé plus d'un an à la rue. Ce sont souvent les gens qui ont les problématiques les plus complexes, ce qui rend l'accompagnement des travailleurs de rue d'autant plus important. Si on ne prend pas à minima connaissance des problématiques qui sont présentes chez la personne avant son entrée en logement, on ne parviendra que très difficilement à l'accompagner de manière pragmatique.

« Il est important d'accompagner « l'expérience d'autonomie » des personnes relouées » (Martin et Frédéric, travailleurs de rue)

L'arrivée en logement correspond souvent à la perte d'une partie de leur identité. En effet, en rue, on prend rapidement certaines habitudes : fréquentation des mêmes endroits, des mêmes personnes et pour certains, faire la manche de manière journalière.

B. Quand je suis entré dans mon nouveau logement, il m'a fallu longtemps pour m'habituer. Après avoir vécu aussi longtemps dans la précarité, il est difficile de se sentir chez soi dans son propre logement. On a été conditionné par une certaine façon de vivre et on perd ses points de repère. Au début, je me sentais plus perdu chez moi que dehors. La maison dans laquelle je suis arrivé était complètement vide, je ne possédais aucun meuble. Il me fallait m'imaginer vivre là-dedans. J'étais content de disposer d'un logement que je pouvais aménager à ma guise tout en étant rassuré d'avoir quelqu'un à qui pouvoir soumettre mes idées...

M.&F. Bruno a pris en charge pratiquement tout l'aménagement et notre aide a été très limitée. Quand on rentre chez lui, on sent sa personnalité dans la façon dont c'est aménagé.

L'accompagnement global permet de travailler sur toute une série d'aspects. Il ne s'agit pas juste de fournir un logement. Il faut prendre le temps d'accompagner les personnes dans leur expérience d'autonomie en tenant compte de leurs spécificités, de leurs parcours,... Quand on voit l'évolution de certains utilisateurs de HF, on est vraiment heureux de voir leur progression.



Et sans un accompagnement flexible, cette évolution serait impossible.

La disponibilité et la flexibilité des travailleurs sont perçues très positivement par les utilisateurs. Chaque situation est différente. Il arrive que certaines personnes coupent tout contact avec l'accompagnement pendant plusieurs mois, une fois qu'ils sont entrés en logement. Cela ne signifie pas que le relogement est un échec, loin de là... Ils ont besoin d'une certaine période pour se « poser » avant de rentrer dans de nouvelles démarches, de s'approprier leur logement... D'autres sont demandeurs dès le départ d'un accompagnement plus serré, notamment pour faire face à toutes les formalités liées à l'entrée en logement. On ne se rend pas compte à quel point les démarches administratives sont nombreuses et compliquées. Elles le sont bien plus pour les utilisateurs de HF que pour le commun des mortels. Bien souvent, il faut faire preuve de patience et de créativité pour gérer les différents aspects : domiciliation, changement d'antenne cpas, ouverture des compteurs, assurance-incendie, ouverture d'un compte bancaire pour les ordres permanents, demande des aides au déménagement et au loyer,... La situation est d'autant plus compliquée que nous ne travaillons qu'avec des propriétaires privés¹⁴ et que ceux-ci souhaitent disposer d'une série de garanties. Cela met une pression énorme sur les utilisateurs et cela risque de les décourager. Nous avons donc un rôle important à jouer dans ce domaine.

B. Avec Martin, nous restons en contact mais ce n'est pas nécessairement moi qui vais vers lui ou lui qui vient vers moi. Ce n'est pas à sens unique. Cela dépend des circonstances. Mais, vu toutes les démarches administratives que je dois encore faire, les possibilités de contact sont nombreuses.

« Au début, je me sentais plus perdu chez moi que dehors » (Bruno, utilisateur de Housing First)

M.&F. Nous fonctionnons par « essais-erreurs ». Dans certains cas, nous estimons qu'une personne n'a pas besoin d'un suivi particulier, pour nous rendre compte par la

suite qu'il convient de resserrer l'accompagnement. Et l'inverse peut se produire également. Par rapport à cette période de transition du « retour en logement », l'expérience de trois années dans le projet HF nous permet de mieux nous adapter aux différentes situations, aux rythmes des personnes,... sans tirer de conclusions trop rapides face à tel ou tel comportement.

Après la période de transition

B. J'ai tellement pris l'habitude de vivre au jour le jour que j'ai du mal à imaginer le futur. Je n'ai pas encore pensé à l'étape suivante. En retrouvant un logement, je suis retombé dans une certaine routine, différente de celle que j'avais connue du temps où j'étais à la rue, mais une routine quand même. C'est pour cela que je reste impliqué dans une série d'activités qu'elles soient sportives ou culturelles.

J'ai un peu perdu le fil de ce que je faisais avant. Je ne suis plus obligé de fréquenter les structures d'accueil que j'ai connues par le passé : plus besoin d'aller prendre mon petit-déjeuner dans tel endroit ou d'aller me réchauffer dans tel autre. C'était souvent dur avec certaines personnes qu'on n'a pas envie de croiser. Mais des liens, parfois forts, se sont créés avec d'autres personnes. Parfois cela me manque. Cela peut paraître bizarre car je suis content de ne plus être à la rue. En fait j'aimerais pouvoir concilier les deux choses : habiter en logement et garder des contacts avec le réseau et certaines personnes qui le fréquentent.

M.&F. La plupart du temps, la transition vers le logement est une réussite mais on reste confrontés à des personnes qui cumulent de nombreux problèmes. La stabilisation dans le logement ne va pas parvenir à elle-seule à les solutionner. Notre rôle ne se limite pas à la responsabilisation par rapport au logement (paiement régulier du loyer, respect du voisinage,...). Il s'agit aussi d'assurer le lien vers d'autres services spécialisés dans les dépendances, l'aide à l'enfance, la santé mentale,... Nous ne disposons pas d'une équipe pluridisciplinaire (infirmier, psychiatre, médecin,...). D'où notre choix de faire appel au réseau. Celui-ci est très présent et réactif à Liège. Il faut vraiment le souligner. Mais nous restons dépendants du fonctionnement de ces institutions, ce qui reste une difficulté.

Passer la main de façon définitive vers ces autres instances, qui ne sont plus liées au relogement, n'est pas chose aisée. Après trois ans, nous manquons encore de recul

pour tirer des conclusions relatives à l'évolution de l'accompagnement. Certains vont devenir autonomes et se tourner vers d'autres services, tandis que d'autres nécessiteront encore un accompagnement qui, nous l'espérons, sera de plus en plus espacé. Dès le début, nous faisons passer le message aux utilisateurs que le but de notre travail est de rendre notre présence inutile. Des liens assez forts se créent avec les personnes accompagnées et il est important de garder à l'esprit que l'accompagnement dans le cadre du relogement – même s'il se veut global – est appelé à s'arrêter à un moment.

La stabilisation dans le logement, comme outil de réinsertion, n'est pas une fin en soi. Très vite, les utilisateurs sont demandeurs d'autres choses : occupations, formations,... Cela nous questionne quant à notre rôle vis-à-vis de ces demandes. Jusqu'à présent, nous essayons d'y répondre en créant les passerelles nécessaires. Si toutefois, le nombre d'usagers intégrés dans le projet devait augmenter, il y a un moment où on ne pourrait plus suivre. Sans doute, faudrait-il alors faire appel à d'autres structures.

Il est difficile de trouver des institutions ou des formations qui correspondent aux personnes et à leurs problématiques. Un de nos utilisateurs souffre d'un handicap. Depuis plus d'un an, il est demandeur d'une formation que nous ne sommes pas en mesure de lui trouver. Finalement, cette personne est retournée faire la manche en rue. Ce n'est pas nécessairement un retour en arrière mais cela montre la difficulté de réinscrire les gens dans un parcours classique « logement-formation-emploi ».

La plus-value de Housing First

M.&F. La plus-value est évidente parce qu'on propose un retour vers le logement à des personnes pour qui cela aurait été beaucoup plus compliqué avec les autres dispositifs. Bien souvent, nous sommes confrontés à des personnes, qui, dans le cadre des dispositifs classiques, auraient demandé énormément d'investissement en temps, en énergie,... pour sortir de la rue. Les travailleurs sociaux ne peuvent pas partout dépenser une énergie illimitée à des cas particuliers. Au bout d'un certain moment, ils ont besoin de passer la main. Et bien souvent, c'est là que cela coince. L'intérêt de HF est de centraliser les énergies dans le cadre d'un projet de relogement tout en continuant à faire appel aux services d'aide spécialisés. —

¹⁴ Indiquer référence aux autres articles où cette spécificité sera sans doute abordée

Le Community Land Trust – Bruxelles (CLTB): du projet pilote à l'opérateur régional

PAR THOMAS DAWANCE

Chargé de projets – Community Land Trust – Bruxelles asbl

Depuis la présentation du Community Land Trust – Bruxelles dans les Echos du logement en février 2015, celui-ci a connu d'importants développements qui assoient progressivement sa place dans le paysage des politiques sociales du logement de la capitale. Retour sur une expérience novatrice.

Aujourd'hui, le CLTB développe 6 projets à Anderlecht, Molenbeek, Bruxelles et Schaerbeek. Ensemble, ils accueilleront 85 ménages dont les revenus se situent entre le revenu minimum d'insertion et le plafond d'accès à un logement social.

Pour les financer, la Région a affecté un total de 6.840.679 € à la Fondation d'Utilité Publique (FUP) CLTB, qui est le véhicule immobilier de l'association CLTB. Le reste est financé par les crédits hypothécaires avantageux contractés par les ménages auprès du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Pour chaque projet, les futurs acquéreurs participent à l'ensemble du montage du projet, de l'acquisition du terrain jusqu'à l'emménagement sur place après travaux.

Le premier projet à accueillir des ménages est le projet « L'écluse » à la porte de Ninove à Molenbeek. Les 9 ménages se sont installés en septembre 2015. Le projet « Le Nid », rue Verheyden, 121 à Anderlecht, est quant à lui en cours de rénovation. Les 7 ménages devraient pouvoir emménager courant 2017 ainsi que le CLTB qui y installera ses bureaux à côté d'une salle polyvalente et d'un jardin semi-public. La maîtrise d'ouvrage de ce marché public de rénovation « basse énergie » est assurée par les ménages acquéreurs et le CLTB à travers la Société Ci-

Le « Community Land Trust-Bruxelles » est une asbl qui vise la construction d'une ville équitable et plus démocratique à travers la production de logements sociaux acquisitifs et d'équipements de quartier qui restent accessibles durablement.

Par un démembrement de la propriété du sol et du bâti et une formule limitant le prix de revente du bâti, le CLT permet à des ménages à faibles revenus d'accéder à la propriété à un tarif adapté à leurs moyens. Ce système, qui réduit le coût d'achat du logement de 25 à 50%, permet de garder les logements construits à des prix accessibles pour les générations futures. En outre, le CLTB est géré équitablement par les détenteurs des droits d'usage, les représentants de la société civile et les représentants des pouvoirs publics.

vile « Le Nid »¹. Le projet « Arc-en-Ciel », rue Vandepereboom, 22, à Molenbeek accueillera 32 ménages et les locaux de l'association de Vie Féminine, active dans l'émancipation des femmes dans les quartiers populaires. Le consortium d'architecte et d'entrepreneur responsable du marché combiné de service et travaux a été sélectionné par Fonds du Logement, maître d'ouvrage. La demande de permis pour ce bâtiment passif a été introduite le 2 décembre 2015.

Le projet rue Liedts, 27 à Schaerbeek permettra de créer 6 logements intergénérationnels (4 seniors / 2 étudiants) au-dessus d'une structure d'accueil de jour pour personnes âgées existante. Le chantier de gros-œuvre est en cours et mené par l'asbl Aksent, responsable de la structure d'accueil.

Parallèlement, 2 autres projets sont en cours de développement à des stades moins avancés. Le projet Chaussée d'Anvers, 413-417 à Bruxelles accueillera 15 ménages ainsi qu'une antenne de gardiens du parc public bordant le projet. Enfin, le projet Rue Transvaal, 32, à Anderlecht accueillera 18

ménages et les locaux d'une association sportive qui utilise les terrains de sport adjacents au site.

Depuis sa création en décembre 2012, le CLTB a donc initié 6 projets, d'autres sont à l'étude. Mais le succès de ces premiers projets-pilote repose aussi sur la professionnalisation croissante du CLTB et l'élargissement du mouvement.

La professionnalisation du CLTB s'illustre par la finalisation de plusieurs aspects de ce projet complexe : premières passations d'actes de vente intégrant toutes les spécificités du modèle CLT (droit de superficie, formule de revente, conditions d'occupation...), mise en œuvre des Conseils d'Administration de l'asbl et de la FUP selon le modèle de gouvernance tripartite (pouvoir public, propriétaires et société civile), approbation d'une procédure d'inscription, approbation d'un règlement d'attribution des logements, lancement d'avis de marché de service (architecture) et de travaux (rénovation/construction), rédaction de cahiers spéciaux des charges, lancement de formations adressées aux candidats acquéreurs...

Par ailleurs, le mouvement s'est élargi : Le CLTB compte aujourd'hui plus de

¹ Pour plus d'informations sur le sujet, consulter le blog de la Société Civile « Le Nid », <http://le-nid-clt.blogspot.be/> administré par Bart Larsy, gérant et future habitant du projet.

30 associations partenaires, un réseau d'une cinquantaine de volontaires et plus de 200 membres physiques qui rendent possible ce projet participatif et émancipateur.

Ainsi, le CLTB sort progressivement de sa phase pilote. Sa reconnaissance à long terme comme véritable acteur de la production de logements à caractère social dans la Capitale pose encore de nombreux défis qui restent devant lui :

D'une part, le code du logement prévoit la possibilité pour le Gouvernement d'agréer le community land trust. L'obtention de cet agrément serait une grande étape dans la consolidation du CLTB. Il permettrait, entre autres, de pérenniser les moyens de fonctionnement et d'investissement et d'entamer des démarches pour obtenir un traitement fiscal optimal de nos opérations.

D'autre part, le CLTB dispose actuellement d'une enveloppe de 2.000.000 € d'investissement qui lui est octroyée annuellement pour produire une trentaine de logements. Cette enveloppe lui est octroyée

dans le cadre de l'« Alliance Habitat », plan de relance du logement social initiée par le Gouvernement en 2014. Ce plan s'achève en 2017. Il faudra donc prévoir à cet horizon un moyen de garantir la poursuite de ses activités.

Dans ses perspectives d'avenir, le CLTB espère à terme s'inscrire dans un véritable cadre organique (ordonnance) qui donnerait une plus large autonomie au CLTB sur la base d'un contrat de gestion pluriannuel, et diversifier davantage ses opérations immobilières. Il désire produire des projets intergénérationnels et toucher un public de seniors ne pouvant pas contracter des crédits hypothécaires, et définir des modalités de financement qui lui permettent de développer des projets intégrant davantage de fonctions utiles au développement socio-économique des quartiers dans lesquels il s'implante.

Au fur et à mesure de la concrétisation des premières copropriétés, le CLTB prépare actuellement la mise en place et

l'accompagnement des copropriétés, ainsi que leur mise en réseau.

Parallèlement, le CLTB compte prochainement franchir une nouvelle étape en lançant des campagnes de récolte de fonds privés, pour diversifier ses ressources, soutenir le soutien au copropriétés qu'il met en place et initier des projets laissant davantage de place à des équipements collectifs.

Notons enfin que le modèle du Community Land Trust de Bruxelles, premier du genre sur le continent européen, suscite un intérêt très important dans les pays voisins. Le CLTB a d'ailleurs récemment introduit un projet européen (Interreg) pour soutenir le développement des CLT en Europe en partenariat avec les villes de Londres, Lille et Gand. Progressivement le modèle du Community Land Trust prend son envol en Europe.

↓ Façade du premier immeuble vendu en Community land Trust en Belgique. Situé au Quai Mariemont, 1 à Molenbeek. Il accueille 9 familles propriétaires.
© Marc Detiffe



SPIRALE : UN PROJET À L'ÉCOUTE DES HABITANTS



Le Clos Ariste Wouters à Aywaille: 14 maisons passives conçues en collaboration avec les futurs habitants

PAR GENEVIÈVE LONGRÉE

Directrice de l'aide locative du Fonds du Logement de Wallonie

En Wallonie, quelque 10.000¹ personnes vivent dans des caravanes ou autres habitations précaires que sont les équipements à vocation touristique. Il s'agit le plus souvent de personnes seules ou de couples sans enfant qui, disposant de revenus précaires, ont opté pour habiter dans un domaine afin de se rapprocher de la nature et de jouir d'une meilleure qualité de vie. Certains y trouvent la possibilité de poursuivre une vie nomade: poser sa caravane et repartir quelques mois plus tard.

¹ <http://cohesionsociale.wallonie.be>

La plupart des situations de ces habitants permanents en zone d'équipement touristique est marquée par la grande pauvreté: habitat précaire, absence d'équipements adéquats, et éloignement des centres.

C'est pourquoi, la Wallonie a adopté un plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans des équipements touristiques (plan HP) en novembre 2002, actualisé en avril 2011. Ses objectifs prioritaires: reloger les habitants permanents sur base volontaire et maîtriser les nouvelles entrées dans les domaines.

Les différents contacts avec les habitants permanents ont mis en exergue le fait qu'il ne suffit pas de proposer un logement décent, à un prix abordable. Encore faut-il que ce logement soit proche de la nature et très économique à l'usage. L'expérience a montré que l'adaptation dans un logement classique pouvait se heurter à des embûches: le montant du loyer, le coût des charges, la privation d'activités extérieures et des relations sociales qui en découlent. Ainsi, certaines personnes ont quitté le logement obtenu pour retourner vivre dans un domaine.

Le défi lancé aux pouvoirs publics et aux opérateurs est donc de taille: concevoir des logements peu coûteux à la construction (ou achat-rénovation), performants en matière énergétique et dotés d'espaces extérieurs généreux (jardinage, bricolage, etc.).

C'est dans ce contexte que le projet SPIRALE a vu le jour...

La région Ourthe-Amblève comprend quatre communes concernées par l'habitat permanent en zone d'équipement touristique: Aywaille, Comblain-au-Pont, Esneux et Sprimont.

C'est pour cette raison que la Province de Liège, en réponse à l'invitation en 2004 de la DiCS (Direction interdépartementale de la Cohésion sociale), a décidé de soutenir financièrement la mise en œuvre du Plan HP dans les communes concernées. En 2005, elle lance un appel à projet...

Dès lors, de multiples contacts informels s'établissent entre les acteurs concernés et des partenariats s'ébauchent

← © Fabrice Dor, SPW DG04

LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES LOGEMENTS / ISOLATION DE L'ENVELOPPE

Constructions en ossature bois de 40 cm d'épaisseur: matériau composite, constitué d'une âme en panneaux de fibres de bois dur et de deux membrures en bois massif.

Murs et toitures isolés par 40 cm d'ouate de cellulose insufflée: isolant à haute performance isolante (λ 0,039 W/mK), composé de fibre de papier recyclé. Certains pignons présentent une isolation complémentaire d'une épaisseur de 10 cm composée de fibre de bois.

Sol isolé par une chape de +/- 26 cm d'épaisseur en mousse de polyuréthane projetée (λ 0,025 W/mK).

Étanchéité à l'air des bâtiments très soignée. Le taux de renouvellement d'air maximum de 0,6 h-1 imposé par le système passif est atteint pour chacun des logements.

Tous les châssis sont équipés de triple vitrage. —

pour aboutir aux premières bases du projet Spirale :

- la commune d'Aywaille met gratuitement à disposition un terrain situé dans le village de Nonceveux.
- le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie accepte d'être le maître d'œuvre.

La dynamique est désormais lancée ; elle réunit 8 partenaires qui, en fonction de leur rôle respectif, seront présents tout au long du projet ou à des moments spécifiques.

Un réseau de partenaires pour donner l'impulsion et accompagner le projet

La Wallonie assure la mise en œuvre du Plan Habitat Permanent, finance les programmes communaux du logement et les équipements collectifs.

La Province de Liège a subventionné le projet à raison de 100.000 € par an de 2005 à 2009.

Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie a co-financé la construction des 14 logements et des infrastructures collectives ; il a assuré la conception architecturale et la maîtrise d'œuvre de l'ensemble.

La Commune d'Aywaille a mis gratuitement à disposition un terrain cédé par bail emphytéotique au Fonds du Logement.

La Direction interdépartementale de la Cohésion sociale du SPW a pris en charge la coordination opérationnelle du projet et le secrétariat.

La Concertation Plan HP assurée en région liégeoise par La Teignouse, a organisé les activités collectives de sensibilisation et la participation des habitants.

Les antennes sociales Plan HP des communes d'Aywaille et de Sprimont ont

constitué le groupe d'habitants permanents et ont assuré les suivis individuels.

L'Agence immobilière sociale Ourthe-Amblève assure la gestion locative des logements et la qualité de la cohabitation entre les habitants.

Afin d'assurer une concertation régulière entre tous, deux comités ont été constitués dès le début :

- Le comité de pilotage composé de l'ensemble des partenaires, a veillé au respect des orientations principales du projet.
- Le comité de suivi rassemblant les partenaires de proximité a assuré le suivi journalier du projet et garanti le lien avec les bénéficiaires.

Un défi clairement énoncé, des jalons posés d'emblée

La conception du projet repose sur une démarche participative avec les futurs habitants et une approche communautaire pour susciter l'émergence de solidarités.

Les maisons sont destinées aux habitants permanents des communes d'Aywaille et avoisinantes. Les antennes sociales du plan HP de Sprimont et d'Aywaille ont établi les profils des ménages susceptibles d'adhérer à une telle démarche ; ceux-ci ont été approchés sur la base des critères suivants :

- Habitants permanents dans des équipements à vocation touristique, notamment ceux visés par la phase 1 du plan d'action pluriannuel, situés dans des zones inondables.
- Familles avec enfant(s) et ménages sans enfant pour assurer une mixité sociale.
- Personnes réfractaires à l'habitat dit traditionnel et séduites par une approche alternative.
- Ménages mobiles car le terrain est situé à quelques kilomètres du centre.

Les maisons seront bâties avec des matériaux respectueux de l'environnement

et les choix techniques viseront une haute performance énergétique. Pour une gestion rationnelle de l'espace au sol mais également pour une maîtrise des coûts de construction et de consommation énergétique, le principe de mitoyenneté est adopté.

Les espaces extérieurs privatifs seront suffisamment spacieux.

Une première réunion d'information avec les habitants permanents est organisée en septembre 2006 à Aywaille. Le processus participatif démarre dans la foulée dès octobre avec un groupe de 14 ménages, soit 38 personnes à reloger.

L'opération est baptisée par les futurs habitants : PROJET SPIRALE

Les futurs habitants ont été impliqués dès la conception. Invités à donner leurs points de vue lors de l'étude du plan masse, ils ont réfléchi à l'implantation des maisons et à la configuration des voies d'accès, des espaces communautaires et privatifs.

Ces réflexions se sont déroulées sur le terrain lui-même avec l'aide des architectes du Fonds du Logement ; ceux-ci ont pris le temps d'expliquer les plans et de transposer les configurations sur le terrain au moyen de banderoles et de chaises. Cette étape a permis aux futurs habitants de s'approprier le projet et de participer réellement à la conception.

Le processus participatif n'a pas toujours été un long fleuve tranquille.... Les premiers mois ont même été assez chaotiques : avancées et reculs, essais et erreurs, enthousiasme-démotivation, etc. La question de la mitoyenneté des maisons illustre très bien la contradiction qui était parfois à l'œuvre entre les points de vue :

- Pour les partenaires, le principe de mitoyenneté semblait naturellement logique puisque l'objectif était de construire des maisons économiques à la construction et à l'usage.

LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES LOGEMENTS / ENERGIES RENOUVELABLES ET TECHNIQUES SPÉCIALES

Chauffage : l'isolation parfaite de l'enveloppe dispense de la nécessité d'un système traditionnel. Deux convecteurs électriques d'appoint couvriront des besoins ponctuels dans le séjour et la salle de bains.

Ventilation double flux avec récupération de chaleur pour renouveler l'air. Une batterie de chauffe électrique associée permet de réchauffer l'air entrant pulsé dans le logement.

Récupération des eaux de pluie : un système complet alimente le robinet extérieur, le lave-linge et les toilettes de chaque habitation.

Eau chaude sanitaire préchauffée par des capteurs solaires thermiques en toiture. —

— Pour les habitants, il était tout aussi évident que chacun aurait une maison quatre façades ; puisque leur avis était sollicité pour la conception, ils ne comprenaient pas pourquoi leur souhait ne pouvait pas être rencontré. Il a donc fallu expliquer les raisons du principe de mitoyenneté afin de faire évoluer la réflexion.

La cohésion du groupe et sa confiance envers les partenaires se sont renforcées à travers les visites extérieures organisées pour découvrir d'autres approches et d'autres techniques : l'importance de l'orientation du logement, la ventilation, la relation entre habitat et santé, les économies d'énergie, l'utilisation de produits écologiques, le bois cordé, le chauffage par poêle de masse, les puits canadiens, etc.

Chaque visite a été suivie de débats aboutissant à des décisions concernant l'opération. Les décisions prises ont été systématiquement validées et actées.

Jusque là, le projet a été pleinement investi par les futurs habitants qui se sont réellement impliqués jusqu'à la finalisation du programme : 14 maisons passives, de 1 à 4 chambres, réparties en 5 plots de 2 à 4 logements.

Avec l'entame de la phase administrative, un sentiment de découragement a pris peu à peu le pas sur l'enthousiasme de départ.

Une fois le programme arrêté, le Fonds du Logement a concrétisé la partie administrative du dossier : finaliser les estimations, introduire la demande de permis d'urbanisme et réaliser le dossier d'exécution des maisons, des voiries et des équipements collectifs.

L'octroi du permis d'urbanisme, délivré le 20 janvier 2010, n'a posé aucune difficulté.

En revanche, le financement de l'équipement du terrain et des voiries s'est

heurté à quelques écueils qui ont ralenti considérablement l'avancement du projet :

— La planification des travaux d'égouttage a été conditionnée par la mise en œuvre du Plan Triennal des Travaux de la commune d'Aywaille, lequel portait sur la réalisation d'un réseau d'égouttage et d'épuration des eaux ainsi qu'au raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau de tout le quartier.

— Un des objectifs prioritaires du projet visait des espaces extérieurs généreux afin de préserver le rapport privilégié qu'entretiennent les habitants permanents avec la nature. Or, le fait d'augmenter les surfaces des espaces extérieurs a, *de facto*, amplifié les coûts des équipements collectifs : distribution du réseau d'égouttage, raccordement de l'eau, création des voiries, aménagement des espaces mis à disposition, etc. Le montant de ces travaux était nettement supérieur aux montants des subventions généralement accordées pour ce type d'équipements. En réalité, les spécificités liées au caractère expérimental du projet se heurtaient au cadre de financement généralement appliqué aux projets dits traditionnels. A force de réflexions, de discussions et d'échanges entre les partenaires et le Service Public de Wallonie – Direction des Subventions aux Organismes Publics et Privés – une solution a pu être trouvée ; le projet a dès lors repris son cours...

Ces démarches ont allongé les délais de réalisation jusqu'à provoquer un important sentiment de découragement dans le chef des futurs habitants ; ceux-ci ont fini par craindre l'abandon du projet. Tous les efforts qu'ils avaient consentis durant le processus semblaient réduits à néant.

Certains d'entre eux, ne pouvant prolonger davantage leur occupation dans les équipements à vocation touristique en raison de la vétusté de ceux-ci, ont été relogés par l'AIS Ourthe – Amblève et par la SLSP Ourthe-Amblève logement.

Le processus participatif se poursuit pour préparer la cohabitation au sein du Clos Ariste Wouters.

Cette période de latence a cependant été mise à profit pour poursuivre le processus participatif sur les questions liées à la cohabitation au sein du site. Au fur et à mesure des débats, les futurs habitants ont rédigé progressivement un règlement d'ordre intérieur portant sur la gestion des déchets, le bruit, les animaux domestiques et la manière de résoudre d'éventuels conflits.

Toujours d'application, c'est lui qui guide aujourd'hui encore la vie communautaire au Clos Ariste Wouters.

La pose de la première pierre le 6 février 2012.

C'est avec un réel soulagement que les partenaires et les futurs habitants ont célébré le lancement du chantier en février 2012. Les travaux ont démarré plus de 5 ans après la première réunion de concertation.

Durant cette période au cours de laquelle le projet sortait littéralement de terre, des visites ont été organisées ; les futurs habitants étaient impatients de voir l'évolution du chantier, de prendre des photos et d'observer l'état d'avancement de leur futur logement. Chacune de ces visites de chantier a été préparée et précédée d'une brève réunion afin de fournir les informations techniques utiles aux participants.

Durant les derniers mois du chantier, l'AIS Ourthe-Amblève est intervenue progressivement pour préparer l'attribution des logements et l'emménagement de chaque ménage.

Suite aux craintes exprimées par le voisinage, une réunion de présentation du projet a été organisée par la commune d'Aywaille, en présence des partenaires. Une meilleure connaissance de l'opération

EXTRAITS DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :

«...Mission/compétences.

Sa mission essentielle est de favoriser une cohabitation harmonieuse et une juste application du règlement.

