

Les Échos du Logement

Numéro 1 - Février 2015

« Habitat spécifique », « Housing First », « Community Land Trust » : *des idées qui gagnent du terrain*



SPW | Éditions

Logement

PROJET-PILOTE POUR UN HABITAT
EN ADÉQUATION AVEC LES ATTENTES
DES HABITANTS DES ZONES DITES HP

3

L'EXEMPLE DU COMMUNITY
LAND TRUST – BRUXELLES

17

HOUSING FIRST
BELGIUM

21



Wallonie

LES ENJEUX DE LA NOUVELLE LÉGISLATURE

De nombreux enjeux attendent la Wallonie dans les prochaines années.

En effet, il faudra pouvoir héberger 300.000 ménages de plus à l'horizon 2040. Ce qui devrait se traduire par la mise sur le marché d'environ 12.000 logements par an !

En ce qui concerne le logement public, 36.000 candidats locataires sont en statut d'attente !

Ce n'est donc pas un leurre d'affirmer que la création de nouveaux logements est nécessaire en Wallonie. En tant que Ministre du Logement, je veillerai à ce que ceux-ci soient de qualité et à des prix abordables.

Pour y arriver, la Déclaration de Politique Régionale 2014-2019 accorde une part importante au développement du **logement de type privé**. Le champ des possibles s'est en effet ouvert avec la régionalisation de certaines compétences.

Ainsi, la 6^e réforme de l'Etat permettra à la Wallonie d'agir davantage en matière de fiscalité immobilière. Complémentairement aux impôts déjà régionaux comme les droits d'enregistrement, le précompte immobilier, les droits de succession et de mutation par décès, les Régions pourront également agir sur certains avantages fiscaux, dont ceux liés au logement propre et au logement mis en location.

La Wallonie a peu activé les leviers qu'elle possédait déjà en matière fiscale dans un objectif de création de logements. Avec la 6^e réforme de l'Etat, ce qui était une possibilité est devenu une obligation. Avec également une obligation de résultat qui devra se situer entre les objectifs de création de

logements, la satisfaction du contribuable et les impératifs budgétaires wallons. Dans cette optique, le bonus-logement devra évoluer vers plus d'efficacité et éviter ainsi les effets d'aubaine.

La régionalisation des compétences en matière de baux permettra également, à la Wallonie, d'activer certaines mesures utiles au marché de la location immobilière tant en faveur des propriétaires que des locataires. Ainsi, les propriétaires pourraient grâce à la création d'un fonds de garantie locative wallon trouver une issue en cas de non-paiement des loyers.

La Déclaration de la Politique Régionale prévoit aussi l'évaluation du bail d'habitation et une réflexion sur la mise en place d'une grille indicative des loyers, longtemps réclamée par les associations de locataires.

En termes de méthodologie, il me paraît indispensable de consulter largement les acteurs du secteur avant toute décision afin de prendre en compte les propositions, avis et leurs sensibilités.

En ce qui concerne le **logement public**, la Déclaration de Politique régionale prévoit également quelques innovations comme :

- La création d'un fonds d'investissement pour fluidifier les procédures de création de logements publics. Mon objectif, grâce à ce type d'outil, sera d'accélérer la réalisation des investissements décidés et donc la sortie de terre de nouveaux logements et autres rénovations.

- Une réflexion sur la gouvernance et la rationalisation des structures publiques avec l'objectif de concentrer les ressources tant humaines que financières sur les projets profitables à la population wallonne. Elle doit aussi permettre de simplifier les règles d'attribution d'un logement sans en négliger la transparence et le contrôle des décisions prises. L'enjeu concret sera également d'éviter l'effet de ghettoïsation ainsi que favoriser la cohésion sociale et la qualité de vie dans ces quartiers.

Le logement public doit être considéré comme un soutien qu'apporte la société dans des moments difficiles. Cela implique de rappeler aux bénéficiaires d'un logement public qu'ils ont à la fois des droits et des devoirs.

Par ailleurs, je souhaite envisager le **logement en lien étroit avec l'énergie**. J'y accorde une attention particulière car améliorer la qualité énergétique des habitations joue un rôle positif considérable sur le bien-être et le portefeuille des citoyens. J'ai la chance de collaborer avec une administration où les synergies entre les 2 matières sont nombreuses.

Les défis sont nombreux. Je les relèverai avec la participation active de tous !

Paul FURLAN

Ministre wallon des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Énergie



Cité des oiseaux à Mons © F. Dor SPW DGO4

Projet-pilote pour un habitat spécifique, original, économique et en adéquation avec les attentes des habitants des zones dites HP*

Histoire d'un processus et de projets

Sophie DAWANCE, Collectif ipé

En Wallonie, quelques 10.000 personnes vivent de manière permanente dans des infrastructures de loisirs, souvent dans une grande précarité matérielle mais aussi une insécurité juridique et physique. Cette situation a amené le Gouvernement wallon à adopter un plan d'action transversal appelé le Plan HP¹. L'une des mesures de ce Plan prévoit de « *préparer et lancer un appel à projets sous forme de concours à destination des sociétés privées et bureaux d'architecture portant sur la conception d'un projet... spécifique, original, économique (moins de 100.000 euros par logement hors terrain) et en adéquation avec les attentes des publics visés* ».

Cette mesure s'appuie sur le constat relayé par les acteurs de terrain que le logement public « classique » n'est souvent pas adapté aux besoins de ces habitants et ignore, voire anéantit, les stratégies pourtant parfois riches et inventives, qu'ils ont développées pour habiter. Le concours prévu par le Plan HP vise donc la conception de logements économiques à la construction et à l'usage répondant aux besoins spécifiques des habitants permanents des infrastructures de loisirs. Il est évident que ce projet-pilote n'est pas sensé apporter une réponse aux besoins et aux attentes de tous les habitants des zones dites HP, mais il fait partie d'une large palette de propositions qui sont ou devraient être développées pour garantir à tous le droit au logement.

UN CONCOURS D'ARCHITECTURE

Les acteurs

Pour développer ces projets, des porteurs et partenaires ont été identifiés. Le Gouvernement a désigné le Collectif ipé pour la mise en œuvre de cette mesure du Plan HP. Le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie a, pour sa part, accepté d'assurer le rôle de maître d'ouvrage tandis que les communes de Durbuy et Esneux ont choisi de participer au projet-pilote en mettant à disposition un terrain.

Le processus

Le concours d'architecture a pris la forme d'une procédure en deux phases. 22 équipes ont présenté leur candidature dans chacune des deux communes². Un jury de 11 membres composé de représentants des communes concernées, du ministre du logement, des fonctionnaires délégués, des représentants locaux et régionaux des habitants, de la Direction interdépartementale de la cohésion sociale, du maître de l'ouvrage et de quatre experts a évalué ces candidatures et sélectionné cinq équipes à Durbuy et cinq autres à Esneux. Ces dix équipes ont alors produit une pré-esquisse présentée au même jury en décembre 2013 et janvier 2014.

LES PROJETS

Qualité urbanistique et paysagère

Le programme défini au stade du concours prévoyait la construction, sur chaque site, de dix logements de tailles diverses à destination d'un public issu des zones dites HP de la commune. Dans un souci de mixité sociale et d'utilisation parcimonieuse du sol, il a été décidé que chaque terrain accueillerait également un programme complémentaire de logement « classique » à destination principalement de jeunes ménages.

Afin de garantir la cohérence de l'ensemble, les auteurs de projet ont été invités à proposer une esquisse urbanistique permettant d'apprécier l'inscription paysagère et urbanistique des nouveaux logements. Les sites proposés à Durbuy et à Esneux sont à la fois proches des commerces, services, équipements et transports en commun — une grande partie des habitants des zones dites HP n'étant pas motorisés — et situés dans un environnement calme, naturel, un peu à l'abri des regards. La question de l'approche paysagère est centrale, à Durbuy comme à Esneux, même si elle se pose en des termes très différents. A Durbuy, le site est en légère pente et surplombe la vallée. Il s'inscrit dans une vaste

continuité paysagère et s'ouvrent sur des vues lointaines remarquables. A Esneux, par contre, le relief est très faible. Le terrain s'inscrit dans la vallée, au cœur d'un très vaste îlot mais offre néanmoins des vues intéressantes sur les versants.