Le comité de concertation est chargé notamment de :

— débattre des sujets intéressant la collectivité (à titre d'exemple : vie en commun, gestion du site, usage des voitures, projets d'aménagements communs, gestion des déchets, bruit,

questions liées aux enfants, aux animaux, stationnement, garages, etc ;

— arrêter annuellement le tour de rôle et la composition des équipes chargées du ramassage des déchets sur les espaces communs ;

— assurer une médiation dans les conflits liés au non-respect des prescriptions du présent règlement... »

et de l'implication des futurs habitants ne pouvait que rassurer la population. En outre, le Bourgmestre a mis en évidence l'avantage de la création d'un nouveau quartier à Nonceveux : raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau pour tous, offres accrues de stationnement des véhicules et création d'une maison de village.

L'inauguration du site Clos Ariste Wouters le 14 février 2014.

Les maisons terminées, les emménagements ont pu enfin commencer... un moment très fort pour les habitants.

Sur les quatorze ménages présents au démarrage du projet, trois d'entre eux

étaient encore en lice. C'est à eux que les logements ont été attribués en priorité.

L'AIS Ourthe Amblève, en concertation avec les partenaires, a ensuite loué les 11 autres logements à des habitants de zones d'équipements touristiques. Ceux-ci adhéraient au mode de vie communautaire conçu tout au long du processus participatif et souhaitaient rejoindre le projet.

Tous les habitants du Clos Ariste Wouters proviennent de zones d'équipement à vocation touristiques et ont opté volontairement pour la démarche de relogement.

Les loyers varient entre 363 € pour une maison 1 chambre, 407 € pour une maison 2 chambres et 495 € pour la plus grosse habitation comprenant 4 chambres. A noter

que les charges sont réduites puisque les maisons passives, équipées d'une ventilation mécanisée à double flux, ne demandent qu'un chauffage d'appoint.

L'accompagnement des locataires est assuré par l'AIS Ourthe Amblève et par l'antenne sociale du plan PH, ainsi que par le Fonds du Logement pour les aspects techniques liés au caractère passif des logements et à la récupération de l'eau de pluie.

Bien que cet accompagnement socio-technique se poursuive discrètement, le site, occupé depuis plus de deux ans, est désormais devenu l'affaire de ses habitants...

CLOS ARISTE WOUTERS:

Monsieur A. Wouters était le fondateur et le directeur de l'asbl La Teignouse chargée de la concertation Plan HP et de l'animation du processus participatif.

Convaincu de l'importance de la concertation avec les habitants permanents, A. Wouters s'est engagé dans ce projet expérimental. Lors de son décès prématuré le 10 novembre 2007, les futurs habitants ont souhaité donner son nom au site.



← Visite de chantier avec les futurs habitants
© Fonds du Logement de Wallonie

↗ Construction des maisons avec une ossature en bois
© Fonds du Logement de Wallonie

→ Pose de la couverture
© Fonds du Logement de Wallonie



« Ce n'est pas une maison sociale, c'est une maison passive! »

PAR SÉBASTIEN FONTAINE*

Les 14 maisons passives du Clos Ariste Wouters à Aywaille constituent une réponse à une « demande d'un habitat alternatif associant les futurs habitants à sa conception »². Voici qui ressemble à un postulat: les propositions de relogement « conventionnel » ne répondraient pas nécessairement aux attentes des résidents des zones d'équipement touristique. Le précédent article s'attachait à décrire le projet, notamment dans ses composantes les plus novatrices. La présente contribution tente un premier retour d'expérience plus de deux ans après l'inauguration du site. En allant à la rencontre des habitants du Clos, tous anciens locataires de caravanes ou de chalets en zone HP, nous avons voulu voir comment ils appréhendaient ces logements qui ont été conçus pour et avec eux.

Chacun des locataires a un parcours bien particulier et les raisons qui les ont amené sur le site sont diverses. Pour certains, la caravane était un choix assumé: *« J'appréciais la vie en caravane mais je manquais d'espace à l'intérieur »* nous explique un locataire.

Pour d'autres, la caravane était une solution de transit dans l'attente de construire une maison. Un accident de la vie a amené une famille avec plusieurs enfants à devoir prolonger l'expérience en caravane. Cette famille a donc saisi l'opportunité de venir habiter dans un logement plus traditionnel dans le Clos. Une autre famille a été expulsée du terrain qu'elle occupait et sur lequel elle devait construire sa maison à proximité de ses parents et cousins. *« On est venu ici en sachant qu'on ne voulait pas venir. J'adore ma maison mais je voudrais la mettre ailleurs »* plus près des autres membres de la famille. Comme en témoigne le soin apporté à la décoration, ces deux familles vouent un attachement particulier à leur intérieur, ce qui ne les empêche pas de se projeter vers l'avenir. Elles ont bien l'intention de poursuivre le parcours avec un projet d'achat, hors du site.

Pour plusieurs habitants, l'attrait pour l'habitat nomade reste très palpable. Un mobil-home est stationné face à une des habitations. Ses occupants peuvent l'habiter sur place ou y passer une partie de leurs week-ends en dehors du Clos, à la mer par exemple.

Une locataire nous raconte: *« Quand j'habitais en caravane, c'était la petite maison dans la prairie. La caravane avait été transformée en chalet et je disposais de 600 m² de terrain. Mais avec l'avancée en âge, je me suis dit qu'il était temps d'habiter dans quelque chose en dur. Le propriétaire de la caravane refusait la moindre réparation alors qu'elle se détériorait et s'enfonçait dans le sol! »*

Qu'en est-il du confort intérieur de ces nouvelles habitations? Le fait qu'elles soient passives et équipées de panneaux solaires thermiques implique quelques petits changements d'habitude qui ont pris plus

ou moins de temps. Mais les économies en matière de charges sont appréciées à leur juste valeur. Sur ce plan-là, aucune personne rencontrée ne regrette son ancienne habitation. *« Nous sommes dans une maison passive, donc c'est complètement différent du chalet où j'habitais avant. L'été, il fait un peu chaud mais sinon, c'est vraiment une maison acclimatée ». Ce n'était pas le cas de mon chalet qui était particulièrement inconfortable en hiver »*. Les occupants rencontrés se sont pleinement appropriés les lieux. Les intérieurs sont accueillants: murs décorés de tableaux et de photos, mobilier « design » ou rustique, cuisines équipées,...

Les avis sont plus mitigés sur la qualité des espaces privatifs extérieurs: *« Ici à l'intérieur c'est mieux qu'une caravane. C'est plus spacieux. Mais à l'extérieur, on n'est pas tout à fait chez soi. Les jardins sont petits et on manque d'intimité vu l'absence de haies entre les jardins. Alors que dans ma caravane, je disposais de beaucoup plus d'espace à l'extérieur »*. Ils sont plusieurs à regretter de ne plus disposer chez eux d'un espace privatif à usage de parking ou d'atelier.

Plusieurs locataires pointent l'éloignement des commerces et autres services. Ils regrettent leur ancienne localisation en équipement touristique qui était plus proche du centre de l'entité.

La vie de quartier est diversement appréciée. La plupart des personnes rencontrées soulignent la correction et la gentillesse des habitants, la bonne entente entre voisins ou les solidarités du quotidien: celui-ci fait les courses pour son voisin, celui-là veille sur sa voisine,.... Comme partout, des tensions peuvent exister: des enfants qui jouent au ballon jusqu'à pas d'heure ou des personnes « qui dépassent les limites » avec leurs animaux domestiques. Il faut dire que les chiens, de toutes tailles et races, sont très présents dans et à l'extérieur des maisons.

« C'est un village dans le village » nous dit-on. Mais comment cela se passe-t-il avec le reste du village, extérieur au Clos? « Les

* L'auteur remercie chaleureusement Josiane Simons, Responsable régionale de l'aide locative de Liège – Fonds du Logement de Wallonie

² Feuilleton de présentation du projet édité par le Fonds du Logement à l'occasion de son inauguration en février 2014.

contacts sont très mauvais. Nous sommes souvent perçus à tort comme ceux à qui on a donné des maisons sociales». Le loyer est pourtant nettement supérieur³.

Un autre témoignage: «Au départ, les habitants du quartier ont eu peur de nous.

On nous a pris pour des «barakis». Cela s'est amélioré par la suite et j'entretiens de bonnes relations avec certains voisins en dehors du Clos mais on continue à trainer une mauvaise réputation». Certains problèmes dans le quartier sont attribués à tort aux habitants du Clos. «Si je devais partir, ce serait pour mes enfants, cette image qui colle aux résidents, c'est embêtant pour eux».

Cette mauvaise perception de la part des riverains contraste avec l'état du site, bien entretenu et d'une propreté exemplaire, digne du plus chic des lotissements. Toutes les personnes croisées sur le site se sentent très bien dans leur environnement et dans leur logement. «Ce n'est pas une maison sociale, c'est une maison passive!» clame une des locataires. —

3 Voir article précédent

↓ © Fabrice Dor, SPW DGO4



L'intermédiation locative : le bail « glissant », clé d'accès à un logement autonome

PROPOS REMIS EN FORME PAR LUC THOLOMÉ À PARTIR D'UNE CONTRIBUTION ÉCRITE

Le bail « glissant » permet à des ménages en état de grande précarité d'accéder à un logement décent et de s'y maintenir de manière durable, tout en garantissant au propriétaire le paiement régulier du loyer et une gestion en bon père de famille, moyennant la médiation d'un tiers et l'accompagnement technico-social avec le ménage.

Rencontre avec Stephan Lux, Directeur de l'association de promotion du logement Habitat-Service¹ à Liège, une APL qui pratique le bail « glissant » depuis une vingtaine d'années². En 2015, 16 logements ont fait l'objet d'un bail de ce type³.

Stéphan Lux : Le bail « glissant » est une formule par laquelle notre service prend en location des logements, en signant un mandat de gestion d'un an, pour les attribuer à des personnes en situation précaire. Le bénéficiaire conclut alors avec le service une convention d'occupation précaire pour une durée de six mois, pendant laquelle il bénéficiera d'un accompagnement social intensif, négocié et personnalisé en fonction des demandes. Cette période pourra, le cas échéant, être prolongée à deux reprises, d'une durée chaque fois de

trois mois. À ce terme et quand les objectifs de l'accompagnement social sont atteints, le bail « glisse » : l'occupant signe alors directement avec le propriétaire un contrat de bail de résidence principale, devenant alors locataire en titre. La mission du service s'achève à ce moment : il se retire et le contrat d'occupation précaire, tout comme l'accompagnement, prennent fin⁴.

Luc Tholomé : Quel est l'avantage du système du bail « glissant » ?

S.L. Cette formule permet un accès immédiat et durable à une habitation pour des personnes à faibles revenus, sans logement ou mal logées. Le logement est destiné à devenir le toit définitif de l'intéressé, après une phase temporaire d'apprentissage à la gestion autonome des lieux. Pour ce faire, un accompagnement est prodigué à l'occupant durant cette période de transition, ce qui a également pour effet de rassurer le propriétaire. En contrepartie, le propriétaire apporte sa contribution financière au mécanisme, puisqu'il consent à ce que soit déduit du loyer un pourcentage de 15%.

« D'abord, assurer le droit au logement pour tous, puis inférer les conditions de sa réalisation »

L.T. Quel est le public cible que vous tentez de loger ?

S.L. Le bail « glissant » est un outil qui s'adapte bien à la situation des personnes qui ont vécu une période d'instabilité importante par rapport au logement, s'exprimant

par une grande précarité financière, sociale, de santé, de santé mentale...

Ces personnes, au moment de la signature du contrat, ne sont pas en capacité de s'occuper de leur logement en bon père de famille. Elles ont besoin de passer par un accompagnement social intensif.

Le bail « glissant » peut donc concerner un public potentiellement très large, allant du ménage insolvable, occupant un emploi précaire ou à temps partiel, aux personnes ayant connu une longue période d'errance.

L.T. Quels sont les principaux atouts du bail « glissant » ?

S.L. Le bail « glissant » représente un outil intéressant de fluidification des parcours résidentiels, de l'hébergement vers le logement. Dans un contexte marqué par la pénurie de logements de qualité et financièrement accessibles, en particulier dans les zones tendues, il permet de capter une offre locative supplémentaire à destination des ménages défavorisés et de développer une plus grande mixité sociale.

Le bail « glissant » apporte également une sécurisation financière et comportementale, puisque notre service se substitue à l'occupant en cas de défaut de paiement des loyers, grâce à l'accompagnement social et à la présence d'un tiers médiateur en cas de conflit ou de troubles de jouissance.

« L'humain est au cœur du bail « glissant » »

Du point de vue du public, le bail « glissant » est profitable en ce qu'il permet un accès facilité au logement et surtout la pérennité de l'occupation, puisque l'occupant a vocation à devenir le locataire en titre à l'issue de la période d'intermédiation. L'accompagnement social déployé permet de soutenir l'occupant dans l'appropriation de son logement. L'humain est au cœur du dispositif.

¹ <http://www.habitat-service.be/>

² Cf. « Le bail glissant, coup de pouce à l'autonomie du locataire », Entretien avec Florence PRICK, *Echos Log.*, 1995/4 & 5, pp.72 et 73.

³ <http://www.habitat-service.be/sites/default/files/Rapport%20d'activite%20C3%A9s%202015%20HS.pdf>, p.5

⁴ Depuis peu, une réflexion est en cours au sein de la fédération RAPEL, pour évaluer la pertinence de cette construction juridique de superpositions de contrats de droit public. L'alternative étudiée est la location/sous-location.

Enfin, la période d'occupation précaire précédant le glissement du bail est mise à profit pour réaliser l'accès aux différents droits sociaux ou administratifs, tels que les demandes d'aides au logement, de revenu de remplacement ou de titre de séjour.

L.T. Le bail « glissant » représente-t-il une solution satisfaisante ?

S.L. Pour les personnes marginalisées, ayant connu un long parcours d'errances, il permet d'accéder directement au logement et de s'y maintenir de manière durable moyennant un accompagnement social intensif et pluridisciplinaire.

Dans la prise en charge de la grande exclusion dans des nouveaux projets comme Housing First⁵ par exemple, un changement de paradigme s'opère : on postule d'abord le droit inconditionnel au logement pour tous, et on infère ensuite les conditions de sa réalisation, par le biais de la solvabilisation, de l'accompagnement social, de l'adaptation spatiale du logement... Cette nouvelle approche « horizontalise » la relation avec le ménage, puisqu'elle substitue à la vérification de l'atteinte d'objectifs préalables, la recherche de solutions d'accompagnement sur mesure susceptibles de le stabiliser dans le logement.

Il existe cependant un risque de recours systématique au dispositif pour les personnes en situation de précarité, là où la réponse par défaut devrait être le logement public. Le bail « glissant » ne doit pas devenir le mode privilégié d'accès au logement pour les ménages pauvres et ne peut se substituer à une politique volontariste de construction de logements locatifs très sociaux. Lorsqu'elles sont économiquement fragiles et insuffisamment outillées, les associations peuvent être mises en difficulté.

Cette déresponsabilisation ne concerne pas seulement les bailleurs, mais également les acteurs de l'intervention sociale. Au fil du développement du dispositif d'intermédiation locative, certains services sociaux publics tendent à se désengager du suivi des ménages logés via un bail « glissant » au motif que leur accompagnement serait déjà réalisé par des équipes dédiées. Or, ces prises en charge n'ont ni les mêmes objectifs, ni le même périmètre : accès aux droits et accompagnement généraliste pour la première, focalisation sur l'appropriation du logement pour la seconde. Ces deux champs sont, en tout état de cause, complémentaires et doivent être articulés.

Le ménage ne bénéficie pas des aides personnelles au logement (ADEL) dans



la mesure où il n'existe pas de relation de location pérenne. Par contre, dans le cadre d'une occupation précaire, il peut bénéficier des allocations du Fonds du Logement wallon.

Par ailleurs, il ne bénéficie pas d'un droit de maintien plénier dans les lieux. En cas de désaccord entre l'association et le bailleur sur l'opportunité du glissement de bail, le ménage peut être déchu de son droit de maintien. À défaut de trouver un logement dans l'urgence, le ménage risque de se retrouver en rue. Le ménage, à cause de cette insécurité juridique, risque dès lors de devenir la victime d'un mécanisme sensé être un tremplin vers un mieux-être global.

Pour finir, la durée totale de la période d'occupation précaire n'est pas réglementée. Pour le service qui accompagne, il existe dès lors le risque de succomber à la tentation de laisser un ménage longtemps « prisonnier » d'une construction contractuelle précaire.

La dernière limite à laquelle se heurte la mise en œuvre du bail « glissant » concerne l'accompagnement social. Il arrive fréquemment que les ménages accompagnés dans le cadre du bail « glissant » nécessitent un accompagnement intensif, prenant non seulement en compte la dimension matérielle, juridique et sociale du logement, mais également d'autres problématiques telles que la santé, l'emploi, la perte d'autonomie... Actuellement, seules les mesures d'accompagnement social associées aux APL permettent de répondre à ces besoins multiples, tout en sachant que le

financement actuel des APL ne permet pas de dépasser l'accompagnement de vingt ménages simultanés.

Les autres acteurs de l'insertion par le logement manquent de financements pour assurer le taux d'encadrement socio-éducatif adéquat et l'ingénierie requise pour organiser un partenariat performant autour de la personne, à moins de faire des choix financiers importants.

De plus, lier l'accompagnement social à un dispositif ou à un statut d'occupation ne permet pas de l'adapter aux besoins effectifs du ménage qui peuvent fluctuer dans le temps : ce dernier peut en effet nécessiter un suivi même une fois la période d'intermédiation locative révolue. Par ailleurs, des difficultés subsistent pour créer des passerelles solides avec les partenaires extérieurs, garants d'une guidance à long terme du ménage parfois nécessaire.

L.T. Si le bail « glissant » faisait l'objet d'une consécration législative, quelles seraient les conditions principales de sa réussite ?

S.L. Un agrément relatif à l'intermédiation locative nécessite que les organismes qui pratiqueront le bail « glissant » disposent des compétences et de la solidité financière pour assurer un accompagnement social intensif. —

⁵ Voir dans ce même numéro les articles consacrés à Housing First (Ndrl)

Quand l'occasion fait la co-location ? Deux projets innovants menés par Relogeas à Charleroi

PAR ANNE-CATHERINE RIZZO

Directrice de l'asbl Relogeas

Relogeas, créée en 1994, est une Association de Promotion Logement (APL) agréée depuis 2005 par la Wallonie. Prioritairement pour les personnes les plus démunies, nous mettons à disposition des logements décents et nous informons/formons en matière d'habitat. La spécificité de l'asbl est d'être née de l'économie sociale pour apporter un soutien « logement » aux personnes en difficultés en voie d'insertion socio-professionnelle. Nous disposons actuellement de 40 logements et accompagnons plus de 130 personnes dans la résolution de leurs problèmes de logement.

A Relogeas, nous n'avons pas fait le choix de nous investir dans des projets de cologement. Ceux-ci sont nés de la rencontre de partenaires en recherche de solutions « logement », d'opportunités immobilières et de besoins criants de personnes en situation précaire. Avec une bonne dose de créativité, de connaissances en matière d'habitat et de bonne volonté, les projets ont pu voir le jour.

Transit 77 : un habitat solidaire pour femmes avec ou sans enfant(s) subissant des violences conjugales et ou familiales.

En 1999, « Le Gerموir », entreprise de formation par le travail pour femmes, dans le secteur du nettoyage et de l'horeca, fait le constat que plusieurs stagiaires sont régulièrement confrontées à des violences conjugales et/ou familiales. La solution proposée reste la maison d'accueil, souvent débordée. D'autre part, les contraintes imposées en maison d'accueil ou refuge ne permettent pas vraiment aux femmes de poursuivre leur formation. Elles craignent aussi d'être confrontées à un habitat communautaire de « masse », de perdre leur autonomie personnelle et éducative et de casser les liens avec le centre de formation qui leur a donné la force d'affronter leurs difficultés conjugales et/ou familiales.

En 2000, Relogeas met à la disposition du Gerموir une maison de 3 chambres à la fois en retrait et proche du centre-ville. Grâce à des dons et subsides de la Région wallonne – la maison est équipée de la petite cuillère au micro-ondes en passant par les draps –, cette maison peut accueillir en urgence toute femme avec ou sans enfant (les garçons sont acceptés jusqu'à 12 ans)

pour une période déterminée ne pouvant excéder 1 an (sur base du modèle « logement de transit »). Les séjours durent souvent de 6 à 9 mois. Pour quelques situations plus complexes, le temps nécessaire à établir un nouveau projet de vie est plus long : la dangerosité vécue par la famille contraint parfois l'asbl à trouver des logements dans d'autres régions avec des conditions de sécurité accrues. Chaque locataire dispose de la clef et gère son emploi du temps. Aucun travailleur social ne se trouve dans le logement. Les femmes maintiennent donc leur autonomie.

Afin de protéger les occupantes, une règle de confidentialité a été instaurée. En effet, il est essentiel et vital pour les femmes hébergées que l'adresse ne soit jamais communiquée afin de les protéger d'une éventuelle visite des personnes qui exerçaient une violence envers elles.

L'idée de créer un cologement ne s'est pas imposée d'emblée. Le logement était occupé par une stagiaire du Gerموir lorsqu'une autre a été confrontée à la violence de son fils toxicomane. Vu la dispo-

nibilité d'autres chambres et avec l'accord de la première pensionnaire, la deuxième l'a rejointe. Très vite, les occupantes comme les services se sont rendu compte des bienfaits de cette vie communautaire. Les femmes se sentent plus en sécurité sans être envahies et se motivent les unes les autres. L'habitat groupé solidaire « Transit 77 » était né !

Le problème du statut des cohabitants ne posait pas vraiment de problème jusqu'au moment où, en 2002, une femme sans revenus avec un enfant à charge a rejoint l'habitation Relogeas a donc dû prendre contact avec le cpas pour obtenir le Revenu d'Intégration sociale (RIS). Après discussion avec la direction du cpas de Charleroi, une convention a été signée pour octroyer le taux « isolé » aux occupantes et déterminer une antenne de référence, partenaire de la confidentialité.

Depuis 2001, le Transit 77 a pu héberger 52 femmes. Nous constatons que, suite à cet hébergement et à l'accompagnement social, le retour en situation de violence est très faible. Près de 90% des femmes passées au Transit 77 sont sorties du cercle vicieux de la violence conjugale et intrafamiliale.

Notre problème principal demeure que nous ne disposons d'aucun agrément spécifique pour ce projet et que nous manquons de ressources pour financer l'accompagnement des femmes et de leurs enfants dans une situation qui réclame une présence accrue de l'équipe.

Les kots-tremplins sociaux pour jeunes entre 18 et 25 ans en collaboration avec la Ville de Charleroi, la Maison de l'Adolescent (la Mado), le cpas de Charleroi et Relogeas

Le passage vers l'âge adulte et une vie autonome s'avère souvent particulièrement difficile pour des jeunes qui, à leur majorité, n'ont d'autre choix que de quitter le domicile familial (rupture qui peut conduire à la précarité) ou l'institution de l'Aide à la Jeunesse qui les héberge.

Ces jeunes se retrouvent la plupart du temps isolés alors qu'ils doivent faire face à des défis majeurs : la problématique du logement, notamment, est systématiquement un frein à leur autonomie « forcée ». Frappés par de nombreux préjugés, livrés à eux-mêmes, ces jeunes en décrochage accèdent, s'approprient et se maintiennent difficilement dans leur logement.

En décembre 2012, une convention de partenariat est conclue entre la Mado et Relogeas. La Mado accueille les jeunes de 11 à 25 ans pour les orienter quel que soit leur problème. L'association rassemble un ensemble de partenaires en lien avec son public-cible et organise même des permanences de partenaires dans leurs bureaux.

De jeunes, majeurs, sont régulièrement orientés de la Mado vers Relogeas. Mais force est de constater que, pour ces jeunes, un accompagnement spécifique en matière de logement est indispensable.

En 2014, le Centre d'Animation et d'Information Jeunesse de Charleroi (CAIJ) s'est vu proposer par la Ville la gestion de « 12 kots étudiants » avec cuisine collective situés à la rue de la Fonderie, Monceau-sur-Sambre. Cette mission n'étant ni coutumière, ni habituelle du CAIJ, la Mado a interpellé Relogeas, opérateur immobilier social agréé, pour assurer la gestion et l'accompagnement social en matière de logement des jeunes de la totalité de ces kots.

La difficulté du projet se situe dans le fait que l'ensemble de ces 12 kots étaient initialement conçus pour héberger une auberge de jeunesse, projet qui n'a pu aboutir. Ces kots sont donc dans une zone de service et au sein d'un bâtiment qui héberge d'autres services de la Ville : une ludothèque pour les professionnels de la formation et de l'animation (ATL) et des kots à projet notamment pour accueillir des artistes en séjour à Charleroi. Les kots ne sont pas des « logements » et les jeunes ne peuvent s'y domicilier. C'est grâce

à la bonne volonté de tous les services que le projet des kots tremplins pour les 18-25 ans a pu voir le jour.

La Ville de Charleroi a signé avec Relogeas une convention de concession de service public pour les 12 kots avec la cuisine collective. Relogeas a sollicité l'aide de l'Echevinat du Logement, de la Direction des bâtiments de la Ville et des pompiers pour mettre les kots en conformité avec les réglementations en matière de logements. Le cpas de Charleroi a marqué son accord pour accompagner le projet et octroyer un statut « isolé » aux occupants. Grâce à un subside de la Fondation Roi Baudouin, nous avons pu effectuer des travaux d'aménagement : réaliser une entrée autonome, scinder les kots du reste du bâtiment. De ce fait, un kot est réaménagé comme hall d'entrée et un autre comme bureau d'entretien pour les travailleurs sociaux. La cuisine collective convenait de toute manière à l'accueil de 10 jeunes et non 12. Depuis septembre 2015, les kots sont opérationnels. Les jeunes sont suivis conjointement, individuellement et collectivement par la Mado, qui accompagne les jeunes vers l'autonomie, et par Relogeas, qui axe davantage son travail sur la bonne gestion du kot ainsi que sur les démarches pour accéder à un logement de plus longue durée. Le projet tient ses promesses et répond à un réel besoin du public-cible. —

Retour d'expérience sur les deux projets pilotes de cologement de Habitat-Service à Liège

PROPOS RECUEILLIS PAR ALEXANDRA NAFPLIOTIS

Habitat-Service s'est lancé dans l'habitat solidaire suite à des appels à projet lancés en 2006 et 2010. En allant à la rencontre de son directeur, Stephan Lux, nous voulions en savoir plus sur l'expérience de l'asbl sur cette nouvelle forme d'habitat afin d'évaluer les pratiques d'accompagnement social propres au cologement.

Stephan Lux : Habitat-Service a été créée en 1994 comme service de l'asbl Sans Logis. Le projet de notre association s'inscrit dans un contexte plus large, avec d'autres associations qui travaillent dans le même secteur, c'est-à-dire l'accueil et l'hébergement des personnes sans domicile fixe. Les services de Sans Logis, d'Amon Nos hôtes et d'Habitat-Service sont complémentaires. Notre particularité est d'offrir un service aux personnes précarisées afin de les accompagner au-delà de la période d'hébergement dans les maisons d'accueil. L'association prend donc les personnes en charge à plus long terme. L'accompagnement social est dès lors primordial dans le rôle que notre association joue auprès des personnes hébergées.

Pour chaque personne que nous accueillons, la question reste identique, même si les profils et les parcours sont différents : certaines personnes précarisées n'arrivent pas à se stabiliser dans leur logement. La difficulté du paiement du loyer est la conséquence de la précarité sociale et non la cause du problème. Le cercle vicieux est enclenché et il est compliqué d'en sortir tout seul. Ce ne sont pas non plus les outils

mis en œuvre, comme le type de contrat (bail glissant, contrat d'occupation précaire, etc.) ou le type de gestion des logements (APL, AIS, etc.) qui font la différence mais bien l'accompagnement social, qui, de fait, englobe plusieurs problématiques et fait en sorte que la personne redevienne acteur.

Le but de l'accompagnement social est de palier à la mise en sortie des réseaux d'entraide de la rue afin que les personnes retrouvent une certaine autonomie dans la gestion du quotidien. L'objectif final est d'installer les personnes durablement dans leur logement et, pour cela, il faut que l'accompagnateur et la personne fragilisée travaillent ensemble.

La plupart des personnes accueillies sont au bon endroit. Les seules autres options sont la rue, la prison ou l'hôpital psychiatrique. La plupart des candidats sont en état de grande précarité et sortent d'institutions ou occupent un logement insalubre.

Alexandra Nafpliotis : Quels « types de logement » sont gérés par l'association ?

S.L. L'important n'est pas le type de logement que l'on crée, ce sont les personnes qui y habitent. Le besoin du demandeur définit le type de logement dont il pourrait bénéficier afin de se stabiliser. Pour ce faire, notre association dispose de plusieurs « outils » que nous adaptons en fonction des besoins du « public cible ».

Habitat-Service travaille essentiellement avec trois « types de logement » :

En premier lieu, nous avons les logements privés occupés via le système de bail « glissant »¹.

En deuxième lieu, nous sommes propriétaires de logements publics. Ce sont des logements d'insertion, occupés par des personnes précarisées dont les problèmes sont plus conséquents, nécessitant donc un accompagnement social plus poussé et/ou plus long.