Cette approche urbanistique et paysagère a suscité plusieurs réflexions.

La mixité sociale

Tant à Durbuy qu'à Esneux, s'est posée la question des modes de cohabitation des nouveaux habitants avec les riverains directs du site et les villageois en général mais aussi entre eux. Certains auteurs de projets ont choisi de mêler très intimement les habitants issus des zones dites HP et les jeunes ménages. Ainsi, les architectes inscrivent les logements dans un même « bâtiment » tandis que N8 et l'Escaut optent pour un mélange sur le site de bâtiments offrant des typologies proches. Les autres projets les envisagent par contre comme deux ensembles séparés et clairement identifiables avec des typologies (parfois très) différentes. Dans les projets de Chora, Fhw ou l'Escaut, l'ensemble des logements s'ouvrent sur un vaste espace collectif, appropriable par tous. A Durbuy, aa-ar et l'AM Stragier/alive architecture prévoient en outre d'articuler les deux ensembles par un bâtiment collectif implanté à l'entrée du site.

Le Jury s'est montré très sensible aux démarches qui évitent une stigmatisation et favorisent les interactions entre les habitants des deux types de logement. Cependant, il a estimé qu'un mélange trop intime des logements risquait d'aller à l'encontre d'une bonne cohabitation étant donné la diversité des modes de vie et des attentes. De plus, sur un plan purement pratique, ces solutions rendent les projets interdépendants ce qui pourrait compromettre leur réalisation. C'est particulièrement le cas à Esneux où plusieurs projets prévoient une desserte unique de l'ensemble des logements imposant une simultanéité des projets ou le pré-financement de l'infrastructure partagée par l'une des deux parties ce qui est difficilement envisageable, dans un sens comme dans l'autre.

* Les images de la couverture sont issues des projets des bureaux d'architecte (de haut en bas) : L'Escaut, AM Spécimen / Azero, N8, Pierre Blondel et Chora

¹ HP pour Habitat Permanent

² 18 candidats ont posé leur candidature pour les deux projets

Durby – route d’Hottemme



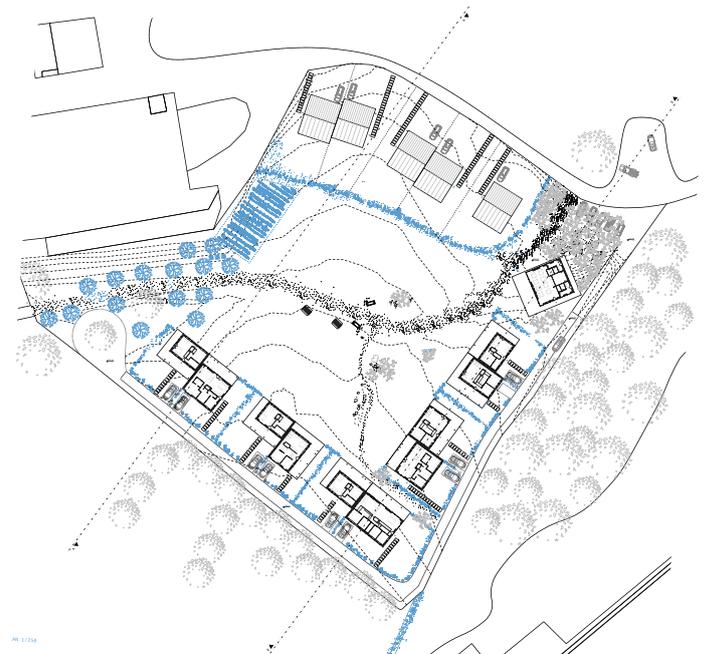
AM Spécimen/Azero



Chora



Atelier d'architecture Alain Richard (aa-ar)