En troisième lieu, parmi ces logements publics, Habitat-Service comptabilise deux habitats groupés solidaires, pouvant être occupés par quatre ou cinq personnes chacun, dont la particularité est que chaque résident bénéficie à la fois d'un accompagnement social individuel et collectif. Ce type de logement se rapproche d'un logement d'insertion collectif mais dispose d'un accompagnement spécifique qui permet de gérer la vie en communauté. Le cologement permet à l'association de disposer d'un « outil » supplémentaire dans le type d'accompagnement qu'elle peut proposer. Par ailleurs, nous travaillons en collaboration avec le Relais Logement du cpas de Liège pour faire la distinction entre les différentes casquettes de propriétaire, accompagnateur individuel et accompagnateur collectif.

Nous disposons actuellement de 23 logements publics pour un total de 38 gérés par l'association. Concrètement, en 2015 nous avons géré 15 logements en bail « glissant », 18 en mandat de gestion (dont 15 sont la propriété de l'asbl Sans Logis) et 5 avec un droit réel (pleine propriété ou emphytéose). Cela représente 93 personnes logées et accompagnées repartis en 42 ménages.

En complément, l'Atelier-Logement sert d'antenne d'accueil pour les nouvelles demandes. C'est la partie visible de l'association, sa vitrine. Environ 10% des personnes y viennent via le bouche à oreille mais la

¹ Voir par ailleurs l'article consacré au bail « glissant » (Ndrl)

plupart y arrivent via les services sociaux, surtout via l'asbl Sans Logis.

Nous avons également créé un groupe de travail collectif sur les questions liées à l'énergie. Le « défi énergie » se met en place de manière participative et est coanimé par les locataires ayant déjà bénéficié d'une édition ultérieure. Une réelle dynamique se met ainsi en place entre les différents acteurs.

L'association a créé en partenariat (cpas de Liège, Thaïs, Liège en transition, Corti-groupe, FLW, TCL) un groupe d'épargne collectif et solidaire afin de permettre l'acquisition de logement par leur « public cible ».

A.N. Pourriez-vous nous décrire plus amplement vos deux projets pilotes d'habitat groupé solidaire ?

S.L. La première maison solidaire, « Le Grenadier », a été créée en 2006. Elle a été conçue comme une colocation, réservée aux hommes en grande précarité. Les trois étages accueillent chacun un résident différent et le sous-sol, semi-enterré, contenait les parties communes. Dans un premier temps, il n'y avait pas de projet commun autour duquel les futurs résidents étaient réunis, l'association préférant laisser les « choses » se faire naturellement, en fonction de leurs besoins. Comme les 3 locataires sont venus en même temps dans le logement, il fallait avant tout lancer ce projet pilote autour de ces 3 individualités.

Un deuxième cologement a vu le jour en 2010. La « Maison Solidaire » est destinée aux femmes en situation de grande précarité. La même année, le « Grenadier » a été réaménagé afin d'installer les parties communes au dernier étage et, par la même occasion, d'augmenter la qualité des espaces partagés. Les deux étages inférieurs ont été aménagés avec deux chambres chacun en partageant une salle de bain commune. Grâce à des interventions architecturales de minime importance, la vie communautaire a pu se développer. Le réaménagement intérieur a donc été l'élément déclencheur de la vie collective par la création d'espaces communs qualitatifs.

« Le réaménagement intérieur a été l'élément déclencheur de la vie collective par la création d'espaces communs qualitatifs »

C'est donc en 2010 que l'accompagnement social collectif a pris plus d'ampleur.

Comme la double casquette propriétaire/ accompagnant d'Habitat-Service portait à confusion pour les résidents, il a été décidé de faire un partenariat avec le relais logement du cpas de Liège. Pour « Le Grenadier », Habitat-Service en restait le propriétaire et gérait l'accompagnement individuel tandis que le cpas en gérait l'accompagnement collectif. Les deux opérateurs ont décidé d'inverser leurs rôles pour le deuxième cologement.

L'échange entre les services a donc été primordial bien que ces derniers doivent veiller à ce que la confidentialité entre eux soit bien respectée. Ce qui relève de la vie privée de chaque résident et ce qui relève de la vie collective doit être bien différencié.

Actuellement, Habitat-Service voudrait orienter un nouveau projet vers une maison solidaire pour les personnes précarisées souffrant de problèmes psychiatriques en travaillant avec un service de santé mentale. L'objectif est de créer un maillon manquant entre l'hôpital psychiatrique, l'habitat protégé, où les personnes sont encadrées, et un logement individuel, sans accompagnement.

A.N. Comment avez-vous organisé l'accompagnement collectif ?

S.L. La sélection des candidats est une étape primordiale. Le but est de rassembler des personnes motivées à vivre une expérience en communauté.

A l'inverse des procédures habituelles d'attribution des logements, l'appel à candidature vient de l'association via les services sociaux liégeois. Une fois que les personnes volontaires se manifestent, deux travailleurs des deux services partenaires procèdent à des entretiens individuels afin de mieux cerner les motivations des futurs candidats. Ensuite, les personnes sélectionnées ont l'occasion d'effectuer la visite du logement et de rencontrer les autres résidents. L'avis des autres locataires est consultatif et l'association effectue par la suite son choix définitif.

Dans la maison « Le Grenadier », une réelle solidarité s'est mise en place à l'arrivée du 4^e occupant. Celui-ci, venant de la rue, s'était cassé une jambe peu après son installation. Les autres locataires se sont organisés pour lui venir en aide et l'assister au quotidien. Le projet commun est venu naturellement et s'est installé progressivement avec l'arrivée de ce nouveau résident et son handicap temporaire. L'accompagnement collectif, assuré par l'association, a simplement suivi et appuyé la vie en collectivité qui se mettait en place tout doucement... Dans la « Maison Solidaire », l'équilibre n'a pas encore été trouvé.

Dans nos deux projets, la vie collective n'est pas gérée via des « projets occupationnels ». La vie en collectivité est une proposition mais pas une obligation. Il n'y a ni atelier prévu, ni rencontre ou activité organisée par l'association. L'accompagnement collectif sert, dans notre cas, à gérer la vie quotidienne en veillant au respect de chacun et à régler les conflits qui peuvent survenir.

Des choix différents ont été posés dans d'autres organismes. L'APL « Relogeas » a organisé ses deux habitats groupés solidaires autour d'un projet commun². L'AIS du Brabant Wallon s'est orientée vers l'occupationnel et organise quant à elle beaucoup d'ateliers, de projets en commun, etc. Les points de vue entre les différentes associations sur cet aspect sont donc différents...

A.N. Choisissez le mot de la fin...

S.L. Le constat est toujours le même par rapport aux personnes précarisées prises en charge par Habitat-Service : le but des résidents est d'occuper, à terme, un logement individuel. La colocation ne fait pas écho à une large demande des résidents car ce n'est pas leur premier besoin. Néanmoins, c'est une étape préalable à la stabilisation des personnes, que ce soit dans ce logement collectif ou juste vers un logement individuel « classique ».

« La colocation ne fait pas écho à une large demande des résidents car ce n'est pas leur premier besoin. Néanmoins, c'est une étape préalable à la stabilisation des personnes. »

L'énergie à déployer autour de ces 8 à 9 locataires, dont 2 demandent une intervention plus intense des services sociaux, est énorme. En comparaison, les autres locataires des logements individuels ne nécessitent que deux ou trois interventions par mois. L'association avance en même temps que les locataires sur ces questions...

La dynamique ne vient pas des personnes précarisées et c'est cela le nœud du problème. On n'est pas dans un projet de cologement ou d'habitat groupé qui a été initié par les futurs occupants. On n'est pas non plus dans le cas de ces étudiants ou de ces jeunes travailleurs qui font de la coloca-

² Voir l'article consacré aux projets de cologement de Relogeas (Ndrr).

tion pour des raisons économiques ou pour palier à la solitude. La colocation n'est pas un choix des locataires au départ. C'est la « structure » qui va chercher les candidats. En fait, nous n'avons pas cette culture en Belgique, la pression sur les loyers n'étant pas aussi importante que dans d'autres grandes métropoles européennes.

La question centrale est la suivante : « pourquoi vivre ensemble ? ». Il faut du temps pour que les choses se stabilisent, d'autant plus que les personnes étaient dans un état de grande précarité avant d'occuper le logement. Il faut également que le « commun » apporte une plus-value aux résidents. Ceux à qui cela ne convient pas partent, les autres restent. Actuellement, nous faisons le constat qu'une personne sur deux environ se stabilise dans ce type de logement.

L'objectif de l'accompagnement social collectif n'est pas d'aboutir à un projet commun mais d'accompagner les résidents dans leur cheminement vers l'autonomie.

Le conseil que nous pourrions donner aux autres associations qui voudraient se lancer dans ce type de démarche est de bien penser le projet en amont. Chercher les bonnes pratiques et visiter d'autres maisons solidaires auraient permis à notre association de gagner du temps et de l'énergie. Les parties individuelles devraient également être autonomes les unes par rapport aux autres avec des salles de bain privatives au minimum et, si possible, une kitchenette individuelle. Les espaces communs, à partager, devraient être additionnels. —



Article 132 du Code wallon du logement et de l'habitat durable: plus qu'une collaboration entre la SLSP et une APL... un travail de réseau

PAR ALEXANDRA THYSSEN

Coordinatrice de la Maison Marie-Louise asbl

EN COLLABORATION AVEC MARYLINE LESSIRE

Directrice de la location et du contentieux auprès de la SCRL Logivesdre

Depuis 2012, l'asbl « Maison Marie-Louise » et la Société de Logement de Service Public « Logivesdre » collaborent dans le cadre de l'article 132 du code wallon du logement et de l'habitat durable. Cet article permet aux SLSP de louer un pourcentage de leur parc locatif à des personnes morales à des fins d'action sociale. La personne morale prend alors le logement en gestion et devient la seule responsable vis-à-vis de la SLSP du respect de la convention et des devoirs du locataire. Elle choisit le ménage qu'elle y installe sur la base de critères liés à son objet social et établit avec celui-ci un contrat d'occupation du logement.

L'asbl Maison Marie-Louise dispose de deux agréments: maison d'accueil pour hommes seuls et pour familles d'une part (90 lits au total) et Association de Promotion du Logement (APL) d'autre part. Elle accueille toute personne, en ordre de séjour sur le territoire belge, qui se trouve sans logement, quelle que soit la raison de ce état de sans-abri. Une fois l'urgence dépassée et la situation globale améliorée (administrative, financière, médicale...), vient l'étape de la recherche de logement. Pour certains ménages qui cumulent les problématiques et les accidents de la vie, l'accompagnement durant les quelques mois du séjour à la maison d'accueil ne suffit pas à construire un projet stabilisateur. Une aide à plus long terme peut être proposée et c'est alors le Service « Insertion » de la Maison Marie-Louise qui prend le relais. L'asbl a la chance de pouvoir proposer différents types d'accompagnement en fonction des ressources et difficultés des personnes:

maisons de vie communautaire à différents seuils d'autonomie, logements individuels accompagnés, suivi post-hébergement pour des personnes installées dans un logement autonome.

La mise à disposition de logements via l'article 132 est donc venue élargir encore le panel d'outils proposés aux bénéficiaires du service pour travailler la stabilisation dans et au travers du logement. La Maison Marie-Louise a également établi des conventions avec des propriétaires privés, mais la spécificité de l'article 132 réside dans le fait que le bail peut glisser de la personne morale aux occupants du logement lorsqu'ils ont (re) trouvé une stabilité.

Le travail de l'équipe pluridisciplinaire (assistants sociaux, éducateurs, infirmiers, psychologues, aides ménagères) vise à renforcer les compétences des usagers et à en développer de nouvelles. L'accompagnement se veut global et touche donc à différents aspects de leur situation: social, administratif, financier, juridique, santé physique et mentale, entretien et investissement du logement, occupation du temps libre, soutien à la parentalité... En parallèle, l'équipe travaille progressivement l'accroche à des services existants aux abords du logement pour tisser les liens nécessaires à la construction du filet de sécurité dont les personnes ont besoin pour être capables de vivre de manière autonome et de retrouver une place de citoyen ordinaire. Acquérir les bons réflexes et ne pas retomber dans la spirale de l'échec prend du temps, c'est pourquoi le glissement de bail ne

peut, en général, pas être envisagé avant, au minimum, 2 ou 3 années d'accompagnement. Dans ce sens, le contrat d'occupation du logement est lié à un contrat d'accompagnement qui détermine les objectifs de travail poursuivis avec le ménage. Une évaluation du projet des personnes est réalisée périodiquement avec l'équipe de l'APL. Ceci permet d'adapter les objectifs à l'évolution de la situation et de mettre toutes les aides nécessaires en place.

Plus largement, l'article 132 a permis d'enrichir le travail de réseau à Verviers. En effet, fin 2011, 5 partenaires du Relais Social Urbain de Verviers se sont mis autour de la table pour réfléchir à la problématique de l'accès et du maintien durable dans leur logement des personnes en grande précarité (public cible des Relais Sociaux). Ces partenaires fondateurs sont la SLSP Logivesdre, le Dispositif d'Urgence Sociale (DUS), les deux maisons d'accueil de Verviers, à savoir L'Accueil et la Maison Marie-Louise, et enfin la coordination du Relais Social lui-même.

Ce projet, qui a pris le nom d'Interface Hébergement-Logement, s'est donné pour mission de travailler deux axes.

Le premier vise au maintien dans le logement des locataires de la SLSP (et dans un second temps ceux le d'AIS Logéo) correspondant au public-cible du Relais Social. Il s'agit ici essentiellement d'intervenir afin d'éviter une expulsion.

Le second, celui qui nous intéresse ici, se fonde sur l'article 132 du code wallon du logement et de l'habitat durable.

En ce qui concerne l'article 132, lorsque le gestionnaire du logement pense que le moment est venu de demander le glissement de bail au nom de l'usager, il présente la situation au groupe de travail interface constitué des partenaires du projet et de l'équipe d'intervenants. Il s'ensuit une co-intervention dans le logement pour transférer le lien contractuel, ainsi qu'une évaluation de l'opportunité d'envisager le glissement. Cette évaluation se base sur différents critères comme le paiement régulier du loyer, l'entretien du logement en bon père de famille, le respect du règlement de l'immeuble et les rapports de bon voisinage. Lorsque le bail glisse, l'équipe interface prend le relais de l'accompagnement pour une durée de minimum 6 mois, en veillant à ce que la stabilité acquise se maintienne une fois que l'équipe du partenaire « hébergement » se retire. Nous observons que ce lien n'est pas toujours facile à transférer et qu'il est important qu'il y ait une période d'intervention simultanée des deux équipes. Un duo d'intervenants se forme alors durant le temps de la transition et de la mise en place du nouveau « plan d'action ».

Chaque glissement de bail permet d'établir une nouvelle convention, avec un maximum de 10 logements simultanés.

Lorsque le ménage visé devient locataire direct de la SLSP, le loyer est réadapté selon la réglementation en vigueur pour les logements sociaux¹. Dans le cadre de l'article 132, les SLSP sont en effet tenues de réclamer le loyer de base et non un loyer social à l'organisme à finalité sociale. Ceci peut parfois constituer un frein à l'établissement de conventions car les ménages installés ont des revenus précaires ou, au mieux, modestes. Il serait donc intéressant d'amorcer une réflexion sur le calcul du loyer.

Depuis 2012, la SLSP Logivesdre a conventionné la location de 9 logements avec la Maison Marie-Louise. Ceux-ci ont été occupés par 13 ménages issus des maisons d'accueil. Il y a eu 2 glissements de bail pour des familles monoparentales mère-enfants. Une autre procédure de glissement a été lancée, toujours pour une famille. Malgré les aides proposées par l'équipe pluridisciplinaire, le glissement n'aurait pas pu être envisagé à cette étape de leur cheminement pour 3 autres ménages. Le projet a donc pris fin avec ces 3 familles et d'autres solutions

¹ Dans le logement social, le loyer dépend essentiellement des revenus du ménage et de la valeur du logement sans pouvoir dépasser 20 % des revenus imposables du ménage (Ndlr)

ont été trouvées. Nous ne pouvons que nous arrêter si les portes se ferment et que les personnes ne nous autorisent plus à collaborer dans cette relation d'aide.

La SLSP établit des conventions dans le cadre de l'article 132 avec d'autres partenaires du réseau : un « pot » de 10 logements avec le DUS (premières conventions en 2011), un « pot » de 3 logements avec l'asbl l'Accueil. Elle a également octroyé des logements sur la base dudit article 132, avec ou sans possibilité de bail glissant, et ce, avec l'asbl l'Apem t-21 (mise en autonomie de personnes présentant un handicap), la maison d'enfants du cpas de Verviers (mise en autonomie de jeunes sortant de l'institution), les cpas de Theux, de Dison, de Jalhay et enfin avec le HALL (habitats protégés pour des personnes présentant des problèmes de santé mentale).

En conclusion, l'article 132 permet de faciliter l'accès au logement pour un public aux problématiques multiples (surendettement, santé mentale et/ou physique, assuétudes, handicap, passé institutionnel et/ou de rue...) tout en se donnant le temps de l'accompagnement et de la stabilisation en vue de prendre ou reprendre une autonomie.





De l'habitation ouvrière à l'habitation à bon marché

PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE

Architecte-urbaniste, consultant en Habitat

Poursuivons notre parcours sur l'organisation intérieure du logement et ses éléments de confort au départ des recommandations, plans-types et albums de modèles de la politique publique du logement. Comme le thème du présent numéro porte sur l'évaluation des idées nouvelles en matière de logement, revenons sur le passage du concept d'habitation ouvrière¹ à celui d'habitation à bon marché après la guerre 1914-1918. Si le terme d'habitation à bon marché est utilisé depuis le premier Congrès international sur la question du logement en 1889, son utilisation en Belgique correspond à une évolution de l'action publique en matière de logement. Détaillons les trois dimensions principales de l'habitation à bon marché : population visée, conception du logement et groupement des habitations.

L'élargissement de la population ciblée

La loi du 9 août 1889 est la première mesure générale d'amélioration des conditions de logement des ouvriers. Elaborée sur la base des travaux de la Commission du Travail mise

en place en 1886², elle autorise la Caisse Générale et de Retraite (CGER) à avancer une partie de ses fonds pour la construction ou l'achat d'habitations ouvrières. Grâce à cette mesure, plus de 63.000 ménages deviennent propriétaires de leur maison entre 1889 et 1914. Cependant, les bénéficiaires de cette loi sont essentiellement des ménages dont le salaire permet la constitution de l'épargne préalable nécessaire et le remboursement d'un emprunt hypothécaire. À côté de cette « élite ouvrière », les ouvriers aux salaires modestes, les habitants des taudis et les familles nombreuses n'ont pas les ressources suffisantes pour devenir propriétaires. Une commission est constituée en 1912 pour étudier les réformes à préconiser en matière d'habitations à bon marché. Ses travaux débouchent sur une proposition de loi adoptée en 1914 par la Chambre des Représentants. Son adoption définitive est cependant suspendue par la première guerre mondiale.

C'est seulement le 11 octobre 1919 que la loi créant la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (SNHLBM) voit le jour. La société n'intervient pas directement mais accorde

des prêts aux sociétés locales ou régionales qu'elle agréée. Le rôle de ces sociétés est de construire des habitations à bon marché en vue de les vendre ou les donner en location à des personnes peu aisées. La nouvelle loi précise qu'une habitation à bon marché a un revenu cadastral ou un loyer ne dépassant pas les limites fixées par un arrêté du Gouvernement. Les personnes peu aisées sont bien entendu les ouvriers, mais aussi les commis, employés subalternes, instituteurs et toute personne dont le salaire ou les impositions directes au profit de l'Etat ne dépassent pas un maximum établi par le Gouvernement. À partir de 1920, deux types d'acteurs sont donc à l'œuvre. Les sociétés d'habitations ouvrières agréées par la CGER octroient des crédits hypothécaires aux ménages souhaitant construire ou acheter leur habitation tandis que les sociétés agréées par la SNHLBM construisent des habitations en vue de les vendre ou les donner en location. La loi créant la SNHLBM élargit le public ciblé par ces mesures. En plus de la classe ouvrière, les personnes peu aisées définies ci-dessus ont accès aux deux systèmes d'aide.

Une habitation économique

La terminologie d'habitation à bon marché se marque également dans l'organisation du logement. La revue « L'Habitation à bon marché » publie en 1923 un « Album de plans-types »³. Cette revue succède en janvier 1921 au « Bulletin des sociétés d'habitations ouvrières » créé en mars 1901 à l'initiative de la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite et des Sociétés de Crédit. Une note dans la revue⁴ précise l'objectif de la publication : « En suite des efforts faits par le gouvernement en vue de stimuler l'initiative privée en matière de construction..., cet album apportera une aide très sérieuse aux nouveaux constructeurs, embarrassés dans le choix de leur habitation et, parfois, trop enclins à se contenter des dispositions rudimentaires des

maisons à bon marché d'autrefois ». L'Album reprend les plans et perspectives de 12 réalisations édifiées dans tout le pays. Les planches présentant différents types de maisons sont précédées de six pages de considérations générales donnant des conseils pratiques sur le choix du terrain et les conditions d'une bonne habitation. Parmi les 12 modèles de plans-types, nous présentons l'habitation de l'architecte A. Crollaer de Liège réalisée en 1922 dans un groupe de 34 maisons construit à l'angle des rues des Français et de la Solidarité à Ans.

La modification importante dans l'organisation du logement est l'incorporation des locaux humides dans le volume habitable. Ces locaux étaient, selon la vision hygiéniste du XIX^e, rejetés à l'extérieur de l'habitation ouvrière. Dans l'habitation à bon marché, la laverie est rapatriée à l'intérieur du logement, à côté de la salle commune. De même, le W.C. quitte « la cour » pour intégrer le volume habité. Son accès se fait cependant depuis un sas ouvert sur l'extérieur. Les termes désignant les locaux évoluent. La chambre de famille ou cuisine, lieu des réunions familiales, devient une salle commune de 16 m². La chambre à l'avant de la maison est renommée parloir ou salon. La fonction de cette pièce est de recevoir les invités dans une pièce en ordre ou de servir de salle d'études pour les enfants. Sa superficie de 11 m² est inférieure à celle de la salle commune. Avec trois chambres de 12, 11 et 9 m², l'étage ressemble à celui de l'habitation ouvrière. La salle de bains n'est pas encore prévue pour des questions de coûts d'installation. Un espace réservé permet cependant son aménagement ultérieur.

Comme son nom l'indique, l'habitation à bon marché vise à comprimer le prix de construction pour rendre le loyer ou le remboursement d'emprunt financièrement accessible aux ménages à faibles revenus. Cette volonté conduit à une diminution des dimensions du logement. Si la largeur à rue d'environ 6 mètres est similaire à celle d'une habitation ouvrière, la superfi-

1 J.-M. Degraeve, « Une habitation ouvrière en 1900 », Les Echos du Logement, Mai 2015, pp 36-37

2 J.-M. Degraeve, « Habitations ouvrières et relations entre classes en 1886 », Les Echos du Logement, Janvier 2016, pp 36-37

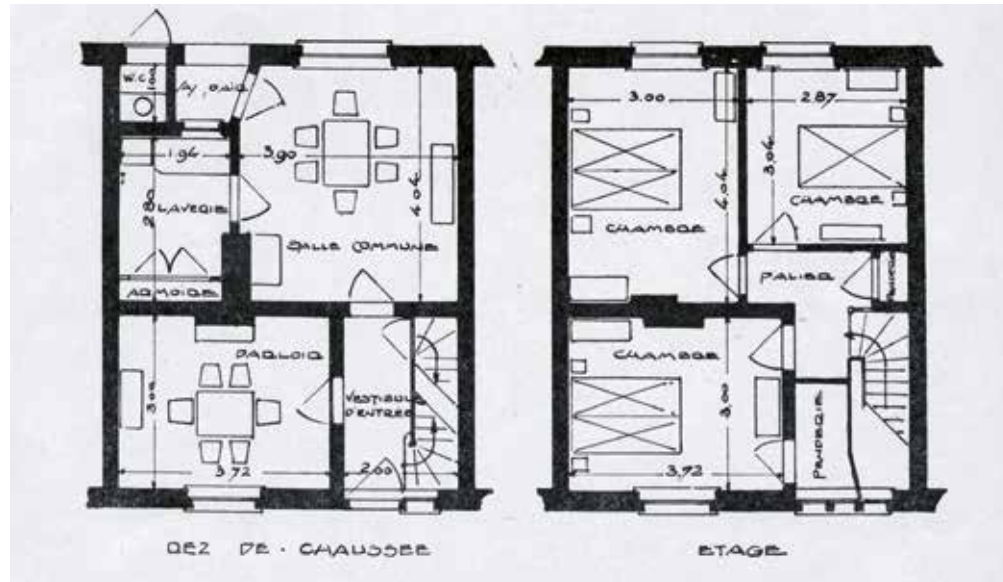
3 Revue L'Habitation à Bon Marché, « Album de plans types, Fascicule I », Février 1923, Bruxelles

4 Revue L'Habitation à Bon Marché, « Notes », Juin 1923, p 138

cie habitable passe de 76 m² à 59 m². Cette réduction de plus de 20% est due à la suppression de l'annexe arrière et à l'incorporation des locaux sanitaires dans le volume principal. La hauteur minimale des pièces de jour de 3 mètres descend doucement à 2,80. Malgré ces mesures d'économie, le prix de cette habitation à bon marché est d'environ 21.000 francs, soit près de quatre fois le prix moyen d'une habitation ouvrière d'avant-guerre. L'inflation des prix suite à la guerre 14-18 est passée par là ! Enfin, si la plupart des architectes s'inspire du modèle du cottage anglais, l'architecte Crollaer développe un style personnel attentif tant à la forme qu'à la matière. D'un aspect simple et sobre, la maison présente une proportion équilibrée des pleins et des vides. L'aspect extérieur est soigné avec un jeu de couleurs des maçonneries, des retraits et saillies qui animent la façade ainsi qu'un dessin varié des menuiseries.

L'approche collective des cités-jardins

Le dernier élément significatif de l'évolution des habitations à bon marché de l'« Album de plans-types » est que toutes les réalisations présentées sont situées en cités-jardins. Le groupement des habitations ouvrières est caractérisé par un alignement de maisons sur le trottoir d'une voirie rectiligne de faible largeur. Cette addition de maisons mitoyennes produit généralement un paysage de longs rubans monotones. Cette typologie fait place à des habitations en cités-jardins. Imaginé par le penseur anglais Ebenezer Howard, le concept de cité-jardin⁵ vise à éloigner l'habitat des zones industrielles en créant des ensembles de logements disséminés dans la verdure à l'écart des villes. La caractéristique de la cité-jardin est son approche collective. Plus que la seule question du logement, une attention est également apportée à l'harmonie entre les groupements d'habitations, à l'orientation des maisons, au tracé des voiries, à l'adapta-



tion au sol, à la qualité des plantations, aux équipements collectifs, etc... Cette évolution est rendue possible par la mise en réseau des logements : la distribution d'eau remplace les citernes d'eau pluviale et puits individuels, l'égout public collectif supprime la fosse à purin au fond du jardin et l'électricité remplace l'éclairage au pétrole. L'implantation des habitations dans la verdure a pour conséquence d'élargir la distance entre les façades des immeubles. Bordé d'un muret ou d'une haie, un jardinet à l'avant améliore l'ensoleillement et l'aération du logement. Élément caractéristique de la cité-jardin, ce jardinet joue un rôle esthétique et donne l'unité au quartier : l'habitation individuelle se fond dans un ensemble résidentiel. Produite pour la masse, l'habitation devient l'élément d'un cadre de vie normalisé, la cellule d'une organisation globale d'agglomération d'êtres humains. Les cités-jardins sont les ancêtres directs des grands ensembles de logements sociaux qui verront le jour après la seconde guerre mondiale.

En conclusion

Le passage de l'habitation ouvrière à l'habitation à bon marché illustre le nouveau modèle social, architectural et urbain mis en place après la première guerre mondiale. L'habitation ouvrière était fonction de la qua-

lité de son occupant : un ouvrier épargnant accédant à la propriété d'une maison individuelle. Les qualités et le prix de l'habitation à bon marché font qu'elle est destinée à une plus large couche de la population. Cette évolution illustre le glissement de « l'aide à la personne » vers « l'aide à la brique ». La montée en puissance du rôle de régulateur des autorités publiques culminera avec l'Etat-providence après la seconde guerre mondiale. A l'heure de la mondialisation et de la réduction des moyens publics, le débat entre l'aide à la brique ou l'aide à la personne est revenu au cœur de l'actualité du logement. Sur le plan de leur réalisation, les habitations ouvrières résultent d'initiatives individuelles d'ouvriers, assistés de maîtres-maçons, qui reproduisent un modèle issu des recommandations du Conseil Supérieur d'Hygiène. Par contre, les habitations à bon marché sont construites

en ensembles groupés réalisés par des sociétés semi-publiques qui recourent à des architectes pour leur conception. Plus qu'une question d'hygiène, la complexité croissante de l'habitation à bon marché en cité-jardin impose de s'adresser à des architectes expérimentés. Cette importance des concepteurs sera coulée dans la loi de 1939 créant l'Ordre des Architectes qui impose le recours à un architecte pour toute demande de permis de bâtir. Enfin, la cité-jardin constitue la première ébauche de ce que nous appelons aujourd'hui l'urbanisme. Après le carnage de la guerre 14-18, elle illustre un idéal de fraternité et de bienfait de la communauté. Ce passage de l'approche individuelle de l'habitation à une vision collective reste d'actualité pour transformer nos quartiers afin de mieux y vivre ensemble.