AM Stragier/alive architecture



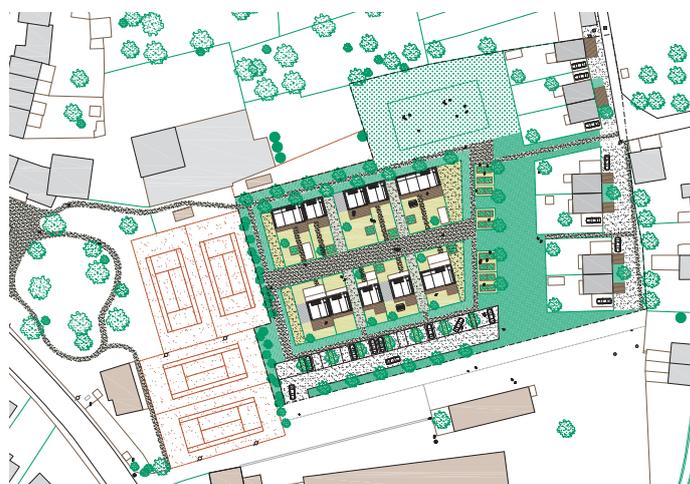
Esneux – rue de Poulseur



he-architectes



N8



Karbon



Fhw



L'Escout

La mixité sociale ne doit sans doute pas s'évaluer à l'échelle de la parcelle ou de l'ilot mais à celle du quartier. Les projets prévoyant une certaine autonomie des deux ensembles de logement en portant une attention toute particulière au statut des espaces qui les relient... ou les séparent ont dès lors été particulièrement appréciés.

Typologie des logements

Tant à Durbuy qu'à Esneux, les modes de regroupement des logements varient fortement. Certains auteurs de projet comme he-architectes à Esneux proposent des logements mitoyens « en bande ». A Durbuy, Pierre Blondel opte pour un immeuble à appartements, tandis que Chora à Durbuy et N8 à Esneux prévoient des maisons quatre façades dispersées sur le site. Les autres équipes privilégient des regroupements de deux à trois logements.

Si les logements quatre façades évoquent davantage la caravane ou le chalet et correspondent bien à l'imaginaire des habitants issus des zones dites HP, ils vont généralement de pair avec un déploiement de voirie important, difficile à financer. A l'opposé, les logements mitoyens risquent de

ne pas rencontrer les besoins du public cible dans la mesure où ils peuvent donner le sentiment aux habitants issus d'un habitat individualisé, de vivre les uns sur les autres.

Les projets ont ainsi suscité de nombreuses et intéressantes réflexions sur les typologies d'habitat : le logement doit-il s'inscrire en franche rupture avec les typologies d'habitat des zones dites HP ou, au contraire, l'habitat doit-il se référer au type de logement qu'on trouve dans les zones HP et évoquer le chalet ? Est-ce que l'esthétique doit être sobre et « normalisante » comme les appartements « en dur, lourds et finis » proposés par Pierre Blondel à Durbuy ou les logements de fhw à Esneux ou, au contraire, peut-elle clairement exprimer sa différence dans l'optique défendue par aa-ar, l'AM Stragier/alive architecture, Karbon ou l'Escaut ?

Protection contre l'aléa d'inondation à Esneux

Il faut noter qu'à Esneux, les auteurs de projet ont dû intégrer dans leur proposition le risque d'inondation centennal. Outre le surélévement des habitations, la protection contre l'aléa d'inondation implique de prévoir un cheminement piéton

hors eau. Cette contrainte a été interprétée de manières très diverses par les candidats : he-architectes organise l'ensemble des logements le long de grandes coursives, l'Escaut et fhw créent un vaste espace collectif central surélevé tandis que Karbon prévoit un système de petites passerelles dont certains tronçons sont dépliables au besoin.

Un logement adapté à quels besoins spécifiques ?

Afin de correspondre aux besoins et attentes du public visé, les logements devaient répondre à différents critères spécifiés dans le cahier des charges, chaque auteur de projet étant invité à les interpréter librement.