↑ Plans-types de l'architecte Crollaer
↓ Vue actuelle



5 J.-M. Degraeve, « La cité-jardin, un modèle durable ? », Les Cahiers nouveaux n°82, Août 2012, pp 45-48 »

HABITAT GROUPÉ SOLIDAIRE DANS L'ANCIEN COUVENT DES URSULINES À MONS

Un ensemble de logements publics où « Patrimoine » rime avec « Social »*

PAR ALEXANDRA NAFPLIOTIS

Architecte SPW/DGO4

L'ancien couvent des Ursulines est un bâtiment emblématique à Mons. Nombre de femmes montoises y sont allées à l'école et leurs souvenirs d'enfance en imprègnent encore les murs. La fonction sociale de cet édifice a perduré dans sa nouvelle affectation – un ensemble de logements sociaux créé sous forme de maison solidaire – faisant revivre l'établissement. Le défi était pourtant difficile à relever : les façades et les toitures du bâtiment étant classées, les différentes modifications envisagées devaient respecter l'enveloppe extérieure du bâtiment. Grâce à un travail minutieux, l'insertion des différents logements dans le volume principal fait écho aux anciennes fonctions du couvent. Nous sommes en présence d'une belle réflexion d'architecture par l'intérieur, d'une sculpture spatiale d'« entre murs ».

La restauration et la réhabilitation du couvent des Ursulines

L'édifice, dont les premiers bâtiments ont été construits en 1659, est situé Square Roosevelt en plein cœur de Mons. En partie détruit suite aux bombardements de la seconde guerre mondiale, le bâtiment abrita pendant quelques décennies un magasin de meubles. L'intérieur de l'édifice fut totalement transformé et altéré par sa nouvelle affectation. Les projets de réhabilitation ont été menés par le Fonds du Logement de Wallonie en plusieurs phases depuis l'acquisition des bâtiments en 1999.

À travers ces projets de réhabilitation, une artothèque est créée dans la chapelle par la Ville de Mons, ancienne église et oratoire privé des religieuses (1708-1712). Les logements sociaux, ainsi que les bureaux, sont créés dans les parloirs (1707) et l'école (1728-1729) par le FLW : un logement pour PMR et les bureaux de SAPHA au rez-de-chaussée, un logement pour famille nombreuse et un cologement au premier étage et un ensemble de quatre studios dans les combles. Une partie du rez-de-chaussée est également affectée aux bureaux du FLW et de l'APL À toi mon toit. L'emplacement est idéal pour que le FLW et les différentes associations déploient leurs activités sur Mons-Borinage et sur tout l'ouest de la province.

L'ensemble des bâtiments, répartis sur le site en forme de « U », borde une cour

intérieure. Cet écrin de verdure fait office de jardin partagé. La gestion de l'espace commun fait l'objet d'une convention entre le FLW et À toi mon toit permettant aux différents occupants des lieux de bénéficier de la cour commune. L'aménagement et l'entretien du jardin sont par contre effectués par les habitants. C'est un lieu de rencontre et d'échange et une « fête des voisins » est organisée une à deux fois par an avec tous les occupants des différents bâtiments. Mais les contacts quotidiens sont nombreux car l'accompagnement social s'effectue par les associations présentes sur le site. L'interaction entre les locataires et les différents employés est enrichissante pour les uns et les autres.

* L'auteur remercie chaleureusement François Castagna, responsable régional, et Michaël Lefebvre, ingénieur architecte, du Fonds du Logement de Wallonie, Renaud François, chargé de mission en accompagnement social à l'APL À toi mon toit ainsi que Jacques Deveseleer du Département du Patrimoine SPW/DGO4 pour les nombreuses informations transmises lors de la visite des lieux organisée pour la rédaction de cet article. Elle remercie également les locataires de l'habitat groupé solidaire de lui avoir ouvert leurs portes. Enfin, l'auteur remercie l'atelier Gigogne, représenté par Catherine Titeux, architecte, docteur en histoire de l'art et archéologie, et Pierre van Assche, architecte et urbaniste, professeur émérite UCL-LOCI, pour les illustrations transmises et le temps consacré pour la rédaction de cet article.

➤ Façade arrière et cour commune avant travaux
© Fabrice Dor, SPW/DGO4
➤ Façade arrière et cour commune après travaux
© FLW



La présence de l'habitat groupé, par la démarché intégrée, solidaire et participative de ce type de projet, apporte une atmosphère chaleureuse aux lieux. L'entraide entre les locataires est réelle et, comme le décrit l'article d'Annick Depratere ci-après, le sentiment d'appartenance au groupe est bénéfique pour les locataires mais, aussi, pour tous les occupants du site. La maison solidaire démontre que le « vivre ensemble » peut faire la différence !

Retour dans le passé

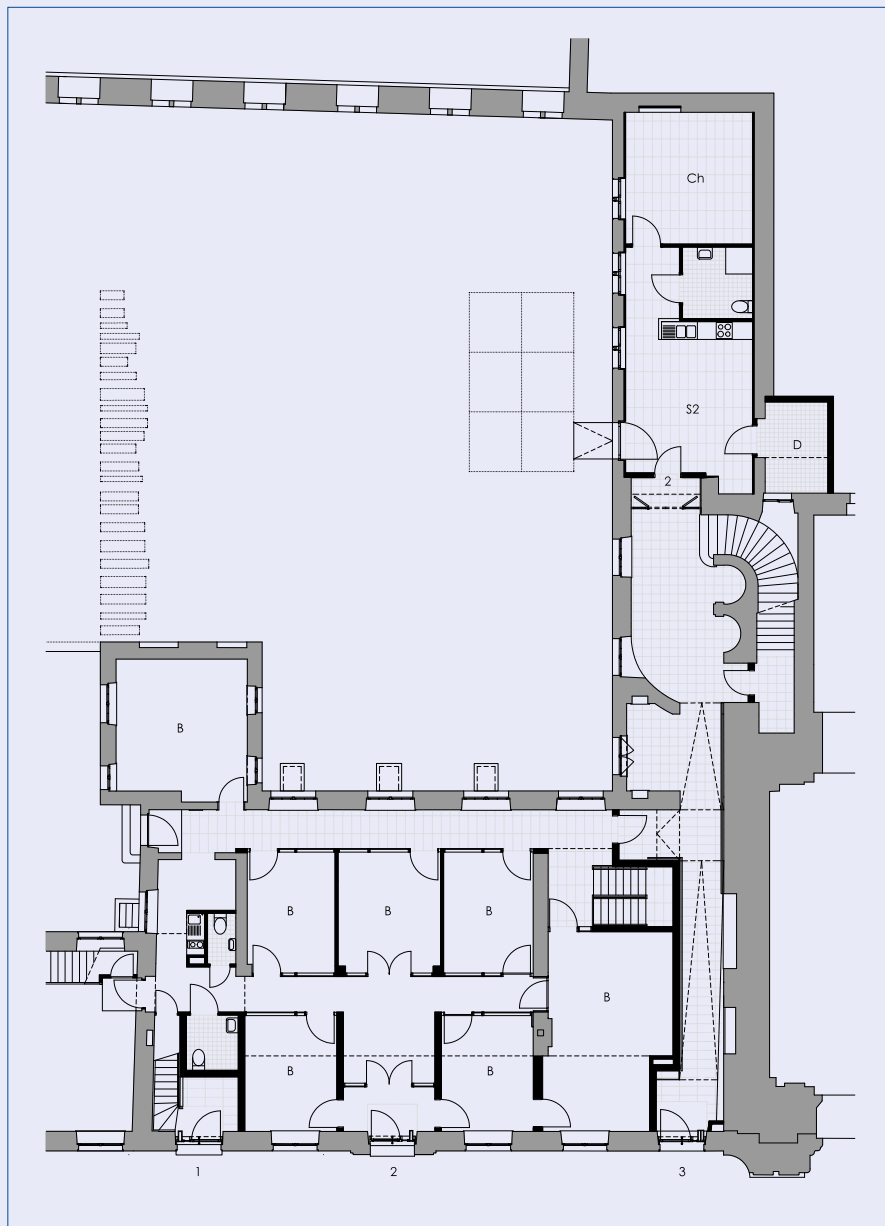
Dès le début de l'étude en 2003, des recherches historiques et iconographiques sur le couvent ont été menées, notamment en exploitant les archives des sœurs Ursulines. Lors de ce « retour dans le passé », la vocation sociale de ce bâtiment exceptionnel a de suite été mise en évidence. La volonté d'y créer du logement public permettait au bâtiment de conserver son caractère « social » et, à ce titre, de devenir un projet exemplaire. Le programme était adéquat et en continuité avec son ancienne fonction, permettant ainsi de prolonger la vie du bâtiment.

Avant que le chantier ne débute, une exposition a d'ailleurs été organisée par le FLW et l'Atelier Gigogne, pour les journées du patrimoine, afin de présenter le résultat de ces différentes recherches. L'intérêt du public montois a été énorme et a permis de récolter de nombreux témoignages et souvenirs d'anciennes « écolières ». Un film a d'ailleurs été réalisé par l'Atelier Gigogne à partir de l'interview des anciennes sœurs. À cette occasion, un diaporama a également été projeté avec les photos d'époque présentant la « vie aux Ursulines ». Cette exposition, centrée sur l'humain, a révélé à quel point cet édifice faisait partie de la mémoire collective des Montois.

Le défi consistait à respecter le patrimoine et le bâtiment d'origine tout en apportant de la qualité aux logements. Et c'est en créant un rapport à l'ancien, à la mémoire des lieux et au sensible que les architectes ont relevé ce défi.

Une conception en « gigogne »¹

Chaque projet de restauration est un cas unique, une nouvelle découverte, une recherche archéologique. Les recherches historiques ont permis de bien comprendre comment fonctionnait le bâtiment et com-



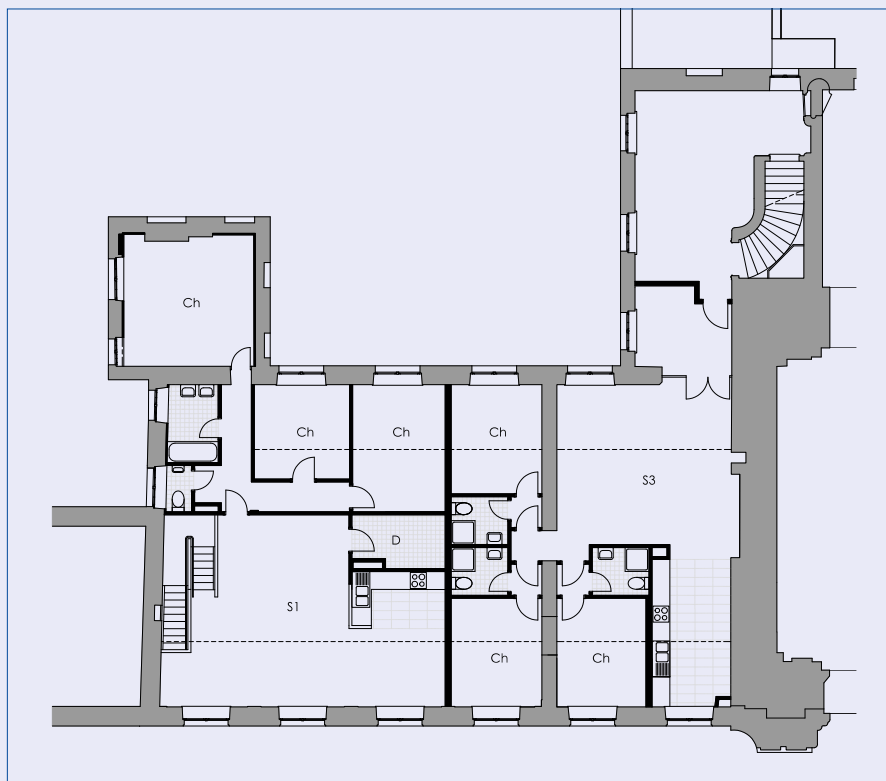
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

ment la structure des lieux répondait aux besoins de l'époque. Un plan, daté de 1906, a d'ailleurs été déterminant pour la conception du projet et a guidé les options architecturales adoptées par les auteurs de projet.

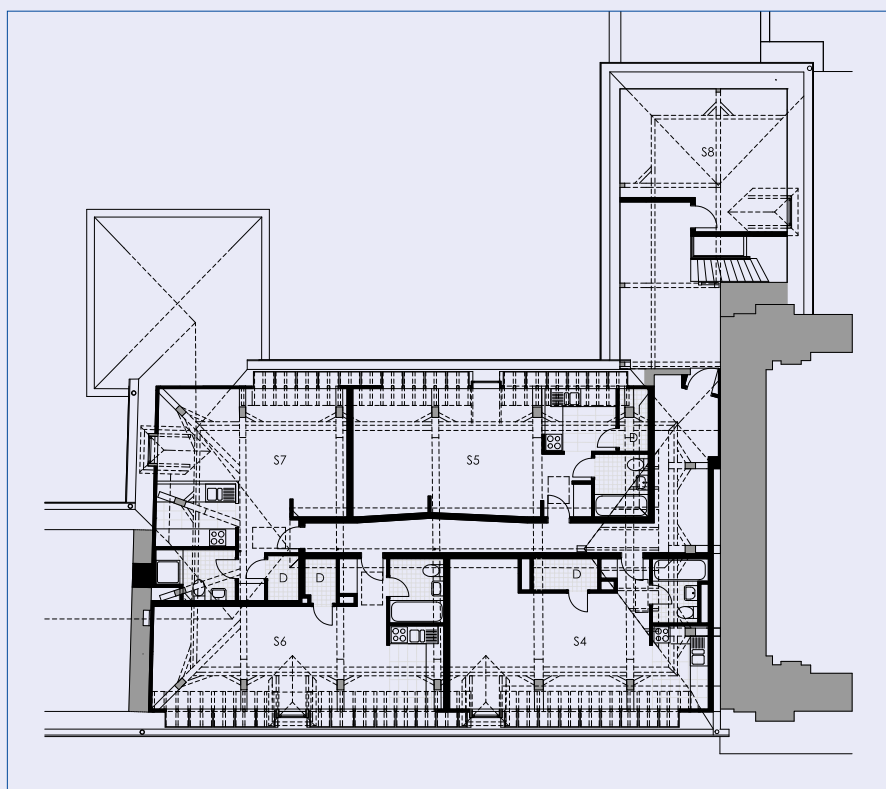
L'ancien parloir, en bas à gauche sur le plan, était un bâtiment en « galeries », constitué d'un circuit pour les sœurs, côté cour, menant de leurs cellules aux parloirs, et d'un second circuit, pour le public, côté rue. L'ancienne entrée, qui était réservée au public, constitue la porte d'entrée des bureaux de SAPHA. Ceux-ci sont distribués par une galerie, comme l'étaient les parloirs

à l'époque. Cette double circulation a permis de reconstituer l'ancienne distribution des lieux et de réutiliser les baies de portes de l'époque en tant que tel. La longue galerie vers les anciennes cellules a également permis aux architectes de profiter de cette particularité spatiale pour régler l'accessibilité PMR en créant une rampe à l'entrée de l'habitat groupé. En bout de course, un hall distribue les trois logements de la maison solidaire. Un très bel escalier d'époque, en pierre et en bois, a été conservé et mène aux niveaux supérieurs. L'ampleur et la générosité de la cage d'escalier en fait un espace

¹ Qui est composé de plusieurs éléments dont chacun s'emboîte dans le précédent (Source : Google) (Ndlr)



PLAN DU PREMIER ÉTAGE



PLAN DU DEUXIÈME ÉTAGE

BRÈVE PRÉSENTATION DU PROJET

MAÎTRE DE L'OUVRAGE: FONDS
DU LOGEMENT DES FAMILLES
NOMBREUSES DE WALLONIE (FLW)

ARCHITECTE:
ASSOCIATION MOMENTANÉE
L'ESCAUT/GIGOGNE

STABILITÉ:
JZH & PARTNERS

TECHNIQUES SPÉCIALES:
SECA BENELUX

PROGRAMME:
BUREAUX DE L'ANTENNE
MONTJOISE DU FLW¹
BUREAUX DE L'APL À TOI MON TOIT²
BUREAUX DE SAPHA³
LOGEMENT 3 CHAMBRES POUR FAMILLE
NOMBREUSE DE 110 M²
LOGEMENT PMR 1 CHAMBRE DE 56.5 M²
COLLECTIF D'HÉBERGEMENT POUR
3 PERSONNES ÂGÉES DE 106 M²
(COLOGEMENT)
ENSEMBLE DE 4 STUDIOS
SUPERVISÉS DE 50 M²

MISSION:
DÉBUT DE L'ÉTUDE EN 2003,
DÉBUT DU CHANTIER EN 2009,
RÉCEPTION PROVISOIRE EN 2011

OCCUPATION DES LIEUX:
1999 (BUREAUX DU FLW)
2011 (BUREAUX ET LOGEMENTS)
2015 (STUDIOS)

COFINANCEMENT:
SPW/DGO4 (DÉPARTEMENTS DU
PATRIMOINE ET DU LOGEMENT), VILLE
DE MONS ET PROVINCE DU HAINAUT
(CONTRIBUTION PATRIMOINE) ET LE
FONDS DU LOGEMENT DE WALLONIE
POUR TOUTE LA PARTIE EN SURPLUS.

GESTION LOCATIVE: À TOI MON TOIT
POUR L'HABITAT GROUPE SOLIDAIRE
(LOGEMENT PMR, COLOGEMENT ET
STUDIOS) ET L'AIS DE MONS POUR
LE LOGEMENT UNIFAMILIAL.

SURFACE TOTALE: +/- 3.800 M²

¹ Antenne montoise du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie comprenant les services « aide locative » et « prêts hypothécaires ».

² À toi mon toit est un des deux services de l'asbl Compagnons, agréée comme Association de Promotion du Logement (APL) par la Région Wallonne depuis 2011.

³ SAPHA, service d'accompagnement des personnes handicapées, est le second service de l'asbl Compagnons.

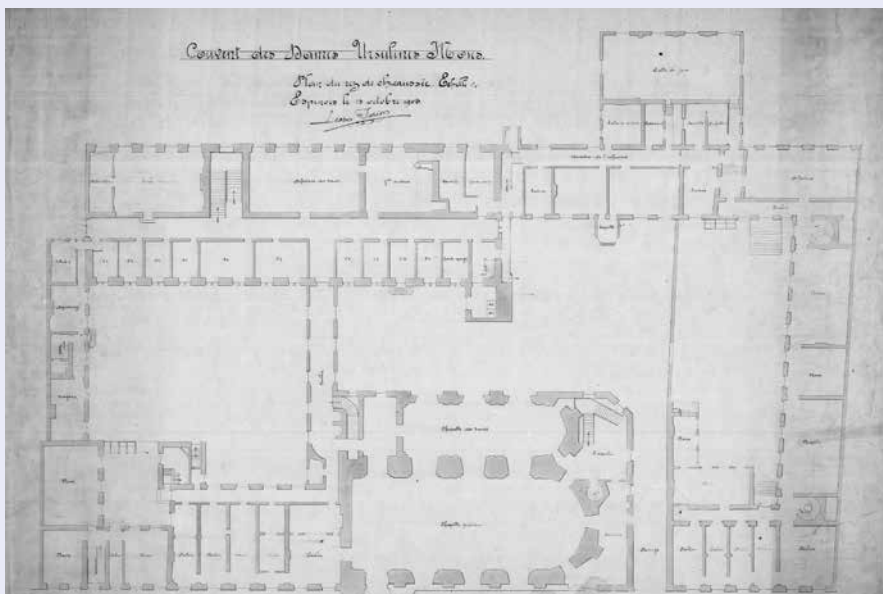
de rencontre, d'échanges, avec des espaces partagés.

Au rez-de-chaussée, le logement pour la personne à mobilité réduite (PMR) est situé dans l'ancien bâtiment de liaison entre les cellules des sœurs (qui n'existe plus) et l'accès à la chapelle et aux parloirs. Dans la chambre de cet appartement, la trace de l'ancienne baie, menant aux cellules, est d'ailleurs conservée et intégrée à la pièce. Le logement bénéficie de l'espace nécessaire au déplacement de la personne à mobilité réduite. Les allèges ont été abaissées afin que le futur résident puisse bénéficier de la vue vers le jardin. Les nouveaux châssis ont été conçus de manière à augmenter le jour vitré au maximum en remplaçant les montants en pierre par deux montants métalliques. Le regard peut passer à travers les deux montants mais le jeu de détails permet de conserver l'ancienne modénature de la pierre. Autant de petites réflexions menées, ci et là, qui n'augmentent pas les coûts mais qui changent la vie du futur résident !

À l'étage, se trouve le cologement² réservé aux personnes de plus de 60 ans. Chaque résident bénéficie de son propre espace personnel (chambre et salle de bain) mais la cuisine et le séjour sont partagés. Ce logement bénéficie d'un espace de séjour ample et lumineux, tourné vers la cour.

En continuant l'ascension, on aboutit dans l'espace des combles, immense volume sublimé par une belle charpente. La volonté a été d'en conserver la visibilité. Depuis l'espace commun, une croupe de la toiture a été entièrement vitrée et permet au regard de se prolonger vers la chapelle. Dans chaque studio, outre une lucarne existante, de longues verrières permettent une vue, tantôt vers la Collégiale, tantôt vers la gare en construction ou la ville. Les studios ont été conçus comme autant de petites cellules monastiques réparties dans ce grand volume, sous la charpente apparente, en référence au couvent San Marco de Florence.

Enfin, entre le parloir et la chapelle, se trouve le bâtiment de l'ancienne école qui est occupé par les bureaux de l'APL. À toi mon toit au rez-de-chaussée. Ceux-ci disposent également de leur entrée séparée. La circulation intérieure rejoint quant à elle la double galerie afin de créer les opportunités de rencontre. Au premier étage, se trouve le logement pour famille nombreuses qui fonctionne de manière tout à fait autonome, avec son entrée séparée. L'architecture de l'ancienne classe,



située dans un volume à la hauteur sous plafond élevée et percé de grandes baies, est respectée et retrouve son ampleur d'antan. Le plus grand séjour a été disposé à cet emplacement afin de conserver l'esprit du bâtiment initial.

Dans ce projet, la circulation n'a pas été conçue avec une volonté fonctionnelle ou programmatique mais plutôt comme un espace déambulatoire, un espace permettant aux différents occupants de se rencontrer. Les galeries permettent la « mise en circulation » des personnes mais leurs prolongements apportent de la « nervosité » au bâtiment. Ce réseau distribue les différentes parties de l'édifice et chaque volume s'assemble, en gigogne, pour reconstituer la structure volumétrique de l'époque.

Et de conclure

Un appartement est en contact avec le jardin, l'autre avec la cour ou la rue, et un dernier se trouve dans le « grenier ». C'est important que chaque habitant puisse s'identifier à son logement. Chaque appartement a donc sa personnalité et porte son propre regard sur le passé... Une question essentielle dans l'architecture est celle de l'appropriation des lieux, l'appropriation par rapport à notre corps, par rapport à nos sens. Ceux qui l'habitent doivent pouvoir l'oublier. Ce projet relève d'une approche très humaine et très sensible de l'architecture, où chaque choix a été posé en pensant aux futurs habitants...

Comme le souligne très justement la phrase suivante : *« Pouvoir habiter chez soi ne signifie pas seulement que l'on a un abri, mais qu'on a la faculté de constituer un espace pour soi au sein de la société, d'y déployer ses pratiques quotidiennes, d'y engager une construction de soi. »*³

N'est-ce pas là la vocation sociale de l'habitat... ?... ou la vocation de l'habitat social ?

³ <http://www.atomontoit.be/accompagnement%20social.htm>

² Le cologement est un logement où chaque occupant bénéficie d'un espace privatif (chambre) mais dont la cuisine et la salle de bain sont partagées (à la différence de l'habitat groupé où chaque personne bénéficie de sa propre cuisine et salle de bain). Le cologement est ici conçu comme une entité de l'habitat groupé et bénéficie donc des espaces communs de celui-ci, ce qui facilite la vie en communauté.





↑ Studios de l'habitat groupé solidaire
avant les aménagements intérieurs
© Atelier Gigogne sprl

↑ Salle de classe
© Archives des Ursulines de Mons

➤ Début des travaux
© FLW

➔ Après les travaux (séjour du logement unifamilial)
© Atelier Gigogne sprl



Un exemple réussi de conservation intégrée

PAR JACQUES DEVESELEER

Historien de l'art et archéologue au Département du Patrimoine / Direction du Hainaut 1 / SPW-DGO4

L'ancien couvent des Ursulines, construit par phases entre 1659 et 1729 en contrebas de la collégiale Sainte-Waudru, constitue, depuis le 30 septembre 1980, un ensemble classé comme monument pour ce qui concerne les façades et les toitures. Rachetés par le Fonds du Logement de Wallonie en 1999 en vue d'une affectation mixte, administrative et résidentielle, les bâtiments conventuels ont fait l'objet d'une restauration soucieuse de préserver les caractères patrimoniaux et la substance historique de bâtiments à vocation sociale, aujourd'hui comme hier.

Le couvent des Ursulines : une place prépondérante dans l'identité du quartier

Une communauté d'Ursulines est fondée à Mons en 1633 mais ce n'est qu'en 1654, au terme de quelques vicissitudes, qu'elle peut s'installer dans la propriété léguée par un couple de bienfaiteurs. Les bâtiments qui subsistent aujourd'hui ont été construits sur plusieurs décennies, ce qui apparaît surtout en façades sur cour, où des types architecturaux distincts sont juxtaposés. L'ensemble est ensuite unifié à front de rue par une très longue façade de style classique français, derrière laquelle émerge une chapelle élançée. Celles-ci ont été élevées au 1^{er} quart du 18^e siècle sous la direction de l'architecte montois Claude-Joseph de Bettignies (1675-1740), à qui l'on doit aussi la reconstruction partielle de l'église Saint-Nicolas-en-Havré ou la chapelle des Visitandines, place du Parc.

Du grand quartier d'habitation bâti par un maître-maçon de 1659 à 1662, il ne subsiste pour l'essentiel qu'un bâtiment de type traditionnel, à deux niveaux sur caves hautes, lesquels sont percés de fenêtres jadis toutes à croisée de pierre. L'extension se poursuit à la fin du 17^e siècle et au début du siècle suivant par un bâtiment d'angle en L caractérisé par des fenêtres cintrées plus étirées et pourvues d'un encadrement à bossages un-sur-deux sous un cordon mouluré continu, d'un type relativement peu fréquent à Mons. Enfin, au début du 18^e siècle également, un frère franciscain montois supervise la construction d'un bâtiment plus profond, ponctué d'une tourelle d'angle carrée et accompagné d'une aile en retour de même style. Le matériau choisi pour les encadrements de baies et autres éléments architectoniques n'est plus le calcaire bleu d'Ecaussinnes mais une pierre blanche, bien moins résistante.

Le couvent se rétablit après la Révolution française grâce à la mission enseignante des religieuses. Néanmoins, les jardins sont sérieusement amputés à plusieurs

reprises durant le 19^e siècle, notamment au profit de fortifications hollandaises et du chemin de fer. L'ensemble subit trois bombardements durant la Seconde Guerre mondiale. Il n'empêche que l'ancien couvent conserve aujourd'hui un impact visuel et urbanistique marqué en raison de l'unité formelle qu'affiche la façade à rue, laquelle se développe sur près d'une centaine de mètres, magistralement ponctuée par l'entrée monumentale de la chapelle et par deux portes encadrées de refends.

En amont de la restauration des bâtiments : des études préalables éclairantes

Toute restauration d'un monument classé est précédée d'une procédure de "certificat de patrimoine", laquelle est menée par un comité d'accompagnement qui débat des options d'intervention, prend les décisions utiles et supervise la mise au point du cahier des charges. Ce comité est constitué du maître de l'ouvrage et de son auteur de projet, d'un représentant de la commune et de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles ainsi que d'un architecte de la Direction de la Restauration (Département du Patrimoine du Service public de Wallonie), d'un historien de l'art issu du Service des Monuments et Sites du Fonctionnaire délégué et, le cas échéant, d'experts invités.

S'il le juge opportun en fonction de l'intérêt du bien sur le plan de l'héritage culturel collectif, le comité d'accompagnement commande des études préalables, lesquelles peuvent être historiques, archéologiques ou

techniques. Dans le cas d'espèce, vu la haute qualité architecturale de l'ancien couvent, le comité d'accompagnement a décidé d'emblée qu'il fallait connaître de manière précise l'évolution des bâtiments en croisant les données historiques et les observations visuelles pour distinguer les éléments d'origine, les modifications successives et les reconstructions à partir de remplois. En outre, de multiples questions pratiques se posaient en matière de restauration : Jusqu'où aller dans la restauration des pierres dégradées ? Comment éclairer les combles dès lors que l'objectif est d'en faire des espaces habitables ? Faut-il restituer dans leur format d'origine les baies modifiées ? Quel modèle de châssis adopter dans chaque partie ? Quelle finition peinte choisir pour les différentes façades ?