Un coût de construction inférieur à 100.000 € par logement

La maîtrise du coût est essentielle dans la mesure où les logements seront, pour une partie en tous cas, vendus à un public fragilisé sur le plan socio-économique. En effet, dans les



Des maisons quatre façades – N8 à Esneux



Des « nichoirs » colorés – Chora à Durbuy



Des maisons en « bandes » – he-architectes à Esneux



Un immeuble « en dur, lourd et fini » – P. Bondel à Durbuy



Réinterprétation du chalet – AM Spécimen/Azero à Durbuy



Un univers en soi... – aa-ar à Durbuy

zones dites HP, de nombreux habitants sont propriétaires de leur caravane ou maison et ne souhaitent dès lors, en aucun cas, devenir locataires d'un logement social. La mesure du plan HP actualisé vise donc explicitement le respect d'une enveloppe budgétaire par logement de 100.000 € HTVA et hors terrain.

Les architectes ont mis toute leur créativité au service de cette dimension économique. Divers facteurs leur ont permis d'agir sur les coûts : petites surfaces, préfabrication et standardisation, matériaux peu coûteux tout en étant

sains et robustes, ... Les prix annoncés s'échelonnent entre 72.685,2 € et 110.525 € par logement en moyenne et 1.406,96 € et 2.236 € au m² net³.

Les espaces publics ont également été réfléchis dans un souci de qualité et dans une logique économique : superficie raisonnable et justifiée, qualité spatiale et robustesse, choix de matériaux et mise en œuvre économiques, récupération de l'assiette d'un chemin existant, ...

³ Il faut noter que les prix à Esneux sont en moyenne légèrement plus élevés du fait du surcoût engendré par le surélévement des habitations.

Des logements de taille modeste permettant d'autres modes d'habiter, en lien avec la nature

Les habitants visés par ce projet-pilote viennent généralement d'un logement de très petite taille. Ils ont adapté leur mode de vie à ces espaces réduits si bien qu'un logement trop spacieux et comportant de nombreuses pièces ne correspond pas forcément à leurs besoins⁴. Ainsi, les logements peuvent être de petite taille, pour peu qu'ils respectent les normes minimales sur les critères en la matière⁵. Toutefois, la modestie des dimensions des logements doit être compensée par d'autres qualités offertes aux habitants : prolongation des espaces de vie à l'extérieur, présence de jardins ou d'espaces collectifs, adaptabilité, ...

Par ailleurs, les habitants de ces infrastructures touristiques vivent beaucoup à l'extérieur, le « jardin » étant utilisé comme un véritable prolongement de l'habitation. Il est dès lors primordial de prévoir des jardins privés (et éventuellement collectifs) mais aussi d'étudier particulièrement le rapport et la complémentarité entre les logements et les espaces extérieurs.

Enfin, nombre de ces habitants possèdent un ou plusieurs animaux domestiques qu'ils ne peuvent souvent pas emmener dans un logement social « classique ». Le projet doit donc prévoir la présence d'animaux et les modalités de leur cohabitation avec l'ensemble des habitants.

Ainsi, tous les projets prévoient des prolongements du logement vers l'extérieur, permettant un lien direct avec la nature. A Durbuy, par exemple, aa-ar et l'AM Stragier/alive architecture proposent des logements très compacts qui peuvent se dilater en été en investissant un espace couvert généreux. L'AM Spécimen/Azero offre une terrasse

couverte qui permet d'avoir « une pièce complémentaire ». Chora, Fhw et Karbon prévoient, eux aussi, des terrasses couvertes s'ouvrant sur l'espace collectif. A Esneux, he-architectes conçoit un salon d'hiver établissant une liaison