Dans le cas du couvent des Ursulines, le comité d'accompagnement s'est assez rapidement mis d'accord sur le principe d'une restauration qui respecte autant que possible la substance ancienne et les formes originelles, avec comme guide l'article 9 de la Charte de Venise¹. Outre une étude historico-architecturale et iconographique poussée, les études préalables ont porté sur l'analyse des pierres, comprenant des propositions de traitement de consolidation ou de matériaux de substitution, et l'analyse stratigraphique des finitions peintes (succession des couches depuis l'origine) par l'Institut royal du Patrimoine artistique.

Les études viennent en appui de la réflexion du comité d'accompagnement car il faut aussi composer avec des considérations budgétaires (coût), techniques (faisabilité), fonctionnelles (nouveau programme d'utilisation) ou pratiques (délais, confort,...). Les décisions se prennent donc au consensus, en conservant en ligne de mire le respect des caractères architecturaux (ne pas trahir le bâtiment d'origine tout en ne le figeant pas dans un état passé idéalisé) et le principe de la réversibilité des interventions.

Les options de restauration : vers une nouvelle vie durable du bien classé

L'objet n'est pas ici de faire le détail des interventions, mais de pointer certains

¹ La Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, dite charte de Venise, est un traité qui fournit un cadre international pour la préservation et la restauration des objets et des bâtiments anciens. Elle a été approuvée par le IIe Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques, réuni à Venise du 25 au 31 mai 1964 (Source : Wikipedia) (Ndlr)



choix opérés en fonction des études préalables. Les éléments en pierre blanche, souvent en très mauvais état ont dû être remplacés pour une plus large part que celle prévue à l'origine, après que différents moyens de consolidation aient été envisagés. Les briques ont été badigeonnées de rouge, dès lors que c'est la première couleur qui ressortait de l'analyse stratigraphique pour tous les bâtiments, même si le 19^e siècle était à cet égard particulièrement bien documenté, également par les archives (nombreuses couches de badigeon blanc de chaux). Cette finition peinte, comme par le passé, assure la protection des matériaux et une unité visuelle.

Dans l'aile de type traditionnel, un consensus s'est fait pour remplacer les châssis existants, d'un modèle médiocre et inadapté au style architectural, par des croisées pour restituer la division originelle des fenêtres, mais selon un modèle épuré en métal conçu par l'auteur de projet. Les baies du 19^e siècle, nécessaires aux besoins de lumière, recevront un châssis le plus discret possible. Ce choix vise à affirmer le caractère spécifique de cette aile par rapport aux autres bâtiments un peu plus tardifs. Ce bâtiment a été couvert de tuiles plates anciennes, en accord avec le type des façades.

Dans les ailes influencées par le classicisme, les châssis les plus anciens, à

double traverse et profil en demi-tore avec dé à la croisée, ont été pris pour modèle. Dans un espace de transition de l'aile en retour du début du 18^e siècle, les châssis, à petits bois et à ouvrants au niveau intermédiaire, ont été remplacés à l'identique. Sur ces ailes, l'ardoise a été privilégiée par rapport aux tuiles noires du 20^e siècle pour les couvertures, ce matériau ayant été conservé sur certaines lucarnes d'origine. La palette coloristique générale est donc le rouge, le blanc et le gris bleuté, qui accentue le caractère classique français.

Chacun l'aura compris, dès lors que la "conservation intégrée", qui guide aujourd'hui la restauration des monuments anciens (CWATUP, art. 185), doit assurer la pérennisation des caractères du bien tout en adaptant celui-ci aux besoins de la société contemporaine, ce principe s'ancre dans une approche nécessairement à la fois scientifique, pragmatique et esthétique. L'essentiel est de toujours demeurer à l'écoute du bâtiment historique, aucune "recette" ne pouvant s'appliquer indistinctement. —

↑ Châssis
© Atelier Gigogne sprl

➔ Façade à rue depuis le Square Roosevelt
© Guy Focant SPW/DG04

➔ Reproduction d'une gravure de Louis Van Pethegem, façade principale du couvent, vers 1880
© Archives des Ursulines de Mons



Regards sur l'accompagnement social d'un groupe d'habitants

PAR ANNICK DEPRATERE

Directrice du service A toi mon Toit (APL Compagnons)

On le constate sur le terrain, de plus en plus de projets d'habitat groupé pour lutter contre la crise du logement et l'isolement social des personnes fragilisées voient le jour à l'initiative de mouvements associatifs. Ils font appel à une grande variété de montages financiers, juridiques et architecturaux ; naissent de différents partenariats et portent tantôt les noms d' « habitat solidaire », d' « habitat kangourou », d' « habitat communautaire »...

Si la notion d' « habitat » a progressivement remplacé celle de « logement », c'est parce que dans ces initiatives, les briques restent à leur juste place – à savoir offrir un abri de qualité à un ménage – pour mettre l'accent sur les personnes qui vont occuper ce logement, l'investir, l'entretenir, l'aménager, y inviter leurs proches, s'y épanouir... bref, l'habiter.

Parallèlement, la notion d' « accompagnement social » des personnes en situation précaire dans leur logement a également fortement évolué ces trente dernières années. Il est maintenant communément admis qu'il ne suffit pas de mettre à disposition des briques pour lutter contre le mal-logement, mais qu'un accompagnement social de qualité, vers et dans le logement, est indispensable.

Parce que ce terme d'*accompagnement* est régulièrement galvaudé, le RAPEL (Fédération des Associations de Promotion du Logement¹) tâche depuis plusieurs années de le préciser. Il le définit comme un processus global et dynamique, multidisciplinaire, évolutif, négocié et basé sur une indispensable relation de confiance entre « accompagnant » et « accompagné ». Les pratiques d'accompagnement sont diversifiées et s'adaptent aux réalités et objectifs de chaque service qui les met en œuvre : elles sont individuelles, collectives ou encore communautaires.

Nous mettrons ici le focus sur l'expérience du service *A toi Mon toit*² dans l'accompagnement collectif d'un groupe de personnes évoluant dans l'habitat groupé aménagé dans l'ancien couvent des Ursulines à Mons. Notre propos n'est pas de passer en revue toutes les facettes que peut revêtir un tel accompagnement. Il est plutôt d'en illustrer quelques-unes via des éléments marquant tirés de notre pratique de terrain avec ce groupe.

Les aspects liés au fonctionnement et à l'organisation du quotidien

Avant toute chose, un groupe d'habitants doit s'organiser et évoluer dans un cadre clair. Si les objectifs et les valeurs fondamentales du projet sont posés d'emblée par notre service (solidarité, mixité, participation...) et non négociables, la manière dont ils vont se décliner et se vivre au quotidien appartient au groupe. Celui-ci est accompagné dans la rédaction de sa propre charte (comment le groupe se définit, ce que les habitants attendent les uns des autres et ce qu'ils comptent mettre en place pour y parvenir...), dans la définition de ses règles de fonctionnement (répartition des rôles, entretien et aménagement des espaces communs, achats groupés...). Ces « outils de fonctionnement » sont évolutifs et régulièrement remis sur le métier.

Pour ce faire, des réunions régulières sont initiées par le service. L'objectif est de permettre aux habitants de s'approprier collectivement leur habitat et d'établir leurs propres règles de fonctionnement. Si *A toi Mon toit* a un indispensable rôle de tiers initiateur, progressivement, les habitants

prennent davantage de place et de responsabilités dans ces réunions.

La communication, l'expression des désaccords et la prise de décision

Tensions et conflits sont souvent inhérents à la vie en groupe. Le meilleur outil de prévention nous semble toutefois être la communication et l'expression des désaccords. Les temps de réunions formels, animés par un animateur-facilitateur qui maintient un cadre clair sur la forme, visent à permettre l'expression de tous ainsi qu'à obtenir l'approbation unanime des décisions selon un modèle qui tend vers la *sociocratie*³.

Mais la présence régulière et moins formelle de *A toi Mon toit* dans la vie de l'habitat, la proximité (géographique et relationnelle) des membres de l'équipe avec les habitants sont également indispensables pour recueillir impressions, sentiments et questionnements qui ne sont pas forcément exprimés publiquement en réunion, et ainsi peut-être désamorcer les éventuels conflits à naître.

Enfin, la communication se passe également au moyen de nombreux petits outils concrets qui facilitent le quotidien et

³ La sociocratie a été développée au début des années 1970 par Gerard Endenburg, inspiré notamment des idées du pédagogue hollandais Kees Boeke. Il s'agit d'un mode de prise de décisions et de gouvernance qui permet à une organisation de se comporter comme un organisme vivant, de s'auto-organiser. C'est un mode de gouvernance qui repose sur le consentement et qui a pour objectif de rendre la parole à chacun(e), de réconcilier pouvoir et coopération.

² *A toi Mon toit* est un service de l'asbl Compagnons, agréé comme Association de Promotion du Logement et actif dans les régions d'Ath et de Mons. www.atoimontoit.be

→ Les moments festifs et conviviaux constituent le ciment d'une vie en habitat groupé
© Annick Depraterre

qui doivent être adaptés à chaque groupe (panneaux d'affichage, rapports de réunion, agenda partagé, tableau des tâches...).

La participation, l'engagement de chacun et la complémentarité

En arrivant dans l'habitat, chacun s'engage dans un « projet ». Si le service veille d'emblée à une forme de mixité du groupe et de complémentarité de ses membres, chacun participe ensuite à la vie de l'habitat en fonction de ses points forts et possibilités. L'un sera plus bricoleur, l'autre couturière... L'un apportera ses compétences administratives, l'autre ses connaissances en jardinage... L'une se fera aider pour lire et comprendre son courrier, l'autre pour monter une étagère... La réciprocité dans la relation, quelle que soit sa forme, est un élément clé du succès.

Mais la participation et l'engagement sont aussi des attitudes qui s'appriivoisent et se construisent peu à peu, en fonction des rencontres que nous faisons et des occasions qui nous sont données. Progressivement, dans un groupe, chacun apprend à s'adapter aux autres et à trouver sa juste

place entre prise de responsabilité et souplesse d'adaptation aux autres.

La convivialité et le vivre ensemble

L'aménagement et les dimensions spatiales sont bien sûr importants pour favoriser la rencontre et le vivre ensemble, tout en préservant l'intimité de chacun. Mais il est important également pour sa cohésion que le groupe puisse organiser et vivre des moments festifs et conviviaux : fête des voisins, visites et excursions, repas d'anniversaires, crémaillère, accueil des nouveaux...

Nous observons que l'intervention du service pour amorcer les choses (sous forme d'une suggestion, d'une invitation, d'une attitude, de matériel mis à disposition...) peut ouvrir de nouvelles perspectives au groupe qui prend alors peu à peu davantage d'initiatives en la matière.

L'ouverture vers l'extérieur

Les personnes extérieures qui fréquentent l'habitat de manière régulière (voi-

sins, aides à domicile, amis...) jouent un rôle à leur manière dans la dynamique du groupe. Il est important de les prendre en considération. Nous observons qu'une fois que les habitants ont trouvé confort et sécurité dans leur logement, après parfois un parcours particulièrement chaotique, le sentiment d'appartenance à un groupe constitue une force sur laquelle prendre appui pour s'ouvrir vers l'extérieur et s'engager dans de nouvelles activités source d'épanouissement.

Témoignage

« J'ai trouvé mon petit paradis. Chacun a sa particularité ici. Quand il faut mettre un clou, nous pouvons compter sur le bricoleur de la bande. Une dame coud très bien et peut apporter son aide si besoin. Quant à moi, j'adore la pâtisserie. Je suis en chaise roulante mais je sais encore conduire et je dépose parfois Christiane pour qu'elle puisse faire ses courses. En résumé, nous sommes seuls dans notre logement mais très loin d'être seuls. Parfois nous ne nous voyons pas pendant un jour ou deux puis tout le monde passe, c'est gai. On va chez l'un, chez l'autre. Je pense d'ailleurs que mon logement est celui où il y a le plus de passage. Quand une personne a quelque chose sur le cœur, elle passe m'en parler ». —



L'INOCUPATION DES LOGEMENTS

L'ACTION EN CESSATION DE LA VACANCE IMMOBILIÈRE À BRUXELLES: UN PREMIER SUCCÈS POUR LES ASSOCIATIONS

1. La décision prononcée le 11 décembre 2015 par le tribunal civil de Bruxelles a incontestablement quelque chose de détonant : voilà une association (le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat) qui non seulement traduit en justice le propriétaire d'un logement vide mais, en plus, triomphe et obtient condamnation de son adversaire à mettre fin à l'inoccupation... la chose n'est pas courante assurément ! Un retour en arrière s'impose dès lors.

2. Confrontée à une vacance immobilière persistante, que ne sont pas parvenus à éradiquer les différents mécanismes adoptés à cet effet (réquisition fédérale, droit de gestion régional, taxes communales), la Région bruxelloise a décidé le 30 avril 2009 de promulguer une ordonnance fondatrice, qui à la fois érige l'inoccupation en infraction (administrative), amende à la clef, et instaure une action en cessation (dérivée du droit de l'environnement). Ouverte à tout opérateur immobilier public ainsi que, et le fait mérite d'être souligné, à une série d'associations agréées, celle-ci donne latitude au juge de requérir du propriétaire du bâtiment abandonné qu'il « *prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable* », de quelle que manière que ce soit (occupation personnelle, mise en location, vente...). Cette procédure recèle une double vertu supplémentaire : la rapidité (puisqu'elle s'instruit « comme en référé », dans les deux jours donc) et son pouvoir dissuasif (dès lors que le juge est libre d'assortir sa décision d'une astreinte, soit une somme d'argent à payer par jour de retard mis à s'exécuter).

Certes, des autorités publiques (comme la Ville de Bruxelles) avaient déjà mobilisé cet outil, avec succès (voy. cour d'appel de Bruxelles, 10 janvier 2012, et tribunal civil de Bruxelles (réf.), 31 janvier 2012) ; concernant toutefois les associations, il s'agit d'une incontestable première, qui justifie le présent coup de projecteur.

3. Les faits de la cause, ici, sont les suivants. Dans le cadre de l'ordonnance de 2009, les propriétaires d'une maison unifamiliale vide sont mis en demeure par le R.B.D.H. de mettre un terme à l'abandon. Ils s'abstiennent cependant de réagir, se contentant d'invoquer des travaux à réaliser dans les lieux. Saisi de l'affaire, le tribunal civil, dans un premier temps, ordonne aux propriétaires la production des preuves du bon avancement des rénovations ; las... il ne reçoit à la place que quelques devis vagues et extrêmement partiels, ce qui le conduit à rejeter une nouvelle demande de continuation de la cause. Et, par ordonnance prise le 11 décembre 2015, le président du tribunal a tout à la fois sommé les propriétaires d'introduire (dans les six mois de la signification du jugement) une demande de permis d'urbanisme « *complète et recevable* », de poursuivre « *l'ensemble* » des travaux (dans les six mois de la délivrance de cette autorisation urbanistique) et, enfin, d'assurer l'occupation « *effective* » du bien (dans les six mois qui suivent la fin des réfections). En sus, le dépassement du délai entraînera, pour chacune de ces trois étapes, débits d'une astreinte (fixée à 20 € par jour — avec un plafond arrêté à 150.000 €).

4. Pour autant, force est de constater que le juge observe une certaine modération à l'égard des propriétaires, à un double titre.

D'abord, de réouverture des débats en continuation de la cause, le président du tribunal a tout de même laissé aux propriétaires plus de sept mois encore pour rendre compte de l'inoccupation... en pure perte manifestement. Au total, près d'un an et demi s'est écoulé depuis la mise en demeure initiale, sans que la situation évolue. Il s'agissait donc de manœuvres dilatoires dans le chef des intéressés, dépourvus d'intention réelle de donner un quelconque usage au bien. Or, pareille prévenance (de la part de la justice) ne se justifie peut-être pas dès lors que, en amont, la procédure de l'action en cessation ne peut déjà s'enclencher (avec la mise en demeure) qu'après douze mois au moins à dater du premier constat d'inoccupation... (soit la durée minimale de vacance pour qu'un bien vide puisse officiellement être considéré comme inoccupé).

Ensuite, le magistrat n'ordonne pas la cessation immédiate de l'infraction ; il octroie encore divers (généreux) délais pour, respectivement, soumettre une demande de permis, réaliser les travaux et occuper le bien, toutes choses en réalité qui avaient déjà été réclamées auparavant. Partant, il n'aurait pas été scandaleux pour le tribunal d'en venir plus rapidement (sinon tout de suite) à l'étape finale. Tout est fait manifestement pour ménager les auteurs de l'infraction ; en témoigne d'ailleurs le montant somme toute modeste de l'astreinte. Or, cette (relative) clémence ne manque pas de surprendre dans la mesure où le juge épingle lui-même « *l'absence de volonté manifeste* » des propriétaires ; il n'est pas sûr, à cette aune, que la pression pécuniaire soit ici de nature à les faire bouger d'avantage, tant il est notoire que les profits escomptés de la spéculation immobilière excèdent, et de loin, les coûts éventuels liés aux taxes, amendes et autres astreintes... Quoi qu'il en soit, cette difficulté révèle les limites d'un texte de loi par trop générique qui, pour faire cesser l'infraction, autorise le tribunal à imposer au propriétaire de prendre « *toute mesure utile* », indistinctement.

En tous cas, si le luxe de précautions observé *in casu* s'explique par l'incertitude dans laquelle le juge estimerait se trouver quant à la légalité d'une action en cessation (qui porte atteinte à l'est vrai au droit de propriété), celui-ci doit savoir que le dispositif bruxellois, dûment entrepris devant la Cour constitutionnelle pour méconnaissance notamment de l'article 16 de notre charte fondamentale, est sorti parfaitement indemne de l'examen (arrêt n°91/2010 du 29 juillet 2010), en chacun de ses volets. Notons, à titre de comparaison, que la jurisprudence antérieure s'était montrée autrement sévère, tant pour ce qui est des délais que de l'astreinte. On se permet juste d'espérer que la bienveillance ici manifestée par le tribunal n'est pas imputable à la nature particulière du demandeur, à savoir une association (peu rompue à la démarche du contentieux judiciaire) ; pour une première, le juge a peut-être cherché (fût-ce inconsciemment) à éviter de « faire des vagues ».

5. Surabondamment, on relèvera encore que le tribunal civil adosse sa décision sur un argument a contrario : « *attendu que les travaux projetés n'avaient pas fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme requise, repousser la demande initiale reviendrait de la part de la justice à cautionner des réfections illicites* ». La thèse ne convainc pas cependant. Au-delà du fait que la discussion semble ici purement rhétorique (les propriétaires n'ont jamais eu dans l'idée d'engager véritablement la mise aux normes annoncée), le principe cardinal de l'indépendance des polices doit faire échec selon nous à l'importation dans la matière du logement de règles issues du droit de l'urbanisme. À preuve ou à témoin, le Conseil d'État (arrêt Isenrentant du 24 juin 2003) a refusé de faire droit à la requête d'une dame ayant subdivisé illégalement un immeuble en kots et craignant que la réponse négative opposée à sa demande de permis d'urbanisme de régularisation emporte refus similaire pour sa demande de permis de location ; ce dernier, assure la haute juridiction administrative, se

délivre indépendamment de la conformité urbanistique des lieux (à l'époque à tout le moins). Curieusement, le tribunal civil de Bruxelles n'est pas le dernier conscient de cette autonomie des polices, lui qui souligne (à bon droit) que « *cette irrégularité n'empêche pas en tant que telle l'occupation effective du bien* ». Dans sa motivation, cette incise urbanistique n'a dès lors pas lieu d'être; aussi aurait-il gagné à l'en expurger.

6. Exécutoire, le présent jugement est cependant frappé d'appel (limité, semble-t-il, à l'obligation imposée par le tribunal de décrocher un permis d'urbanisme). Dans l'attente d'une nouvelle décision, qu'il inspire néanmoins d'autres associations éventuellement tentées d'apporter leur incontestable dynamisme à la lutte contre la vacance immobilière; que celles-ci commencent, dans l'immédiat, par solliciter un agrément, trop rarement réclamé.

Nicolas Bernard

Professeur à l'Université Saint-Louis — Bruxelles

SALUBRITÉ

COUR D'APPEL DE LIÈGE (12^{ÈME} CH.)
22 SEPTEMBRE 2015

CODE WALLON DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT DURABLE
– AMENDES ADMINISTRATIVES
(NON) – EXCEPTION D'ILLÉGALITÉ

Est illégal l'arrêté du bourgmestre qui confond sans autre distinction deux polices administratives distinctes, la police communale générale et la police spéciale du logement. Par conséquent, l'est également la décision administrative enjoignant le paiement d'une amende. Le fait que l'arrêté du bourgmestre n'ait fait l'objet d'aucun recours n'empêche nullement la possibilité de soulever l'exception d'illégalité: il ne s'agit pas d'un préalable obligatoire.

ANTÉCÉDENTS ET OBJET DE L'APPEL

L'objet du litige et les circonstances de la cause ont été correctement et avec précision relatés par le premier juge, à l'exposé duquel la Cour se réfère.

Il suffit de rappeler que:

- E. P. est propriétaire d'une maison d'habitation (...).
- Cette maison était louée à une dame S. au début de l'année 2013;
- Le 2 avril 2013, le bourgmestre de la Commune de B. a pris un arrêté de police déclarant ladite habitation inhabitable. L'article 2 de cet arrêté porte qu'ordre est donné à tous les occupants de l'habitation d'évacuer les lieux pour le 31 août 2013;

- L'occupante des lieux, la dame S., a quitté les lieux le 31 juillet 2013;
- Le 9 juillet 2013, le SPW a pris la décision de sanctionner E. P. d'une amende administrative de 2.500 € pour avoir violé l'article 13ter du Code wallon du logement.

Cette infraction au Code wallon du logement est contestée, tout comme l'amende.

Le premier juge a dit illégale la décision du 9 juillet 2013 de la Région wallonne à l'encontre de E.P. et dit pour droit n'y pas avoir lieu à application de l'amende de 2.500 €. La Région wallonne a interjeté appel de ce jugement. E. P. postule confirmation du jugement que-rellé. L'intimé précise que des travaux ont été réalisés dans l'habitation litigieuse et qu'un permis de location a été obtenu. L'habitation est actuellement de nouveau louée.

DISCUSSION

La décision litigieuse du 9 juillet 2013 est motivée par la violation de l'article 13ter du Code wallon du logement et de l'habitat durable qui dispose que « *le fonctionnaire de l'administration peut imposer une amende administrative selon les modalités fixées à l'article 200bis, au bailleur qui loue un logement dont les occupants sont expulsés par le bourgmestre suite à une interdiction d'occupation prise par le bourgmestre, le Collège communal ou le gouvernement* »¹. Pour conclure à cette violation, la Région wallonne se fonde sur l'arrêté du 2 avril 2013 pris par le bourgmestre de B.

Cet arrêté est intitulé « *arrêté de police administrative générale* » et se fonde sur les articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale. Il est mentionné en préambule qu'il est pris en considération le fait « *que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publique* ». Le Code wallon du logement et de l'habitat durable en son titre II, chapitre premier, articles 3 à 8, est simplement cité. Suivent ensuite des considérants reprenant les caractéristiques de l'immeuble sans qu'il ne soit plus fait référence à une disposition légale, décrétable ou réglementaire.

Ce faisant, le bourgmestre confond deux polices administratives distinctes, à savoir la police communale générale et la police spéciale du logement.

Or, il a déjà été jugé, notamment par le Conseil d'Etat, « *qu'en se fondant sur les articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale, un arrêté d'inhabitabilité d'un logement qu'il considère comme étant insalubre, améliorable et inhabitable parce que ce logement ne satisfait pas à des critères ou à des normes qui sont, en réalité, définis par le Code wallon du logement ou en vertu de celui-ci, le bourgmestre confond deux polices administratives distinctes, à savoir la police communale générale et la police spéciale du logement; que, dès lors qu'il n'est ni établi, ni même soutenu que le logement litigieux, en raison des caractéristiques que l'arrêté attaqué énumère, devrait être qualifié d'insalubre, non seulement au sens du Code wallon du logement, mais aussi au sens de l'article 135, §2 de la nouvelle loi communale, l'arrêté viole cette dernière disposition* » (voir l'arrêt cité par l'intimé, C.E. (13^{ème} ch.), 26 janvier 2005, n°139.837 (p.8)).

Utiliser deux polices communales distinctes est critiquable, dès lors que ces deux polices utilisent le concept d'insalubrité, mais ne le définissent pas de la même manière et ne le soumettent pas au même régime juridique².

1 Sur ce régime, voy. « Les amendes administratives constituent un moyen de dissuasion efficace » – Entretien avec F. Degives et R. Thys, cette revue, 2015/2, p.19.

2 Sur la distinction entre ces deux polices, mais aussi sur la porosité de leur ligne de démarcation, voy. notamment C. Thiebaud, « Les logements, objets des polices administratives générale et spéciales », cette revue, 2015/2, p.22.

Il ne peut se concevoir, comme le fait l'intimée, de diviser l'arrêté pour n'en retenir qu'une partie, qui pourrait être considérée comme valable parce que se référant au Code du logement wallon. Outre que cette référence est en l'espèce insuffisante, dès lors que le Code wallon est simplement cité en visa, sans autre explication.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, ce n'est pas le fait que l'arrêté se fonde exclusivement sur les articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale qui est critiquable, mais bien qu'il confonde sans autre distinction deux polices administratives distinctes.

Cet arrêté est donc illégal et, par voie de conséquence, la décision administrative enjoignant paiement d'une amende sur cette base l'est également.

Le fait que l'intimé n'ait pas formé de recours contre cet arrêté du bourgmestre n'empêche nullement la possibilité d'évoquer l'exception d'illégalité ; il ne s'agit pas d'un préalable obligatoire.

Conformément à l'article 159 de la Constitution, il y a lieu de ne pas l'appliquer. —

Luc Tholomé

LE BAIL DE COURTE DURÉE DEVANT LA COUR DE CASSATION

Ces derniers mois, le bail de résidence principale de courte durée³ a fait la une de la Cour de Cassation. Des polémiques se sont éteintes, même si parfois, sous la braise, le feu couve encore.

1. Soucieux de limiter les risques notamment d'impayés de loyer, un bailleur peut imposer au locataire de fournir comme caution une personne qui s'engage à remplir les obligations locatives si le preneur n'y satisfait pas lui-même.

L'article 1740 du Code civil stipule expressément que les obligations de la caution s'éteignent dès la tacite reconduction d'un contrat de bail de droit commun.

Toutefois, qu'en est-il d'un bail de résidence principale de courte durée, qui se métamorphose par l'effet de la loi, en un bail de 9 ans ? Les obligations de la caution s'évanouissent-elles ?

L'article 3, §5, alinéa 5 du droit du bail de résidence principale stipule que « *nonobstant toute convention contraire, à défaut*

3 Il s'agit d'un bail d'une durée maximale de 3 ans, que l'on peut conclure par dérogation au principe général du bail standard de 9 ans. Souvent présenté comme un « bail à l'essai », quoiqu'il puisse être conclu par les mêmes parties à l'issue d'un bail de 9 ans, un bail de courte durée permet de régler certaines situations particulières et est, par le bailleur, souvent instrumentalisé, entendu dans le bon sens du terme, pour jauger des capacités réelles du locataire à respecter ses obligations, avant de poursuivre une location de longue durée.

d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les [conditions de résiliation propres à un bail de 9 ans].»

La caution du locataire reste-t-elle tenue au-delà de l'échéance d'un bail de courte durée ?

Oui, a répondu la Cour de Cassation dans un arrêt rendu le 16 septembre 2013 : « *sauf restriction de durée prévue dans le cautionnement, les engagements de la caution couvrent, dans le cas prévu à l'article 3, §6, les obligations du bail de résidence principale sur l'ensemble des neuf années de sa durée.* »⁴.

Les bailleurs s'en réjouiront.

Quant à l'engagement de la caution, pour éviter toute mauvaise surprise, il conviendra de le circonscrire expressément au bail de courte durée, mais pas au-delà en cas de prorogation. Il n'est pas certain que des propriétaires marqueront leur accord, ce qui risque d'évincer des candidats-locataires présentant des cautions récalcitrantes ou... trop averties !

Par ailleurs, dans le cas, cette fois, de la prorogation d'un bail de 9 ans pour des périodes successives de 3 ans (art. 1^{er} du droit du bail de résidence principale), on considère généralement que la caution reste tenue pour la durée de la prorogation, étant donné que le bail originaire subsiste, et la caution aussi en raison de son caractère accessoire.

Le bailleur professionnel sera attentif au formalisme des articles 2043 et suivants du Code civil⁵.

Il est permis de se demander si la caution ne pourrait alors invoquer un vice de consentement⁶ en cas de reconduction d'un bail de courte durée, étendant la portée de son engagement, sans qu'elle n'y ait consenti.

2. Un bail de courte durée prend fin moyennant un préavis de 3 mois. A défaut, nous l'avons vu, il se commue en un bail de 9 ans.

Mais à partir de quel moment ? En d'autres termes, à partir de quelle date le bailleur ou le locataire peuvent-ils se prévaloir du régime d'un bail de 9 ans ?⁷

« *Dès le premier jour du troisième mois précédant l'expiration de la durée initialement convenue* », précise l'arrêt de la Cour de Cassation du 9 octobre 2014.

Prenons un contrat de 3 ans prenant cours au 1^{er} septembre 2013. Un préavis doit être notifié pour mettre fin au bail au 31 août 2016. A défaut, ce bail devient un contrat de 9 ans à partir du 1^{er} juin 2016.

Conséquences pratiques qui en découlent, un bailleur pourrait, par exemple, le 12 juin 2016, notifier un préavis de 6 mois pour occupation personnelle. Le renon prendra cours le 1^{er} juillet 2016 pour prendre fin le 31 décembre 2016.

De même, le locataire pourrait mettre fin au bail le 17 juillet 2016 moyennant un renon de 3 mois, le congé prenant cours le 1^{er} août pour l'échéance du 31 octobre 2016. En outre, s'il s'avérait que

4 Pour une analyse approfondie de cet arrêt, voy. V. NICAISE, « Le cautionnement d'un bail de résidence principale de courte durée ou l'illusion d'un cautionnement de courte durée », *R.G.D.C.*, 2015/9, pp. 487 à 497.

5 La portée et les engagements de la caution doivent faire l'objet d'une convention distincte du bail principal.

6 Cf. P. ROUSSEAU, *Le Cri*, 2015, n°398, pp.26 et 27.

7 O. GILLARD, « Le bail de courte durée réputé conclu pour une durée de neuf ans : le basculement du régime », *Les Pages - Obligations, contrats et responsabilités*, 2015/2, p.2.

le bail n'a pas été enregistré, le locataire pourrait, à partir du 1^{er} juin 2016 résilier le bail, sans préavis et sans indemnités, en veillant, toutefois, à ne pas avertir le bailleur trop tardivement de la date de son départ des lieux loués.

3. *Last but not least*, l'arrêt de la Cour de Cassation du 18 décembre 2015 met fin à une polémique vieille de plus de 25 ans. Du moins en apparence.

Aucune disposition légale n'est prévue pour résilier un bail de courte durée, de manière anticipée, avant la survenance de son terme.

Dans le silence de la loi, se pose dès lors, depuis 1991, la question de la **validité de l'insertion par les parties dans un bail de courte durée d'une clause réservant à chacune d'elles ou à l'une d'entre elles seulement, une faculté de résiliation anticipée**. Isabelle Durant⁸ résume les tendances, qui se dégageaient de la doctrine et de la jurisprudence, avant l'arrêt de la cour Cassation du 18 décembre 2015 :

a. Des auteurs et certains juges refusent d'admettre la possibilité pour les parties d'insérer dans leur contrat une clause de résiliation anticipée. Cette thèse est marginale.

b. Une deuxième tendance minoritaire estime qu'il est possible au nom de la liberté contractuelle de transposer au bail de courte durée les facultés prévues par la loi dans le cadre du régime des baux ordinaires de 9 ans.

c. Un courant majoritaire se fonde également sur la liberté contractuelle pour défendre l'idée que les parties peuvent incorporer dans leur bail toute clause de résiliation anticipée qu'elles rédigent librement, que ce soit en faveur du preneur et/ou du bailleur.

d. La dernière tendance admet, quant à elle, la validité des clauses de résiliation anticipée insérées dans un bail de courte durée, mais pour autant qu'elles soient stipulées au profit du seul preneur.

Deux principes s'opposent : d'une part, l'autonomie des volontés ou écrit autrement, la convention-loi des parties (art. 1134 du Code civil) *versus* le caractère impératif du droit du bail de résidence principale (article 12), ou bien encore l'esprit de la loi : assurer la sécurité d'occupation du locataire, mise en péril par l'insertion dans un contrat de location de clauses particulières permettant au bailleur de mettre fin anticipativement au bail.

En l'espèce, voici des cohabitants de fait qui se séparent.

Un des locataires, appelons-le Paul, entend se prévaloir de la clause suivante :

« Dans le cas où le locataire invoque un motif personnel et sérieux et présente au bailleur un nouveau locataire qui accepte de louer le bien aux mêmes conditions, il peut mettre fin anticipativement au bail sans indemnités. Il doit cependant informer le bailleur de ce motif sérieux par lettre recommandée au moins trois mois à l'avance. »

Or, pour la Cour de cassation, *« l'article 3, § 6, [du droit du bail de résidence principale] dispose, en son alinéa 1^{er}, que, par dérogation au paragraphe 1^{er} 9, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans et, en son alinéa 2, que ce bail n'est pas régi par les [conditions de résiliation propres à un bail de 9 ans] »*.

« Il ne résulte ni du texte de cette disposition légale ni de son caractère impératif qu'est prohibée toute clause autorisant le pre-

neur à résilier anticipativement un bail relatif à sa résidence principale conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans. »

Remarquons d'emblée que la Cour de Cassation ne se prononce pas sur la validité des clauses de résiliation anticipée stipulées en faveur du bailleur.

Pour certains, la Cour s'accorde même *« une marge de manœuvre »*, en se ménageant la possibilité d'apporter des nuances aux facultés de résiliation anticipée qui seraient consenties au locataire : *« les facultés de résiliation consenties au preneur ne seraient pas nécessairement toutes valables »*¹⁰.

La théorie de l'abus de droit peut également venir tempérer des clauses imposant des conditions de résiliation abusives¹¹.

Bref, nous attendons avec impatience l'autre arrêt de la Cour de Cassation, à moins que les législateurs régionaux ne tranchent définitivement la question¹².

Luc Tholomé

BAIL ET ABSENCE DE CERTIFICAT PEB

J.P. SPRIMONT 19 DÉCEMBRE 2013 BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE – 1. ABSENCE DE CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT (PEB) – CONSÉQUENCES – NULLITÉ RELATIVE – RÉDUCTION DU LOYER – 2. PRINCIPE D'EXCEPTION D'INEXÉCUTION – CONDITIONS D'APPLICATION

1. La non-production du certificat PEB au moment de la conclusion du bail n'entraîne pas une nullité absolue du bail, mais bien une nullité relative qui, en fonction de la situation et des conséquences qu'entraîne ce manquement, peut autoriser le

10 G. FIÉVET, « La clause de résiliation anticipée en faveur du preneur dans le bail de courte durée n'est pas nécessairement nulle », note sous Cass., 18 décembre 2015, R.G.D.C., 2016/4, p.214.

11 Cf. notamment cité par G. FIEVET : J.P. Grimbergen, 30 novembre 2005, *Huur*, 2007, p.93. Dans cette espèce, le juge de paix avait retenu un abus de droit dans le chef du bailleur qui réclamait le paiement d'une indemnité de résiliation contractuelle, alors qu'il n'avait subi aucun dommage, que ce soit en frais de relocation ou de chômage locatif.

12 N. BERNARD, « Résiliation anticipée du bail de courte durée : la Cour de Cassation tranche enfin ! », J.T., 2016, p.442, qui plaide pour une intervention législative *« pour dissiper toute l'incertitude qui nimbe la question »*.

8 Pour plus de détails, I. DURANT, « Les exceptions au bail de neuf ans », in *Le bail de résidence principale* (dir. G. BENOIT et csrts), La Charte, 2006, pp.212 à 217

9 Tout bail a une durée de 9 ans.

locataire à demander soit la résolution du contrat de bail aux torts du bailleur, soit la mise en conformité du bien, soit le paiement de dommages-intérêts sous forme d'une réduction de loyer.

2. Le principe d'exception d'inexécution, qui est une voie de justice privée, doit être exercé avec prudence et moyennant le respect de certaines conditions notamment de proportionnalité, car il doit y avoir un équilibre entre les obligations réciproques non exécutées. Le preneur a également l'obligation de mettre le bailleur en demeure de remplir ses obligations et, à tout le moins, de l'informer des manquements reprochés.

Suite à notre Jugement du 27 juin 2013, une vue des lieux s'est déroulée en présence de Monsieur l'expert S.

A ce jour, les demandes des parties sont les suivantes :

— Madame E. demande qu'il soit constaté que Monsieur T. est en défaut d'avoir communiqué le certificat de performance énergétique avant l'entrée dans les lieux et que de ce fait, en application de l'article 1719 du Code civil, le loyer soit diminué et fixé à une somme de 400 € par mois avec effet rétroactif au 1^{er} avril 2012.

Elle sollicite, en outre, que Monsieur T. soit condamné à résoudre d'autres troubles de jouissance (*humidité dans la cave, absence d'étanchéité de la fenêtre dans la chambre arrière et absence de fixation de l'escalier de dehors*), sous peine d'une astreinte de 100 € par jour et, dans l'attente de la réalisation de ces travaux, que le loyer soit diminué de 50 € avec effet rétroactif au 1^{er} avril 2012.

— Monsieur T. conteste les demandes de Madame E. et introduit une demande reconventionnelle visant à voir prononcer la résolution du contrat de bail aux torts de Madame E., avec possibilité d'expulsion en cas de non libération des lieux et condamnation de Madame E. à payer une indemnité de relocation de 20 € par jour, une somme de 4.600 € à titre d'arriérés de loyer (novembre 2013 inclus), et une somme de 1.800 € à titre d'indemnité de résolution avec autorisation de percevoir la garantie locative en déduction des montants dus.

DISCUSSION

ABSENCE DE PRODUCTION DU CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE – CONSÉQUENCES JURIDIQUES :

Sous l'impulsion de l'Union Européenne, depuis 2007, le certificat de performance énergétique des bâtiments est entré en vigueur dans chacune des régions du pays.

Depuis lors, nul contrat de bail ne peut plus se conclure sans que, au minimum, un tel document soit tenu à disposition du candidat locataire.

La question qui se pose est de savoir si cette disposition régionale est d'ordre public et sanctionne dès lors de nullité absolue les baux conclus sans la production de ce document ou s'il s'agit simplement d'une nullité relative dont le locataire peut ou non se prévaloir.

Même si les normes d'ordre régional qui touchent aux conditions de logement, à la dignité humaine et, de façon plus générale, au respect de l'environnement, présentent un caractère d'ordre public, il convient de rechercher dans le cas d'un litige purement civil quelle est la *ratio legis* du législateur fédéral en matière de logement.

A cet égard, son intention n'est pas d'annuler des contrats *ab initio* avec pour conséquence de mettre à la rue des centaines de ménages, mais bien de protéger les locataires et de leur assurer des conditions de vie conformes à la dignité humaine et aux obligations qui résultent de la loi sur les baux.

C'est pourquoi, Nous estimons que la non production du certificat de performance énergétique, au moment de la conclusion du bail n'entraîne pas une nullité absolue, mais bien une nullité relative qui, en fonction de la situation et des conséquences qu'entraîne ce manquement, peut autoriser le locataire à demander soit la résolution du contrat de bail aux torts du bailleur, soit la mise en conformité du bien, soit le paiement de dommages-intérêts sous forme d'une réduction de loyer.

Ce principe trouve, en outre, son fondement dans l'article 2 de la loi du 25 avril 2007 qui, concernant également des normes imposées par la Région wallonne quant aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité d'habitabilité, prévoit de telles sanctions en cas de non-respect.

Finalement, elle s'appuie sur les principes généraux en matière de bail, à savoir : en vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est tenu de délivrer au preneur la chose convenue, en vertu de l'article 1720 du même Code, il est tenu de délivrer cette chose en bon état de réparation de toute espèce et en vertu de l'article 1721 suivant, il doit garantir le preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêcheraient l'usage.

En l'espèce, il ressort des éléments du dossier que lorsque Madame E. a pris le bien en location, elle s'est préoccupée du coût de la consommation de chauffage, vu ses moyens financiers limités (*allocations du cpas*).

Le défendeur ne conteste d'ailleurs pas que des questions lui ont été posées à cet égard puisque, lors de la vue des lieux, il a déclaré qu'il avait signalé à la demanderesse que sa consommation sera dépendante de la façon dont elle la gèrerait et que les anciens occupants parvenaient à une consommation raisonnable.

Même si effectivement aucun élément ne permet d'établir qu'un montant de 100 € lui aurait été renseigné, et si, lors de la visite du bien, elle a pu se rendre compte des conditions sommaires du chauffage de l'immeuble (*mauvais agencement des pièces sans hall d'entrée permettant de couper le froid, présence unique de deux poêles à mazout, un dans la pièce devant et un dans la pièce arrière, avec seulement une grille dans la cuisine pour permettre la transmission du chauffage à l'étage*), elle ne pouvait s'attendre à l'importante consommation d'énergie qu'elle a dû par la suite supporter.

Ainsi, il ressort des pièces qu'elle dépose que sa consommation moyenne mensuelle de mazout est de 250 € sans compter les frais d'électricité qu'elle paie pour les deux chauffages d'appoint électriques qu'elle a placés dans l'immeuble.

Dans la mesure où Madame E. n'est pas une professionnelle du bâtiment, elle ne pouvait s'attendre à une telle consommation d'énergie et il est certain que la production du certificat PEB au moment de la conclusion l'aurait informée sur les mauvaises conditions de chauffage et, en général, d'habitabilité du bâtiment.

En effet, ce document établi le 23 novembre 2012 est très mauvais puisqu'il fixe la consommation d'énergie à 581 Kw/H par m² par an, soit dans le rouge avec une très mauvaise enveloppe du bâtiment et un système de chauffage mauvais.

Par conséquent, ne produisant pas ce document, le bailleur n'a pas respecté ses obligations. De plus, Madame E. a été trompée sur la chose louée et en a subi un préjudice en voyant son budget locatif beaucoup plus important que ce qu'elle n'avait prévu initialement.

DIMINUTION DE LOYER:

Pour sanctionner ce manquement, Madame E. ne postule pas la résolution du bail mais une diminution des loyers visant à compenser le surplus de consommations de chauffage qu'elle doit payer. Elle fixe ce dommage à 200 € par mois et, en vertu du principe d'exception d'inexécution, depuis le mois de novembre 2012, les loyers sont réduits voire même impayés, le complément étant versé sur le compte tiers de son avocat.

La partie défenderesse conteste la mise en œuvre de ce principe général de droit et sollicite la résolution du contrat de bail aux torts de Madame E. pour non paiement des loyers.

Comme dit ci-dessus, c'est à juste titre que Madame E. sollicite une réduction du loyer vu la non production du certificat PEB. Il convient cependant d'apprécier si Madame E. était en droit d'appliquer le principe d'exception d'inexécution sans attendre Notre jugement et si la réduction opérée est conforme au dommage subi.

Le principe d'exception d'inexécution, qui est une voie de justice privée, doit être exercé avec prudence et moyennant le respect de certaines conditions notamment de proportionnalité car il doit y avoir un équilibre entre les obligations réciproques non exécutées. Ensuite, le preneur a l'obligation de mettre le bailleur en demeure de remplir ses obligations et, à tout le moins, de l'informer des manquements reprochés.

La mise en œuvre de ce principe exige ainsi une certaine urgence, le non respect par la partie défaillante de ses engagements et une mise en demeure de la partie défaillante à respecter ceux-ci.

En l'espèce, il ressort des éléments du dossier que dès juillet 2012, Madame E. via son père, s'est plainte des problèmes de chauffage. Malgré les demandes de mise en conformité du bien, aucun aménagement n'a été réalisé. Le 30 août 2012, une mise en demeure a été adressée par avocat et sans réponse, à partir du mois de novembre 2012. Madame E. a réduit le montant de ses loyers. Par un courrier du 7 janvier 2013, son avocat informe Monsieur T. que les montants impayés étaient bloqués au crédit de son compte tiers.

Ainsi, outre le non respect par la partie défaillante de ses engagements et l'urgence présentée par la situation en raison de l'approche de l'hiver, les conditions d'application de l'exception d'inexécution ont été respectées et c'est dès lors à juste titre qu'elle a opéré de son propre chef une réduction de loyer.

En ce qui concerne le montant de la réduction, vu la vue des lieux réalisée et le coût des consommations de chauffage de Madame E., le montant de 200 € appliqué est proportionnel aux troubles de jouissance subis et est, par conséquent, fondé.

En effet, lors de cette vue des lieux, il a été constaté que l'immeuble était vétuste, et que le système de chauffage n'était pas adapté et l'expert a d'ailleurs fixé la valeur locative de l'immeuble à 350 €.

La partie défenderesse fait toutefois valoir que nonobstant cette réduction, Madame E. accuse des arriérés de loyer.

Si effectivement, Nous constatons que dans le passé le paiement du loyer, même diminué, n'a toujours pas été régulier, il apparaît qu'à ce jour, en tenant compte de la réduction de 200 € appliquée, Madame E. ne reste devoir à Monsieur T. qu'un solde de 200 € pour la période du 1^{er} avril 2012 au 30 novembre 2013, à savoir 8.000 € (*montant dû*) – 7.800 € (*montant payé*).

En outre, une somme de 4.000 € a été consignée sur le compte tiers de son avocat afin de faire face aux éventuelles condamnations qui résulteraient de la présente décision.

Par conséquent, même si le paiement du loyer n'a pas toujours été régulier et si il existe à ce jour un très faible arriéré de 200 € garanti d'ailleurs par les montants consignés chez l'avocat, ces seuls manquements ne peuvent constituer des manquements graves justifiant une résolution du contrat à ses torts et ce d'autant plus qu'une partie de ces arriérés se justifient par les manquements du bailleur.

Par conséquent, il ne sera pas fait droit à la demande reconventionnelle de Monsieur T. et il appartiendra aux parties en fonction du présent jugement et des sommes qui sont actuellement consignées sur le compte du conseil de Madame E. de régler leurs comptes.

AUTRES TROUBLES DE JOUISSANCE:

Outre les problèmes de chauffage, Madame E. invoque d'autres troubles de jouissance, à savoir un problème d'humidité dans la cave, une absence d'étanchéité de la fenêtre dans la chambre arrière et un problème de fixation des dalles de l'escalier de l'extérieur menant à la cave.

Comme signalé ci-dessus, au vu de la vue des lieux réalisée le 2 septembre 2013, il convient de constater que de manière générale, l'immeuble loué par Madame E. est un immeuble ancien avec une partie plus nouvelle à l'arrière et une partie plus ancienne à l'avant et une configuration des pièces peu pratique.

Lorsque Madame E. a visité le bien, si elle ne pouvait, comme dit ci-dessus, estimer sa consommation de chauffage, elle a pu, même si elle n'est pas une professionnelle du bâtiment, constater son ancienneté, le fait qu'il était mal agencé, qu'il n'était pas bien isolé et qu'il n'était pas pourvu dans toutes les pièces de double-vitrages.

En ce qui concerne l'humidité dans la cave, l'expert a constaté qu'il y avait certes un peu d'humidité, mais que celle-ci était normale vu l'ancienneté du bâtiment.

Par conséquent, le problème d'humidité dans la cave n'est pas anormal vu l'ancienneté du bâtiment et il peut être fortement réduit si la locataire ventile correctement les lieux.

Il ne constitue dès lors pas un trouble de jouissance.

En ce qui concerne le problème d'humidité dans la chambre située à l'étage à l'arrière du bâtiment, il a été constaté que ce problème était localisé uniquement au niveau du châssis de fenêtre et qu'il était normal vu qu'il s'agissait d'un châssis en aluminium sans coupe thermique et avec un simple vitrage.

Ici aussi, l'expert a rappelé qu'il était important de ventiler la pièce et de nettoyer régulièrement les gorges d'évacuation d'eau pour éviter un problème de condensation. Par conséquent, il ne sera pas non plus fait droit à cette réclamation.

Finalement, en ce qui concerne les dalles placées à l'extérieur et qui permettent l'accès à la cave, il a été constaté qu'elles n'étaient plus correctement fixées et qu'on ne pouvait reprocher à la locataire de les avoir retirées vu le danger que cela constituait.

Lors de cette vue des lieux, Monsieur T. s'est engagé à les remplacer de manière adéquate pour la fin du mois d'octobre 2013 au plus tard. A ce jour ces travaux n'ont toujours pas été réalisés et chaque partie s'en rejette la responsabilité.

Quoiqu'il en soit, ce seul trouble de jouissance ne peut justifier une réduction de loyer vu son peu d'importance et le fait qu'il concerne une partie extérieure du bâtiment et n'empêche pas l'usage normal du bien à tout le moins en ce qui concerne la maison en elle-même.

Toutefois, vu l'engagement de Monsieur T. à réaliser ce travail et le fait qu'à ce jour, ces travaux n'ont toujours pas été exécutés (et ce, *peu importe la raison*), Monsieur T. sera condamné à effectuer ces travaux dans un délai de trois mois à dater de la signification du jugement, délai justifié par la période hivernale.

A défaut d'avoir effectué ces travaux dans le délai imparti, Madame E. les réalisera elle-même ou pourra toujours les faire réaliser par un tiers et Monsieur T. sera condamné à supporter le coût de ces travaux sur simple production de la facture.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Juge de Paix, statuant contradictoirement :

Disons l'action principale recevable et en très grande partie fondée ;

Constatons que Monsieur T. est en défaut d'avoir communiqué le certificat de performance énergétique avant l'entrée de sa locataire dans les lieux, soit le 1er avril 2012.

Disons en conséquence que le montant du loyer (...) est réduit à la somme de QUATRE CENTS EUROS (400 €) PAR MOIS, indexée, avec effet rétroactif au 1er avril 2012.

Condamnons Monsieur T. à réparer les escaliers qui se situent à l'extérieur de l'immeuble et qui mènent à la cave et ce, dans un délai de trois mois à dater de la signification du présent jugement.

A défaut par lui de ce faire dans le délai imparti, autorisons dès à présent et pour lors Madame E. à y faire procéder par l'entrepreneur de son choix, aux frais du propriétaire, lesquels seront récupérables sur présentation de la facture acquittée.

NOTE Voy. L. Tholomé, « L'absence de certificat PEB entraîne-t-elle la nullité du bail ? », cette revue, 2015-4 et 2016-1, p.53 —

DROIT AU LOGEMENT

LE RELOGEMENT DES OCCUPANTS D'UN LOGEMENT DE TRANSIT : UNE OBLIGATION DE MOYEN OU DE RÉSULTAT POUR L'OPÉRATEUR ?

SITUATION

1. Le logement de transit est une forme d'hébergement temporaire qui se double d'un accompagnement social, visant à permettre à des personnes précarisées de chercher et de retrouver une solution pérenne en terme de logement.

2. En l'espèce, Madame N. a bénéficié d'une convention d'occupation d'un logement pour une durée de 18 mois de la part d'une agence immobilière sociale bruxelloise, l'asbl X. Durant l'occupation des lieux, Madame N. a signé deux reconnaissances de dettes et conclu deux plans d'apurement. Madame N. a été invitée à quitter les lieux le 30 novembre 2011. En définitive, elle rendra les clés le 15 décembre 2015.

3. Le Tribunal de première instance de Bruxelles (77^{ème} chambre) a rendu le 12 janvier 2016 une décision richement motivée sur la question du relogement des occupants d'un logement de transit : l'opérateur a-t-il à leur égard une obligation de moyen ou de résultat ?

Mutatis mutandis, la solution retenue par le Tribunal, qui penche vers une obligation de moyen, pourrait trouver à s'appliquer au secteur du logement de transit soutenu par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (CWLHD) et, de manière plus générale, à toutes les formes de logement d'urgence. Certaines décisions vont d'ailleurs dans ce sens.

LA DÉCISION DU 12 JANVIER 2016 DU TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE DE BRUXELLES

4. Nous nous bornerons ici à en reprendre les extraits les plus significatifs :

a. Afin d'établir l'obligation, dans le chef d'une agence immobilière sociale, de reloger ses locataires, Madame N. invoque l'article 23 de la Constitution et le fait que l'asbl X. interviendrait en qualité d'opérateur immobilier « à caractère public » (ses conclusions, pp. 4-5).

Le premier juge a fait droit à sa demande reconventionnelle par la motivation qui suit :

« (...) Le droit au logement, consacré par les articles 23 de la Constitution et 3 du Code bruxellois du logement, implique en principe qu'un juge ne puisse faire droit à une demande d'expulsion d'un locataire social, tel que la défenderesse, qui se maintient sans titre ni droit dans un immeuble qui lui sert de logement social, alors que le bail a pris fin, sans enjoindre aux pouvoirs publics, pour autant évidemment qu'ils soient à la cause ou que l'on se soit donné la peine de ce faire, de reloger préalablement. (...) ».

b. Il convient de rappeler les principes applicables au droit au logement tel qu'il est consacré par l'article 23 de la Constitution. Cette disposition est libellée comme suit :

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

A cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment :

(...)

3° le droit à un logement décent ;

(...) ».

La volonté du Constituant a été de priver cette disposition de la possibilité de générer des droits subjectifs¹³. Le deuxième alinéa de l'article 23 illustre cette intention en conditionnant la garantie et les conditions d'exercice des droits qu'elle consacre à leur concrétisation par le législateur compétent. A défaut de l'adoption de telles mesures législatives, le particulier ne peut, en principe, invoquer ces droits devant une juridiction afin d'obtenir de la part d'une autorité publique et, *a fortiori*, de la part d'un particulier, une prestation positive¹⁴.

Cela ne signifie pas que l'article 23 de la Constitution est privé de tout effet juridique et, par conséquent, de toute justiciabilité (sur la question, voy. notamment N. Bernard, « Le droit constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail », in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 28 et suivantes ; I. Hachez, « L'effet de standstill : le pari des droits économiques, sociaux et culturels ? », A.P.T., 2000/1, p. 36 et s.). Quatre effets juridiques peuvent, à tout le moins et dans l'état actuel du droit positif, lui être reconnus.

Tout d'abord, la consécration par le législateur d'un des droits reconnus par cette disposition permet à celui qui n'en est pas rendu titulaire d'invoquer la violation du principe d'égalité consacré (notamment) par les articles 10 et 11 de la Constitution s'il peut établir qu'il relève d'une catégorie de personnes comparable à celle qui a été protégée par la disposition législative et qu'aucune justification objective et raisonnable ne permet de valider cette différence de traitement (voy. par exemple C. Const., arrêt n° 106/2003 du 22 juillet 2003).

Ensuite, l'obligation de standstill « s'oppose à ce que le législateur compétent réduise sensiblement le niveau de protection offert par la législation applicable sans qu'existent pour ce faire des motifs liés à l'intérêt général » (C.C., arrêt n° 137/2006 du 14 septembre 2006, B.71.). La Cour de Cassation a récemment confirmé que dans « les matières qu'il couvre, l'article 23 de la Constitution implique une obligation de standstill qui s'oppose à ce que l'autorité compétente réduise sensiblement le degré de protection offert par la législation applicable sans qu'existent pour ce faire des motifs liés à l'intérêt général » (Cass., 18 mai 2015, RG n°S.14.0042.F).

En outre, le juge doit, lorsqu'il est confronté à deux interprétations d'une disposition législative, privilégier celle qui la rend constitutionnelle plutôt que celle qui la rend inconstitutionnelle, conformément à la directive d'interprétation conforme consacrée par la Cour de Cassation dans son arrêt Waleffe (Cass., 20 avril 1950, Pas., 1950, I, p. 560 et s.).

13 Révision du titre II de la Constitution, en vue d'y insérer un article 24 bis relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, Développements, Doc. Parl., Sén., sess. extr. 1991-1992, n° 100-2/1^{er}, p. 4 : « les auteurs de la présente proposition voudraient voir ces droits fondamentaux inscrits dans le cadre du droit positif, sans qu'il leur soit pour autant attribué un effet immédiat. Ils ne pourront entrer en vigueur que si l'autorité compétente prend les mesures d'exécution concrètes ».

14 La structure de l'article 23 a autorisé certains à considérer que le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine était, quant à lui, doté d'un effet direct (voy. N. Bernard, « Pas d'expulsion sans relogement... du moins quand il s'agit d'un bailleur public », note sous J.P. Uccle, 16 avril 2007, J.L.M.B., 2007, p. 1008 et les références citées par I. Hachez, « L'effet de standstill : le pari des droits économiques, sociaux et culturels ? », A.P.T., 2000/1, p. 37, note 58).

Enfin, dans le même ordre d'idées, la protection constitutionnelle offerte par l'article 23 de la Constitution permet de donner plus de poids à un intérêt lorsqu'il est mis en balance avec un autre intérêt (dans le même sens, voy. N. Bernard, « Le droit à un logement décent », in *Les droits constitutionnels en Belgique*, M. Verdussen et N. Bonblet (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2011, vol. 2, p. 1406 et s.).

c. Sur la base de ces principes, il convient d'examiner la portée de l'article 23 de la Constitution en matière de droit au logement dans la Région de Bruxelles-Capitale.

L'article 3 du Code bruxellois du logement (dans sa version de 2003¹⁵) confirmait que chacun avait « droit à un logement décent » mais précisait qu'« (à) cette fin », les dispositions du Code tendaient « à assurer à tous, dans les conditions fixées par le présent Code, l'accès à un logement répondant aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement »¹⁶.

Or, les obligations de relogement que ce code consacre s'imposent exclusivement aux autorités publiques, d'une part, et concernent essentiellement le cas de locataires amenés à quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées par son article 4, d'autre part¹⁷ (sur la question, voy. N. Bernard, « Pas d'expulsion sans relogement... du moins quand il s'agit d'un bailleur public », *op. cit.*, pp. 1009-1010 et les références légales citées). Comme l'écrivait cet auteur, « (e) n ce qui concerne le relogement plus spécifiquement, il semble (...) difficile, en l'état actuel du droit en Belgique, de faire peser une pareille charge sur un bailleur privé (à tout le moins si l'obligation s'entend comme la fourniture physique d'un lieu alternatif d'hébergement) » (*Ibid.*, p. 1011).

d. Tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce dès lors que :

- il n'a jamais été affirmé que le renon adressé à Madame N. aurait été justifié par le fait que son logement ne répondait pas, ou plus, aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement visées par l'article 4 du Code bruxellois du logement¹⁸,
- quoi qu'en dise le premier juge et malgré la qualification suggérée par Madame N., l'asbl X. n'est pas un bailleur public.

En effet, en ce qui concerne ce second point et conformément à l'article 2, 4° du Code du logement (2003), l'« opérateur immobilier public » vise « une commune, un cpas, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale », alors que l'article 2.17° définit l'agence immobilière sociale comme étant une « personne morale qui a obtenu l'agrément du Gouvernement et qui a pour mission de permettre l'accès au logement locatif aux personnes en difficulté à cet égard ».

15 Il s'agit de la version à laquelle se réfèrent le premier juge ainsi que l'asbl X. dans ses dernières conclusions (pourtant antérieures à la version de 2013, entrée en vigueur depuis). Sans viser l'article 3, Mme N. vise également la version de 2003, qu'il convient de considérer comme étant applicable au présent litige (d'autant que le premier juge s'est prononcé avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance de 2013).

16 Dans sa version 2013, applicable depuis le 28 juillet 2013, l'article 3 dispose : « Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité sécurité, salubrité et équipement, abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment, écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental ».

17 A titre d'exemple, l'article 17 du Code bruxellois du logement disposait, dans sa version de 2003, que les « différentes autorités publiques concernées » avaient « l'obligation d'examiner toutes possibilités de relogement » des « locataires obligés de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 ».

18 Selon l'asbl X., le renon était justifié par l'échéance de la convention, dont la limite était fixée par l'ordonnance. Mme N. estime pour sa part que ce renon lui aurait été notifié en raison de ses retards de paiement.

Il s'agit en général d'associations sans but lucratif qui sont agréées et subsidiées par les Régions et qui ont « pour vocation d'offrir à des personnes à faibles revenus (ou en situation de rupture sociale), sélectionnées sur la base de critères objectifs, un accès à un logement locatif salubre et abordable financièrement » (C. Moulin, « La durée du contrat de bail en agence immobilière sociale », in La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?, Larcier, 2014, p. 81).

Madame N. n'établit donc pas le droit subjectif au relogement qu'elle pourrait faire valoir à l'encontre de l'asbl X. Contrairement à ce qu'elle soutient, le fait qu'une agence immobilière sociale peut conclure une convention d'occupation d'un logement de transit, à savoir un « logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix-huit mois » (art. 2.26° du Code bruxellois du logement (2003))¹⁹ ne signifie pas que cette agence serait tenue de veiller au relogement des personnes visées à l'issue de la période de dix-huit mois.

e. Madame N. ne démontre pas davantage, ni même, en réalité, n'invoque, le fait qu'elle rentrerait, de par sa situation, dans une catégorie de personnes comparable à celle protégée par le législateur bruxellois qui justifierait qu'elle puisse, en se fondant sur le principe d'égalité consacré par les articles 10 et 11 de la Constitution, invoquer l'existence d'une lacune anticonstitutionnelle que le juge aurait l'obligation de combler. Il convient de rappeler à cet égard que le juge est tenu de remédier dans la mesure du possible à toute lacune de la loi qui viole les articles 10 et 11 de la Constitution, à condition qu'il ne se substitue pas aux compétences réservées au législateur. Ainsi, il peut et doit pallier la lacune « s'il peut mettre fin à l'inconstitutionnalité en suppléant simplement à l'insuffisance de la disposition légale litigieuse dans le cadre des dispositions légales existantes, de manière à la rendre conforme aux articles 10 et 11 de la Constitution » (Cass., 3 novembre 2008, Pas., I, n°2440). En revanche, seul le législateur peut intervenir si la lacune exige « nécessairement l'instauration d'une nouvelle règle qui doit faire l'objet d'une réévaluation des intérêts sociaux par le législateur ou qui requiert une modification d'une ou de plusieurs dispositions légales » (Cass., 3 novembre 2008, Pas., I, n°2440), ou la mise en place d'un « régime procédural totalement différent » (Cass., 14 octobre 2008, J.T., 2008, p. 755).

f. Le tribunal estime par ailleurs que les règles légales précitées ne permettent pas, sans violer le principe de sécurité juridique, une interprétation qui les rendrait davantage conforme au prescrit constitutionnel.

g. Enfin, il n'y a pas lieu, en l'espèce, d'opérer une balance entre les intérêts de l'asbl X. et ceux de Madame N. Il s'agit en effet uniquement, à ce stade, de déterminer si Madame N. était ou non titulaire d'un droit au logement qu'elle pouvait faire valoir à l'égard d'une agence immobilière sociale. Il aurait pu en aller autrement, le cas échéant, lors de l'examen de la demande, formée par cette dernière, d'autoriser l'expulsion de sa locataire (demande qui est devenue sans objet).

h. A cet égard, et à titre surabondant, il convient de rappeler que l'article 4 de l'arrêté du 28 février 2008 dispose que l'agence immobilière sociale peut conclure une convention d'occupation d'un logement de transit²⁰. L'article 4 précise que les dispositions d'une telle convention doivent reprendre celles qui sont prévues par l'annexe V de l'arrêté royal. L'article 1^{er}, dernier alinéa, de l'annexe V

précise que ce type de convention n'est pas soumise « aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer ». Ce texte est repris dans les deux conventions litigieuses.

En l'espèce, l'asbl X. a respecté à la lettre (et sans violer leur esprit) les obligations découlant du texte légal et de ses obligations contractuelles. Son renon est, en effet, arrivé à échéance le dix-huitième mois de l'occupation de Madame N.

Certes, les agences immobilières sociales ont une finalité sociale. Il convient toutefois de rappeler que leur objectif est de « permettre l'accès au logement locatif aux personnes en difficulté à cet égard » et non de maintenir l'accès à ce logement en toute circonstance.

Or, outre le fait que la convention était arrivée à échéance et ne pouvait être prolongée, il était manifeste que Madame N. avait manqué, de façon répétée, à ses obligations, alors que le constituant a explicitement rappelé que, dans la garantie des droits économiques, sociaux et culturels consacrés par l'article 23 de la Constitution, il fallait tenir compte de leurs obligations correspondantes.

Il convient enfin de relever qu'en refusant de quitter les lieux loués, Madame N. empêchait également d'autres personnes à faibles revenus (ou en situation de rupture sociale) d'avoir accès à un logement salubre et ce, pour un loyer abordable. Il s'agit également d'un élément dont doivent tenir compte les agences immobilières sociales lors de l'exercice de leurs missions.

i. Il convient par conséquent de réformer le jugement entrepris en tant qu'il a consacré l'existence d'un droit au logement dans le chef de Madame N. et l'obligation correspondante dans celui de l'asbl X, et qu'il avait permis à Madame N. de demeurer dans les lieux loués jusqu'à ce qu'un nouveau logement lui soit trouvé.

NOTE — LOGEMENT DE TRANSIT, CODE WALLON DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE ET PORTÉE DE L'OBLIGATION DE RELOGEMENT

5. L'article 1^{er}, 6°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable définit le logement de transit comme « le logement réhabilité ou restructuré grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement, pour des motifs de force majeure »²¹.

Le logement créé avec l'aide de la Région doit être affecté au logement de transit pendant une période d'au moins 9 ans.

La relation entre les parties est régie par une convention d'occupation précaire.

Sous peine de requalification de leur convention, il conviendra aux parties de démontrer l'existence de circonstances objectives (public cible, finalité sociale,...) quand elles ont décidé de ne pas soumettre leurs relations juridiques à une législation impérative, comme celle du droit du bail de résidence principale²².

19 Voy. également l'article 88, §4 du Code (version 2003) : « L'agence immobilière sociale assure si nécessaire un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement. Chaque fois que cette possibilité se présente, cet accompagnement social se fait en partenariat avec un C.P.A.S. ou une association oeuvrant à l'insertion par le logement ».

20 Voy. ci-avant, § 12. L'article 2, 22° du Code bruxellois du logement, dans sa version 2013, définit dorénavant comme suit ce type de logement : « le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et pour une durée maximale fixée dans la présente ordonnance ».

21 Art. 1^{er}, CWLHD.

22 Cf. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, De Boeck, 1995, pp.30 et 31, nos 17 à 19. Voy. aussi, spécifiquement en Wallonie : P.-E. HERIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation. Quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Larcier, 2014, pp. 335 et svtes.

La durée d'occupation d'un logement de transit est de maximum six mois ; une prolongation éventuellement pour la même durée est autorisée.

Les logements de transit sont gérés par des personnes morales de droit public ou des organismes à finalité sociale²³.

6. « La mise à disposition d'un logement de transit est complétée par un accompagnement des occupants, visant à favoriser le transfert vers un logement stable »²⁴.

« Cet accompagnement doit favoriser la recherche active d'un autre logement dans les délais compatibles avec la situation du ménage, la mise en ordre de sa situation administrative et sociale, la constitution d'une garantie locative et le paiement régulier de l'indemnité d'occupation.

Si nécessaire, l'accompagnement favorise la prise de décision, la responsabilisation des personnes, l'utilisation adéquate du logement et le respect du voisinage et de son environnement »²⁵.

7. En vue de leur relogement, les occupants doivent donc effectuer les démarches nécessaires avec l'aide de l'opérateur qui leur offre un hébergement temporaire.

Comme le relève le juge de paix de Fontaine-l'Évêque²⁶, dans une affaire où un cpas gérât un logement de transit, « soutenir que pèserait sur [celui-ci] une obligation de moyen, a fortiori de résultat qui consisterait à trouver un logement stable aux occupants, serait ajouter au texte légal une obligation qui ne s'y trouve pas.

Du reste, à supposer que ce soit le cas, quod non, [il n'est pas expliqué], en l'espèce, par quel mécanisme juridique une défaillance dans l'exécution d'une telle obligation aurait pour conséquence la naissance d'un droit subjectif dans le chef des occupants de se maintenir indéfiniment dans les lieux ou, tout au moins, jusqu'à ce qu'ils disposent d'un logement qui réponde à leurs attentes ou à leurs "exigences".

Une telle interprétation serait totalement incompatible avec la raison d'être de ce type de logement et reviendrait à priver d'autres personnes qui rempliraient les conditions légales de la possibilité de bénéficier à leur tour du logement de transit ».

Dans une autre affaire, où une commune mettait à disposition de « personnes en situation sociale difficile », un logement de transit, le juge de paix de Grâce-Hollogne²⁷, avait souligné que « la commune poursuit une finalité sociale fondamentale : elle contribue à ce que les plus démunis mènent une vie conforme à la dignité humaine, le temps de trouver un logement décent conforme au souhait de l'article 23 de la Constitution. Obtenir un tel logement constitue effectivement, (...), un bien essentiel, une assurance contre l'aggravation de l'exclusion qui les menace et un moyen d'en sortir.

La durée fixée à l'occupation précaire doit être respectée parce que la commune a le même devoir envers la généralité de ses habitants et doit conserver des logements libres pour les cas urgents. L'assistance communale apportée à la recherche d'un logement stable est subsidiaire car les personnes aidées, comme tout adulte

censé est responsable, ont le devoir premier d'assurer leur propre autonomie. La commune ne doit pas un résultat. »

L'expulsion guette l'occupant qui ne montre « aucune collaboration dans la recherche d'un logement », même si des « motifs d'ordre familial et sociaux » sont invoqués²⁸.

Même s'il avait refusé l'expulsion pour absence de solution de logement, le président du Tribunal civil de Bruxelles avait enjoint le ménage à « collaborer de manière efficiente » avec l'opérateur, les occupants n'étant pas « dispensés de faire eux-mêmes les démarches pour trouver » à se reloger²⁹.

Somme toute, comme l'a mis expressément en exergue le Constituant et le rappelle opportunément le jugement commenté, dans la garantie des droits économiques, sociaux et culturels consacrés par l'article 23 de la Constitution, il faut tenir compte de leurs obligations correspondantes.

Il convient d'« éviter de déresponsabiliser complètement [le bénéficiaire] en imposant [à l'opérateur] la fourniture automatique d'une solution de logement. Une certaine rotation doit par ailleurs continuer à régner au sein des logements opportunément appelés "de transit", aux fins de faire bénéficier un maximum de ménages défavorisés de cette formule d'habitat "revalidante". »³⁰

Luc Tholomé

23 Cf. art. 31, §1^{er}, C.W.L.H.D. : « La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public ou à tout organisme à finalité sociale ou tout organisme agréé en vertu du décret du 12 février 2004 relatif à l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des personnes en difficultés sociales, ou du décret du 9 mai 1994 de la Communauté germanophone portant agrégation d'institutions accueillant et encadrant provisoirement des personnes en détresse et portant octroi de subsides en vue de l'achat, la construction, la location, la remise en état et l'équipement d'habitations destinées à l'accueil d'urgence, à l'exclusion de la Société wallonne du logement et des sociétés de logement de service public, qui crée un logement de transit ».

24 Art. 31, §2, C.W.L.H.D.

25 Art. 10 de l'A.G.W. du 11 février 1999.

26 J.P. Fontaine-l'Évêque, 16 mai 2013, J.L.M.B., 2015, p.855.

27 J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, cette revue, 2003/1, p.30.

28 J.P. Mons II, 7 décembre 2004, cette revue, 2005/2, p.26.

29 Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, J.T., 2004, p.50 et cette revue, 2004/1, p.30.

30 N. BERNARD, « L'obligation de relogement, pour les agences immobilières sociales aussi », note sous J.P. Ixelles, 15 mai 2012, Revue pratique de l'immobilier, 2012/3, p.252.

POLITIQUE URBAINE

La mixité sociale, et après ?



**DIRECTION : ÉRIC CHARMES
ET MARIE-HÉLÈNE BACQUÉ**

**ÉDITION : PUF,
COLL. : « LA VIE DES
IDÉES », 2016**

Nous vivons dans des sociétés profondément inégales, qui se traduisent par des inscriptions spatiales fortes. À vue de nez, les quartiers bourgeois s'opposent aux quartiers populaires.

Cette ségrégation a comme source un marché immobilier devenu inaccessible pour les classes populaires, avec un jeu de logiques sociales de recherches de liens affinitaires et d'entre-soi, se matérialisant par des quartiers cossus, parfois des communautés fermées, des quartiers gentrifiés ou des villages ruraux périurbains.

Suffit-il de s'attacher à la répartition des populations pour juguler les inégalités ?

« Dis-moi où tu habites, je te dirai qui tu es... et qui sait, peut-être deviendrai-je un jour ton voisin ! ».

Etonnant : ce site d'annonces immobilières qui propose une série d'informations sur le quar-

tier des biens mis en vente. Ces renseignements concernent les infrastructures existantes. Ma foi, cela peut s'avérer pratique. Mais le site distille également des informations relativement précises sur les habitants du quartier, ce qui permet à l'acheteur de d'esquisser le profil social de ses voisins potentiels. Il s'agit par exemple du niveau de revenu et d'éducation des habitants du quartier, mais aussi de leur origine ethnique. Le site offre de manière inattendue des données fines, à l'échelle d'un quartier, dans un rayon de quelques centaines de mètres. Unia a réagi : « Ce qui pose problème, ce sont les données relatives au statut socio-économique des habitants du quartier. Le site recense le pourcentage de personnes au chômage. C'est une forme de stigmatisation (...). Il propose également un lien qui indique le degré de multiculturalité du quartier, laissant entendre que les biens ont peut-être plus de valeur s'ils sont situés dans un quartier plutôt blanc. » A première vue, la Commission en charge de la protection de la vie privée y voit plutôt une utilisation et une compilation intelligentes de données disponibles publiquement¹.

En 1999, dans un article sur la crise de la ville, Jacques Donzelot² écrit que, « ce qui fait question dans l'urbain tient à la capacité politique de la ville à faire société, tant la plèbe qui occupe les espaces résidentiels de la ville industrielle joue le rôle d'aiguillon d'une urbanisation affinitaire qui déporte ses élus bien au-delà des zonages de l'urbanisme fonctionnel et les autorise toujours plus à faire société pour eux-mêmes. Nous disons plèbe à dessein car cette population n'entre guère en ligne de compte dans la production de la richesse de la société. Elle vit des miettes qu'on lui concède plus qu'elle n'y contribue. Elle n'est plus la base de la société mais sa marge. (...) aussi fait-elle sécession, à sa manière. Sécession dérisoire par le poids spécifique de cette population dans la société, mais qui en

révèle une autre, plus discrète, celle des classes aisées. Dans le même temps où l'on commence à analyser la pauvreté comme le résultat de handicaps multiples et variés, l'évitement des plus pauvres que soi devient une manière de fuir le handicap qu'ils représentent.

La ville éclate ainsi, comme les nations se balkanysent, par l'effet qui porte chacun à ne plus subir le préjudice économique, sécuritaire, éducatif qu'entraîne la proximité avec ceux qui n'ont pas les mêmes avantages que soi. Tel est actuellement le problème de la ville. Il repose la question des termes de l'échange social pour qu'existe un partage de l'espace. »

Donzelot évoque sans doute de manière réductrice une « fragmentation de la ville » en un archipel d'îlots obéissant soit à une logique de regroupement affinitaire, qu'illustrent les gated communities, soit à une logique de regroupement par défaut dans des quartiers de relégation où resteraient captifs, ceux qui n'ont pas pu fuir.

Ajoutons-y aujourd'hui, s'il le fallait encore, une dose de salafisme, et cette menace de repli glisse du registre politique et social vers des registres ethno-racial, culturel et religieux.

Cette vision négative et stigmatisante des quartiers populaires demeure prégnante. Nous ne sommes pas loin de la fin du XIX^{ème} siècle, de l'hygiénisme, de la crainte des « classes dangereuses » qu'il convient d'éduquer.

De fait, « les discours politiques présentent de plus en plus les quartiers populaires non comme peuplés de victimes de la ségrégation, mais comme des lieux de repli communautaire. »

En outre, dit autrement, « la question de la pauvreté semble ne plus pouvoir se dire, se décrire et se discuter autrement que dans un registre spatial et à l'aide de catégories territoriales. On parle, en France, d'exclus, d'immigrés, ou encore de jeunes, mais en les rapportant constamment à leurs lieux d'habitation supposés, banlieues, cités ou quartiers d'exil ; quant aux sans-logis, on déplore leur errance urbaine. (...)

Confortant la spatialisation du problème, une politique spécifique, la politique de la ville, a été mise en place pour administrer les quartiers sensibles, tandis que, parallèlement, une répartition plus équilibrée des populations était posée comme objectif public prioritaire. »³

Pourtant, comme le montrent les travaux de Marie-Hélène Bacqué, les communautés dans les villes peuvent être des réservoirs de ressources et jouer un rôle dynamique d'intégration sociale. Robert Sampson pointe aussi la capacité d'un quartier à réguler les usages et les comportements de ceux qui y vivent.

Si on mélangeait plutôt les riches aux pauvres, si on faisait coexister sur un même lieu des groupes sociaux différents, de sorte que les habitants reflètent la diversité de la société et qu'une répartition plus équilibrée de la population se reflète dans l'espace...

C'est l'idéal que poursuit « la mixité sociale » et qu'affichent les politiques publiques.

« La mixité sociale » fait partie du discours ambiant, sans que plus personne ne semble interroger la réalité qu'elle recouvre, ni dans quelle mesure elle est souhaitable, voire tout simplement si elle est réalisable et dans l'affirmative, avec quels outils et moyens financiers.

Tout comme le fut « l'exclusion sociale » il y a plus de vingt ans, à l'instar du « vivre-ensemble » ou de « la cohésion sociale », « la mixité » est « un mot-valise », « un concept-horizon », flou, fourre-tout, difficile à cerner.

« La mixité sociale » est utilisée pour justifier des réalités aussi diverses que des opérations de démolition de grands ensembles pour en disperser la population, ou l'accélération de la gentrification d'un quartier ancien populaire au profit des classes moyennes – une autre nébuleuse –.

¹ Rtbf, 17 juin 2015.

² J. DONZELOT, « La nouvelle question urbaine », in *Quand la ville se défait*, Esprit, novembre 1999, p.88.

³ S. TISSOT et F. POUPEAU, « La spatialisation des problèmes sociaux », in *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2005, 159, p.4.

« Le discours sur la mixité sociale fait des quartiers des espaces pathologiques »

Sébastien Fontaine : **En 1886, le rapporteur d'une Commission du travail du Parlement belge relative au logement ouvrier écrivait à propos de l'intérêt de mélanger ouvriers et bourgeois dans les mêmes quartiers « l'ouvrier y puise l'adoucissement des mœurs, le respect de soi-même, la bienveillance pour les privilégiés de la fortune ; les classes élevées, voyant de près les infortunes qui frappent si souvent le pauvre, éprouvent plus vivement le besoin de les soulager »¹. Plus d'un siècle après, pensez-vous qu'inconsciemment ou pas, ceux qui défendent la mixité sociale comme solution aux problèmes de quartiers, partagent toujours ce point de vue ?**

Eric Charmes : Personne n'écrit ou ne dirait aujourd'hui qu'il faut inculquer aux ouvriers « la bienveillance pour les privilégiés de la fortune ». Ceci étant, une des idées directrices des politiques en faveur de la mixité sociale est qu'elles peuvent avoir une valeur éducative. Un des objectifs de ces politiques est de permettre aux catégories populaires d'avoir autour d'elles des exemples, des modèles. De fait, lorsqu'on est entouré de personnes qui sont au chômage, on a tendance à minorer ses chances d'obtenir un emploi rémunéré, et quand on a autour de soi des gens qui ont une activité, on a autant de points d'accès vers l'emploi. Par ailleurs, dans les quartiers populaires, de nombreux jeunes adoptent des postures corporelles et des expressions qui leurs sont propres, manières d'être qui peuvent les tenir à l'écart du monde du travail.

Le problème avec cette manière de présenter les choses n'est pas qu'elle est erronée, mais qu'elle est partielle. C'est ce que souligne l'introduction de l'ouvrage et c'est que montre également la contribution de Marie-Hélène Bacqué. Les liens sociaux propres aux quartiers populaires ne sont pas seulement vecteurs de repli communautaire ou d'enfermement. Ils peuvent aussi bien être au fondement de solidarités, sur la base desquelles les habitants des quartiers populaires peuvent se mobiliser et s'organiser collectivement pour faire face politiquement à la domination. Le renforcement de cette capacité d'agir n'est évidemment pas recherché par ceux qui bénéficient de l'ordre établi, et de ce point de vue, les politiques de mixité sociale sont une manière de faciliter l'encadrement politique des classes populaires.

SF Les politiques de rénovation urbaine ont notamment comme objectif de créer de la mixité sociale dans des quartiers considérés comme trop homogènes. Même si elles partent de bonnes intentions, ces politiques ne risquent-elles pas d'exclure les populations qui vivent dans le quartier par le jeu de la gentrification ?

EC La gentrification est une des transformations les plus marquantes des quartiers populaires des centres des grandes villes. Relativement peu chers eu égard à leur localisation, ils attirent des populations nouvelles qui n'ont

pas les moyens d'accéder à des quartiers plus bourgeois. Ce changement social est souvent favorisé par des politiques publiques qui voient là un moyen d'améliorer la situation de quartiers défavorisés et de lutter contre la ségrégation. C'est le cas de la mairie de Paris entre autres. Mais, la contribution de Matthieu Giroud à l'ouvrage le montre, ce point de vue n'est pas partagé par les chercheurs, qui regardent la gentrification d'un œil de plus en plus sévère. Ils déploient deux critiques. La première souligne, comme vous le dites, que la gentrification entraîne l'expulsion vers des banlieues éloignées de ménages fragiles et modestes et limite dès lors leur accès aux ressources de la ville. Sur ce plan, la gentrification met en cause le droit à la ville. La seconde critique souligne les hypocrisies des discours sur la mixité sociale, qui semblent parfois n'exister que pour donner bonne conscience à ceux qui veulent prendre la place des classes populaires dans les centres. L'observation des pratiques montre bien à quel point la mixité n'est appréciée que dans une certaine mesure, pour sa contribution à l'animation ou à l'ambiance d'un quartier principalement. Elle est moins valorisée par les gentrificateurs lorsqu'il s'agit de scolariser leurs enfants dans une école où les familles populaires sont très présentes.

SF Est-ce qu'au nom de la « mixité sociale » vous constatez dans les discours politiques - des mandataires locaux notamment - une volonté affichée de déconcentrer les populations les plus précarisées en attirant de nouvelles catégories relevant de la classe moyenne ?

EC Les politiques de mixité apparaissent parfois comme une manière de mettre la poussière sous le tapis, de rendre la pauvreté moins visible. Les quotas de logements sociaux sont aussi une façon de se répartir la charge de la gestion du logement des classes populaires. Quoi qu'il en soit, la mixité n'apparaît pas comme une solution miracle aux problèmes posés par la ségrégation. Dans les travaux de Robert Sampson, qui a contribué au livre et qui est l'un des meilleurs spécialistes étasuniens de ce que l'on appelle les effets de quartier, la mixité n'est pas particulièrement mise en avant. Si, comme le rappelle Stéphane Tonnelat dans le livre, la mixité procure aux citoyens des expériences riches et enrichissantes, il n'est pas prouvé que cette mixité puisse favoriser l'intégration sociale et politique ou réduire certaines inégalités. L'attention portée à l'objectif de mixité semble même souvent contreproductive. Elle freine les politiques de redistribution ou leur sert de succédané. Dans le domaine de l'éducation, la France est loin de réaliser des investissements massifs en faveur des quartiers populaires. Or les problèmes dont souffrent les élèves de ces quartiers ne sont pas seulement dus à un manque de mixité ou aux contournements de la carte scolaire, ils sont aussi, et sans doute surtout, dus à des inégalités qu'il s'agit de compenser avec des moyens pédagogiques plus importants, permettant un accompagnement plus fort. Plus largement, le discours sur la mixité fait des quartiers populaires des espaces pathologiques. Ce faisant, la société renvoie aux habitants de ces quartiers une image d'eux-mêmes qui est d'une grande violence symbolique. Être constamment désignés comme les habitants de « quartiers difficiles » ou de « zones de non droit » n'aide pas à se sentir reconnus : on ressent plutôt le mépris. —

1 Voy. à cet égard, « Regards sur le passé », cette revue 2015/4 et 2016/1.

« La mixité sociale » sert d'argument pour distiller de l'habitat social ou des logements de transit dans des beaux quartiers, parfois au grand dam des adeptes du NIMBY.

Alors que se tapit sans doute un enjeu financier sous-jacent, c'est aussi au nom de « la mixité sociale » que le quota des attributions de logements sociaux qui est dévolu aux précarisés peut être revu à la baisse pour tenter de favoriser l'entrée dans le parc social des ménages plus aisés.

Pourtant, depuis de nombreuses années, des études, des essais, des articles se multiplient constituant un corpus nuancé sur « la mixité sociale », dont les effets curatifs sont regardés d'un œil dubitatif.

Est porté un regard critique, mais surtout nuancé, sur les bénéfices présumés de la « mixité sociale », quand ce n'est pas sur son bien-fondé.

C'est dans cette veine que s'inscrit « La mixité sociale, et après ? », dans un jeu d'aller-retour entre la situation française et nord-américaine, insistant sur les consensus, pointant les divergences qui parfois font rage et divisent les spécialistes.

Le lecteur y trouvera, non seulement un écho des recherches les plus récentes et « quelques clés pour aller au-delà d'une réalité complexe », mais aussi du grain à moudre pour poursuivre la réflexion entamée dans ces colonnes⁴.

Certains quartiers populaires, dans les centres des grandes villes, changent. Relativement bon marché, en raison de leur centralité, des populations nouvelles s'y installent, avec la bienveillance des politiques publiques qui y voient le moyen d'améliorer la situation des quartiers défavorisés et de lutter contre la ségrégation. Néanmoins, cette gentrification pousse les ménages modestes vers des banlieues éloignées. Pour Matthieu Giroud, la référence à la mixité sociale « détourne des véritables mesures

pouvant être prises en faveur de la réduction des inégalités sociales – comme celles qui consisteraient à un contrôle strict des prix des loyers ou l'obligation d'indemniser à la juste valeur du marché les personnes menacées d'éviction. Tant que la gentrification ne sera pas conçue comme une force ségrégative, impliquant des échelles extrêmement fines de division sociale et des formes renouvelées d'inégal accès à la ville, il n'y a que peu d'espoir de voir évoluer le rôle octroyé à la mixité sociale dans les politiques urbaines menées dans les quartiers centraux. »

De son côté, Stéphane Tonnelat montre que les relations entre les espaces publics urbains et la démocratie ou la solidarité sont loin d'être évidentes.

« L'expérience de la diversité souligne l'ambivalence des rapports sociaux engendrés par la ville. La ville est le lieu du brassage et du mélange, et ses espaces publics lorsqu'ils sont ouverts à tous et fréquentés par tous, peuvent favoriser l'émergence de compétences favorables à la tolérance et au respect d'autrui. En même temps, les situations de mélange social engendrent souvent l'expérience de la domination ou de la prise de contrôle, d'un espace par un groupe social au détriment d'un autre. Dans certains cas, loin de la tolérance, c'est le ressentiment voire la haine de l'autre qui s'enracine dans les esprits. »

Les espaces publics sont les lieux de l'urbanité, de l'apprentissage de la différence, qui est cœur des critiques sur le périurbain.

En effet, pour d'aucuns, l'installation dans les périphéries éloignées des métropoles traduit l'expression « d'une mise à distance de la ville et de ses espaces publics. Ce choix résidentiel manifesterait une forme d'intolérance et de refus de la confrontation à la diversité au profit du confort de la vie domestique ». Cette vision, par trop radicale, est ici remise en cause en accordant une place à l'expérience des habitants et en prenant en compte les contextes sociaux et les trajectoires résidentielles pour comprendre les rapports entre les citadins et les territoires : il n'existe pas un périurbain, mais des périurbains.

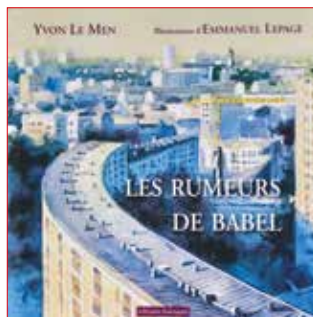
La situation française ne peut être telle quelle extrapolée à la réalité wallonne : nous ne connaissons pas, par exemple, l'ampleur de la problématique des « banlieues » enclavées et coupées de la ville-centre, elle-même gangrénée par « la boboisation. »

Mais nous avons des inquiétudes communes : le creusement des inégalités et le devenir de certains quartiers de nos villes de plus en plus paupérisés.

Luc Tholomé

LOGEMENT SOCIAL

Les Rumeurs de Babel



AUTEUR : YVON LE MEN
ILLUSTRATIONS : EMMANUEL LEPAGE
ÉDITION : DIALOGUES

*le gris du ciel
s'étend sur les façades
et les étirent
le bleu qui filtre
et s'infiltre
les rallume
nous rallume
la tour
qui déborde de la fenêtre
se souvient des yeux de Paul
qui s'étonna
il y a quarante ans
d'être si haut dans le ciel
lui qui venait
comme moi
de si bas sur la terre*

Maurepas à Rennes est un des endroits les plus pauvres de l'Hexagone. C'est une cité HLM où cohabitent plus de 50 nationalités différentes.

Maurepas, c'est le quartier populaire, « le moins cher de Bretagne ».

Un ensemble de tours et d'immeubles, où les habitants qui travaillent ne dorment pas. Ceux qui y vivent en sortent peu » (France Culture, Sur la route... d'une cité en prose à Rennes, 05 mars 2016).

C'est là que le poète Yvon Le Men a posé ses valises pendant trois mois.

De ce séjour atypique sont nées *Les Rumeurs de Babel*, long poème, sans points ni virgules, superbement illustré par les aquarelles d'Emmanuel Lepage, qui font merveille.

« Me voici en HLM à la merci de mes voisins qui sont aussi à ma merci. A cause du bruit. Me voici devant mon ordinateur qui cherche le poème à écrire pour contrer le bruit, pour le transmuter en chant, puis en silence qui suit le chant quand le chant est juste. Le poème contre le bruit, le chant que chacun laisse traîner derrière lui comme la queue d'une comète traîne derrière sa comète. Le bruit que fait la vie, le chant que font les hommes, les femmes, les enfants, parfois, à l'intérieur du bruit. »

Dans son précédent livre, À louer chambre vide pour personne seule, qu'Yvon le Men avait écrit à partir d'un petit logement dans la Cité Radieuse du Corbusier à Rezé, « la question n'était pas le bruit, mais la solitude à cause du trop de silence – à l'inverse de Maurepas – qu'offre à pleins poumons la Cité Radieuse. D'où une écriture fragmentée, chacun chez soi, dans son alvéole de silence et de lumière. A Maurepas, qu'on le veuille ou non, nous sommes ensemble par le bruit qui déborde partout. Trop ensemble, par le plancher, le plafond, les fenêtres. Nous sommes ensemble contre notre gré. Mais pas toujours. D'où le poème en continu qui m'attend dans la tête en battant la mesure comme une vibration qui nous relie les uns aux autres. Avec peine, de temps en temps ; avec joie, aussi. Si le voisin est bon, la chanson sera bonne... »

Les Rumeurs de Babel, c'est un poème reportage qui raconte la vie des habitants.

4 Cf. cette revue, 2005/4 et 2016/1, « Vivre ensemble ? La mixité sociale, entre mythe et réalité », pp.6 à 35.

C'est une poésie du quotidien, belle et accessible.

C'est une poésie urbaine qui raconte les dégradations, la violence, mais aussi la solidarité, qui fait tenir le vivre ensemble.

Yvan Le Men connaissait le quartier de Maurepas. Il y avait logé quand il était étudiant au début des années septante.

A cette époque, c'était les ouvriers de l'usine Citroën qui occupaient les grands ensembles.

Aujourd'hui, ce sont des hommes et des femmes issus de l'immigration. Ils viennent du monde entier.

*ils ont besoin
d'apprendre la langue
d'ici*

*des gens qui savent
bâtir un pont
de mots
entre leurs deux pays
c'est un beau métier
le métier qu'il faut
pour une intégration réussie
dans la vie
qu'ils puissent vivre leurs vies
avoir des amis
des chéris
et même des ennuis
avec leurs chéries*

Pendant son séjour en immersion, Yvon le Men a fait des rencontres. Il se fond dans le décor, il parle avec le gardien d'une tour, fait ses courses avec les personnes âgées dans une superette, prend le thé dans une famille maghrébine. Il recueille les

plaintes, les doléances des habitants, mais aussi leurs espoirs.

Les Rumeurs de Babel est un livre important.

Il nous rappelle que les mots « immigration », « intégration » et « mixité sociale » ne doivent pas être confisqués par la seule sphère politique.

La poésie a aussi son mot à dire.

*les pauvres et les riches
qui ne vont pas chez les
pauvres
ne traversent pas les frontières
de leurs vies
chacun chez soi
à l'intérieur de soi*

LT

À ÉPINGLER EN DROIT

Le droit de la vente immobilière se trouve au croisement de différentes branches du droit.

Outre un examen approfondi de la jurisprudence publiée ces cinq dernières années, d'abord à propos de la formation de la vente, ensuite à propos de son (in)exécution, l'ouvrage propose une analyse du statut de l'agent immobilier, tel que modifié par la loi du 11 février 2013, ainsi que de la jurisprudence relative aux contrats conclus par l'agent immobilier (avec une attention particulière pour la responsabilité contractuelle de l'agent). Les réformes récentes du droit administratif des biens (en particulier le droit de l'urbanisme et de l'environnement), en lien direct avec les opérations de vente d'immeubles, sont également présentées.

(DIR. B. KOHL), LA VENTE IMMOBILIÈRE, LARCIER, COLL. CUP, VOL. 161, 2015

Tout comme en Wallonie, le rythme de production des logements sociaux en Région bruxelloise s'avère largement insuffisant, non seulement pour résorber la file d'attente mais même pour la stabiliser. Pour tenter d'atténuer cette pénurie, il est impératif d'accélérer la création de logements à caractère social, en diversifiant les modes d'action et en faisant peser la charge sur de nouveaux acteurs, car le secteur public n'y suffira pas à lui seul. Le Gouvernement bruxellois a adopté, le 26 septembre 2013, un arrêté qui impose à tout constructeur d'immeubles de logements d'une certaine superficie le paiement d'une charge d'urbanisme dont il est permis de se libérer en réalisant 15% de logements encadrés et/ou conventionnés. Diverses villes du Canada ont emprunté une voie similaire, davantage incitative. On peut préférer une optique de volontarisme quantitatif, comme en Wallonie, par l'entremise de la

politique dite d'ancrage communal: on fixe des objectifs chiffrés de logements sociaux par commune, avec, le cas échéant, des sanctions financières à la clé. Au niveau local, une ville comme Namur a développé une initiative approachante. Ce numéro de la revue Jurimpratique reprend notamment ces bonnes pratiques.

(DIR. N. BERNARD), DES VOIES POUR LE LOGEMENT À CARACTÈRE SOCIAL, REVUE PRATIQUE DE L'IMMOBILIER, 2015/2

Poursuivant l'étude des fondements du droit des biens entamée avec le tome premier consacré aux biens et à la propriété – en ce compris cette « modification », selon le Code, toute spéciale de la propriété qu'est la copropriété –, le présent ouvrage est consacré aux droits réels principaux démembrés, à savoir l'usufruit et ses dérivés que sont l'usage et l'habitation, les servitudes, la superficie et l'emphytéose. Le tout selon une trame envisageant d'abord les notions de base, la naissance du droit, les droits et les obligations des protagonistes et, enfin, les modes d'extinction. Au-delà d'un exposé des notions et mécanismes de base, sont repris des développements qui soit permettent l'approfondissement de questions plus complexes ou controversées avec renvois à des articles ou ouvrages ciblés, soit consistent en la relation, brève mais éclairante, de cas de jurisprudence sélectionnés, le tout au départ d'une récolte doctrinale et jurisprudentielle.

P. LECOCQ, S. BOUFFLETTE, A. SALVE ET R. POPA, DROITS RÉELS PRINCIPAUX, TOME 2, LARCIER, COLL. DE LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE LIÈGE, 2016

LT

OBSERVATOIRE DES LOYERS DE LA RÉGION BRUXELLOISE

LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE 2015

PAR MARIE-LAURENCE DE KEERSMAECKER

Professeure à l'école de Géographie de l'UCL

Dans le cadre de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, une nouvelle enquête a été menée en 2015 sur l'évolution des loyers du parc locatif privé bruxellois. Par parc locatif privé, on entend l'ensemble des logements dont le propriétaire est une personne privée et dont le loyer est fixé dans le cadre d'une relation marchande. Le loyer enregistré est le loyer effectivement payé par le locataire, quelle que soit la date de son entrée dans le logement.

C'est, au début des années 1990 que face à la flambée des prix de son marché locatif, la toute nouvelle Région bruxelloise s'imposait le constat de ne rien savoir de son marché locatif. Ce manque de transparence et cette carence d'informations, l'autorité bruxelloise s'était engagée, dans sa déclaration politique, à y remédier. Un moyen a été la mise en place d'un Observatoire des Loyers, sous la forme d'une vaste banque de données relatives aux logements du marché locatif privé, segmentés suivant leurs caractéristiques de coût, de taille, de niveau de confort et de localisation.

Pour construire des statistiques relatives au marché locatif bruxellois, des choix devaient être effectués concernant la méthode d'obtention des données. Il a été décidé de construire la banque de données à partir d'enquêtes récurrentes menées auprès d'un échantillon de 3000 logements mis en location sur le territoire bruxellois.

Une première enquête a été menée en 1992; elle fut suivie par quatre autres enquêtes dans le courant des années 1990. La relative stabilité du marché locatif et les changements des gouvernements bruxellois ont entraîné une mise au frigo durant quelques années de l'outil. Suite aux rumeurs persistantes de hausse des prix, le Gouvernement régional a remis en selle l'Observatoire des Loyers, d'abord par l'inscription de son rôle d'information sur le marché locatif bruxellois dans le Code du Logement, ensuite par le lancement d'une nouvelle enquête en 2004. Celle-ci fut alors suivie par huit enquêtes dont celle de 2015 est la dernière dont sont diffusés les résultats. Une enquête est actuellement en cours et atteint cette fois-ci 5000 logements mis en location sur le territoire bruxellois.

Le questionnaire d'enquête a évolué dans le temps en fonction des questionnements qui ont pu se poser depuis vingt-trois ans sur le marché locatif bruxellois. Néanmoins, le corps du questionnaire reste semblable. Il est toujours divisé en deux parties. La première partie se penche sur le logement, son type, sa taille, son niveau de confort, son état et ses performances énergétiques, sa localisation et son coût. La deuxième partie enregistre des don-

nées relatives au comportement du locataire face à son logement : les caractéristiques du bail, la date d'entrée dans le logement, des informations relatives à la mobilité antérieure et future des locataires et les caractéristiques sociodémographiques des locataires.

LA PHOTOGRAPHIE DU MARCHÉ LOCATIF ET DE SON ÉVOLUTION

En 2015, le loyer mensuel moyen des logements mis en location à Bruxelles s'élève en moyenne à 709 €. 50% des locataires s'acquittent d'un loyer inférieur à 650 €. Le loyer est le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance de son bien et des caractéristiques intrinsèques de celui-ci. Des statistiques plus fines sont estimées sur le loyer du logement en fonction de ses attributs. Parmi ceux-ci, on compte le type et la taille du logement, le nombre de salles de bain, la présence d'un garage, le niveau de confort du bien et le niveau de performance énergétique.

Le caractère récurrent de l'enquête sur les loyers permet de cerner les évolutions des loyers dans le temps. Ainsi, entre 2013 et 2015, on assiste à une évolution de l'ensemble des loyers payés par les locataires bruxellois qui est égale à l'évolution de l'indice santé. Le loyer n'augmente donc pas plus vite que l'indice santé. On conclut donc aujourd'hui à une stagnation des loyers du marché locatif privé.

Néanmoins, sur une longue période, l'écart entre indice santé et indice loyer se creuse entre 2000 et 2012, puis se stabilise entre 2012 et 2015. La croissance de cet écart ainsi que l'appauvrissement de la population bruxelloise ont eu pour effet d'augmenter la demande sociale de logement privé, à savoir la part de la population locative ne trouvant pas dans l'offre privée actuelle de réponse à ses besoins.

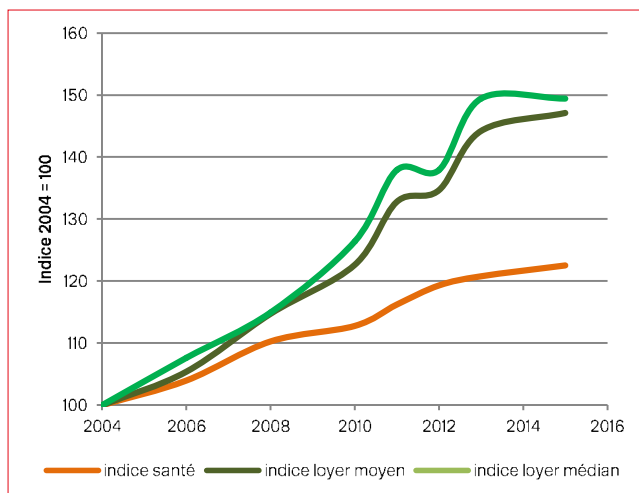


Figure 1 - Evolution des loyers payés par l'ensemble des locataires (2004-2015)

LE PARC LOCATIF ET SON ÉVOLUTION

Les caractéristiques en termes de type de logement, de taille des logements et de présence d'espaces annexes disponibles sont relativement constantes dans le temps. 70% des logements sont des appartements une chambre à deux chambres en Région bruxelloise; la superficie moyenne disponible des logements est de 80 m², 15% des locataires disposent d'un garage et 99% d'entre eux jouissent d'au moins une salle de bain.

Le niveau de confort, approché par un indicateur composite, tenant compte des sanitaires, du peuplement du logement, des défauts et des atouts du logement, des surfaces annexes au logement, de son état et de la qualité de vie du quartier, reste assez stable au cours de ces dix dernières années.

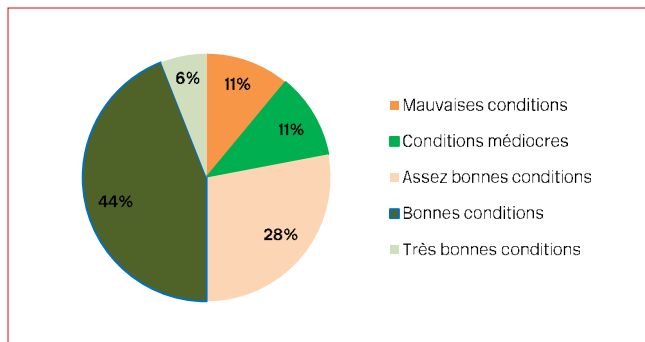


Figure 2 - Logements loués suivant leur niveau de confort

Que ce soit par la présence de doubles vitrages aux fenêtres, que ce soit par l'équipement du logement par une installation de chauffage central et des outils de régulation thermique, les logements bruxellois améliorent leurs performances énergétiques depuis une dizaine d'années.

LE LOCATAIRE DANS SON LOGEMENT

La moitié des locataires vivent seuls avec ou sans enfants ; près de 40% des logements loués abritent des enfants. Cette situation est constante dans le temps.

Par contre, on remarque à Bruxelles un vieillissement des locataires : 8% des locataires ont plus de 75 ans. Ils vivent dans des logements de taille moyenne ; plus confortables en moyenne que l'ensemble des logements et aux loyers plus faibles étant donné leur date d'entrée ancienne.

7% des logements sont loués à des colocations. Les colocataires sont majoritairement jeunes, seuls ou en couple, jouissant de revenus légèrement supérieurs à la moyenne. Ils habitent des logements plus chers que la moyenne du prix des logements de même type ; ce qui se comprend aisément en raison des conditions différentes de locataires à la fois pour le logement et pour le propriétaire. Néanmoins, il apparaît normal que le phénomène de la colocation se répande à Bruxelles car, dans cette ville aux loyers qui ont grimpé ces dernières années et où l'écart entre les loyers et les revenus est grandissant, les colocataires paient personnellement un loyer moyen de moitié moins élevé que celui de l'ensemble des locataires.

Depuis quelques années, le locataire bruxellois est en moyenne plus stable dans son logement et envisage moins de projets de mobilité résidentielle. La plus longue durée moyenne d'occupation des logements s'explique à la fois par un choix de stabilité plus grand et par le vieillissement de la population. Les locataires les plus mobiles sont jeunes et habitent des logements plus petits. Parmi eux, on trouve aussi les locataires vivant en colocation.

28% des locataires sont candidats-propriétaires. Ils vivent actuellement dans des logements plus chers, plus grands et plus confortables que l'ensemble des locataires. Ils sont âgés de 25 à 44 ans et vivent en couple avec ou sans enfants.

71% des locataires habitaient déjà Bruxelles antérieurement. Ceux qui arrivent à Bruxelles sont souvent jeunes à très jeunes et s'installent pendant leurs études ou pendant leurs premières années de travail. Les locataires venant de l'étranger arrivent à Bruxelles pour des motifs de proximité de leur lieu de travail ou de meilleures conditions d'environnement de leur logement.

75% des locataires, en quête de changement de domicile, s'orientent vers un logement bruxellois. Les motifs de changement sont relatifs essentiellement aux étapes de leur cycle de vie et aux caractéristiques de leur logement. Les locataires désirant s'installer dans les zones périurbaines des Brabants sont souvent âgés de 25 à 44 ans et recherchent cette localisation pour les aménités environnementales et la possibilité d'accéder à la propriété. Les locataires désirant partir à l'étranger sont le plus souvent jeunes et quittent Bruxelles pour des raisons professionnelles ou personnelles.

Enfin, le solde migratoire des locataires entre Bruxelles et l'étranger est positif : ce sont 18% des locataires qui occupaient un logement précédemment situé à l'étranger alors qu'ils ne sont que 10% à envisager s'installer à l'étranger.

INÉGALITÉ DE FORMATION DES LOYERS ET STRUCTURATION SPATIALE DE LA VILLE

A partir de l'institutionnalisation de la Région de Bruxelles-Capitale, l'action publique s'est focalisée sur la lutte contre la dégradation des quartiers centraux et contre les inégalités socio-spatiales entre les deux couronnes. En 2015, les loyers demeurent supérieurs dans les communes de deuxième couronne orientale ; ils sont néanmoins rattrapés aujourd'hui par les loyers des logements des communes d'Etterbeek et d'Ixelles, communes de première couronne. Si les caractéristiques des logements et les profils des locataires diffèrent entre les deux couronnes, les prix des logements se rapprochent et ne sont plus significativement différents, tout au moins à cette échelle spatiale. A l'échelle du quartier, on remarque surtout la différence entre la partie orientale de la ville aux loyers élevés et aux bonnes à très bonnes conditions de confort et la partie occidentale de la ville aux loyers moyens et aux conditions moyennes à bonnes de confort.

Le Canal apparaît comme une limite entre les deux territoires de la Ville-Région. Il est considéré aujourd'hui par les pouvoirs publics comme un axe structurant de la ville, ayant pour objectif l'articulation entre l'Est et l'Ouest de la Région bruxelloise. En 2015, malgré les initiatives multiples des pouvoirs publics, la Zone du Canal reste un espace aux logements aux moindres conditions de confort et aux loyers plus bas que la moyenne bruxelloise.

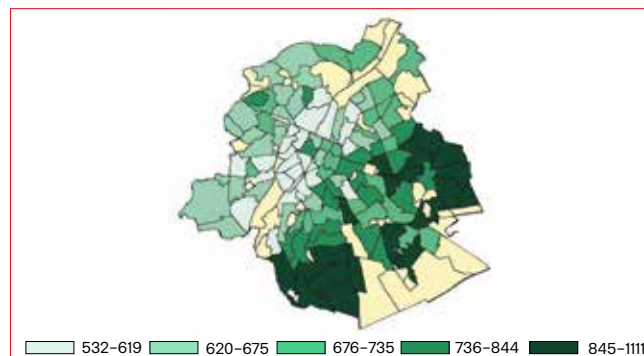


Figure 3 - Les loyers moyens des logements par quartier en région bruxelloise.

Le Projet de Ville bruxellois élaboré dans le cadre du PRDD¹ a pour objectif de développer une ville multipolaire, en s'appuyant sur le développement de pôles existants et sur la progression à court et moyen terme des possibilités de développement de pôles d'intervention prioritaire. Un nouvel objectif de l'Observatoire des Loyers est, à partir de cette année, de cerner les évolutions des loyers des logements autour de ces pôles à partir de la situation actuelle et en fonction des investissements qui y seront effectués.

En raison de sa récurrence et de son adaptation aux besoins des pouvoirs publics, l'Observatoire des Loyers est et demeure un outil d'observation des logements et des ménages en Région bruxelloise, un outil d'aide à la décision et un outil d'analyse de la structure interne de la ville et d'évaluation de l'action publique en matière d'aménagement du territoire et de développement urbain. —

1 Plan régional de Développement durable (Ndlr)

LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS EN WALLONIE

Lors de la séance plénière du Parlement wallon du 22 juin 2016, **Paul Furlan**, Ministre wallon en charge du Logement a présenté les éléments générateurs et les grands principes de la grille indicative des loyers qui sera prochainement d'application. Extraits¹:

« (...) il a été décidé en 2013 (...) de réaliser une enquête sur deux arrondissements ; échelle de collecte statistique fréquemment utilisée en Belgique et suffisamment représentative de la diversité des situations locatives à l'échelle locale. C'est le CEHD qui a dirigé cette collecte de données entre août 2014 et mars 2015 dans son enquête intitulée « Sur les loyers dans les arrondissements de Nivelles et Charleroi ». (...) »

Cette enquête a constitué la base de travail pour la conception de la grille incitative. Nous considérons que l'observation de ces deux arrondissements qui sont très contrastés, un le plus cher où il a été constaté les loyers les plus chers en Wallonie et l'autre, le plus faible sur le plan du marché locatif, permet de couvrir l'entièreté du spectre des biens mis en location des loyers pratiqués.

Le deuxième élément est la fixation des critères. Il était, en premier lieu, nécessaire de fixer des critères permettant d'élaborer une grille. Une première étape d'objectivation des critères a été réalisée à partir de l'enquête sur les loyers. Elle a mis en évidence une série de caractéristiques intrinsèques que sont la superficie, l'âge du logement, le nombre de pièces ou de chambres, et cetera, et des caractéristiques extrinsèques, ce sont des éléments du cadre de vie. (...) »

Par ailleurs, des critères énergétiques simples et surtout communicables par le locataire ont été pris en compte. (...) »

Enfin, parmi les critères extrinsèques importants, la localisation compte aussi (...) dans le prix de la fixation d'un loyer. Il y a, en Wallonie, des endroits plus prisés que d'autres selon leur attractivité, leur accessibilité, la qualité de leur cadre de vie. —

Nous avons retenu un critère simple, puisqu'il est déjà utilisé en Wallonie depuis quelques années, c'est le coefficient de pression foncière qui sert à déterminer les zones à forte pression foncière qui bénéficient d'une mesure de discrimination positive, principalement dans le cadre de la politique notamment des crédits sociaux octroyés par la SWCS et le Fonds wallon du logement.

Une fois pondéré par ce critère de pression foncière, on adopte le loyer indicatif à l'échelle des valeurs immobilières propres à une commune.

(...), ce n'était pas encore suffisamment précis puisque à l'intérieur d'une même commune on peut admettre qu'il y ait des quartiers plus prisés que d'autres et donc que la valeur locative d'un bien n'y soit pas la même. Une marge de 20 % a été fixée autour de ce loyer indicatif pour permettre de prendre en compte des caractéristiques de confort, de localisation, confort tel qu'une deuxième salle de bains, une vue imprenable, un balcon orienté au sud,.... (...) »

Une fois le projet de grille élaboré, une phase test en grandeur réelle s'imposait.

Pour la réalisation de cette phase test, j'ai mandaté la DGO4, en collaboration avec le CEHD, de constituer un panel citoyen représentatif des publics cibles – composé pour 50 % de locataires et 50 % de propriétaires. (...) »

En parallèle, pour le faire en grandeur nature, comme je l'ai annoncé, la grille indicative sera disponible sur le site Internet de la DGO4². (...) »

L'octroi de primes régionales liées à l'économie d'énergie et à la rénovation des logements sera conditionné au respect de cette grille après la phase de consolidation et donc après la phase de test. » —

1 Pour le texte intégral, voir le Compte rendu avancé de la séance plénière du 22 juin 2016 (http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2015_2016/CRA/cra20.pdf)

2 http://spw.wallonie.be/dgo4/site_grilleloyers/index.php (Ndlr)

AU SOMMAIRE DU PROCHAIN NUMÉRO

Le numéro 118 (à paraître en décembre 2016) se concentrera sur les questions de fiscalité immobilière et de financement des politiques du logement.

→ Au sommaire: Chèque habitat / Woonbonus 2016 / Fiscalité immobilière et aménagement du territoire / Financement de la politique du logement à Bruxelles / Investissement à impact sociétal /



© Fabrice Dor, SPW DG04

Pour toutes réactions: echosdulogement.dgo4@spw.wallonie.be
<http://echosdulogement.wallonie.be>

POLITIQUE DU LOGEMENT

04

De quelques évolutions
de l'habitat alternatif à
Bruxelles et en Wallonie



12

Le logement d'abord !

22

Le Community Land
Trust à Bruxelles

24

Spirale: un projet à
l'écoute des habitants

32

Le Bail glissant

34

Diversité d'habitats et
accompagnement social

REGARDS SUR LE PASSÉ

42

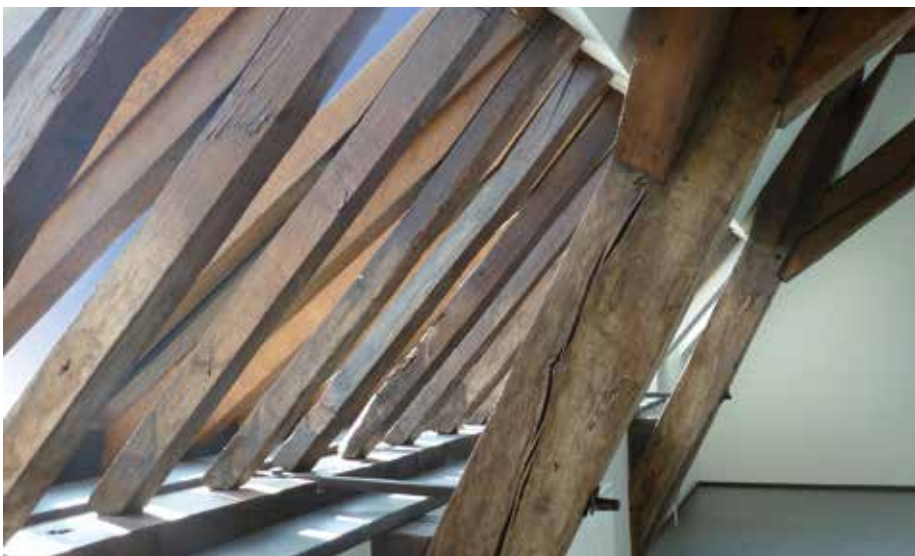
De l'Habitation ouvrière à
l'Habitation à bon marché



PROJETS

44

Habitat groupé solidaire
dans l'ancien couvent
des Ursulines à Mons



JURISPRUDENCE

56

L'action en cessation de la
vacance immobilière à Bruxelles

57

Amendes administratives
- Exception d'illégalité

58

Le bail de courte durée

59

Bail et absence de certificat PEB

62

Le relogement des occupants
d'un logement de transit



ÉTUDES ET RAPPORTS

70

Observatoire des loyers 2015
de la Région bruxelloise

72

Grille indicative des
loyers en Wallonie