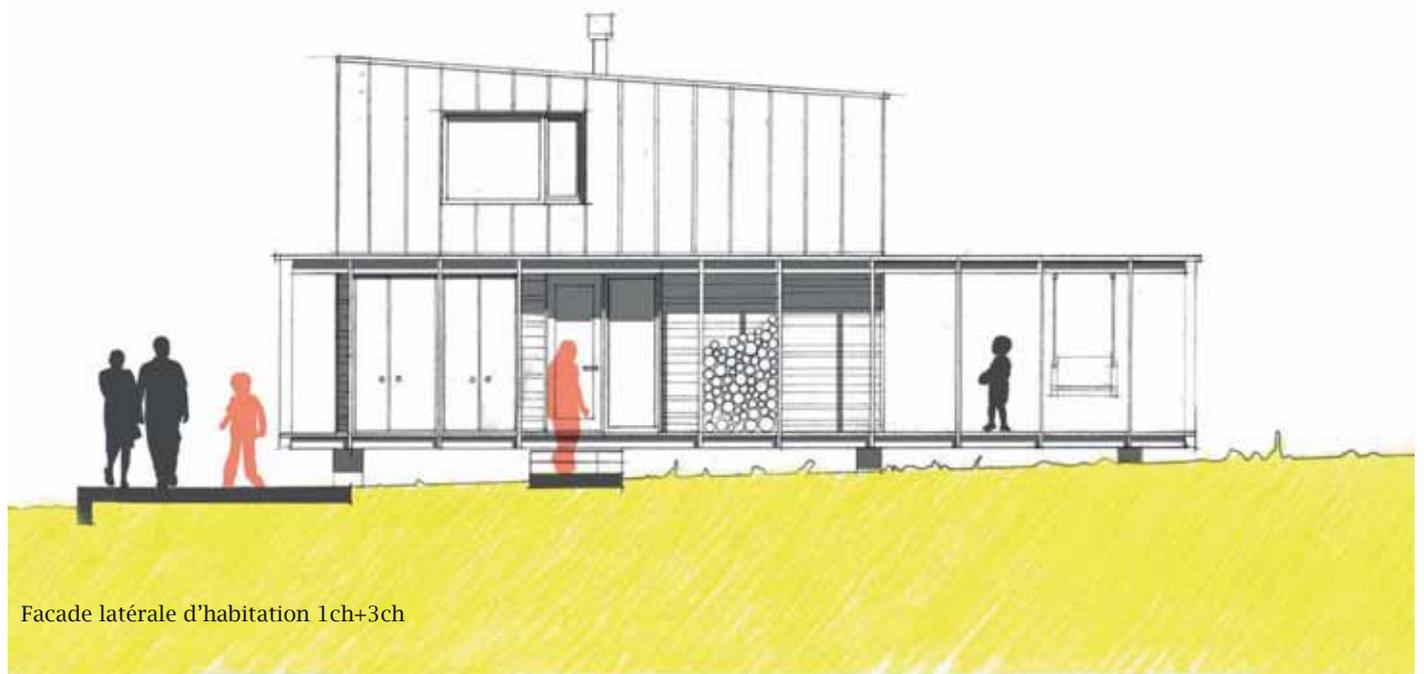
directe entre le niveau des logements surélevé pour être protégés contre les inondations et le niveau des jardins. Cet espace permet de vivre « dedans-dehors » ou « dehors-dedans ».



Plan d'habitation 1ch+3ch, rez-de-chaussée

⁴ Il arrive par exemple que des ménages relogés dans des habitations de grande dimension n'investissent qu'une partie de leur nouveau logement.

⁵ Arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007



Facade latérale d'habitation 1ch+3ch

Une vaste terrasse couverte appropriable — aa-ar à Durbuy



Un salon d'hiver en lien avec le jardin — he-architectes à Esneux



Une terrasse couverte en lien avec l'espace collectif central — AM Stragier/alive architecture à Durbuy

Des logements facilitant le « vivre ensemble »

La question du « vivre ensemble » dans les équipements touristiques est centrale, du fait notamment de la promiscuité, de l'isolement et de la fragilité socio économique des résidents. Dans de nombreux sites, les résidents ont développé des formes de solidarité et d'entraide précieuses, tant sur le plan matériel que sur le plan du lien social. Ces caractéristiques des équipements de loisirs peuvent néan-

moins aussi être sources de conflit. S'imposait donc une réflexion particulière sur le caractère privé, collectif ou public des espaces et équipements, ainsi que sur les questions d'intimité et d'ouverture des logements.

Plusieurs projets proposent des espaces collectifs centraux appropriables et fédérateurs. A Esneux, N8 prévoit des bandes paysagères appropriables entre les maisons. Ces différents espaces peuvent devenir le siège d'une vie sociale

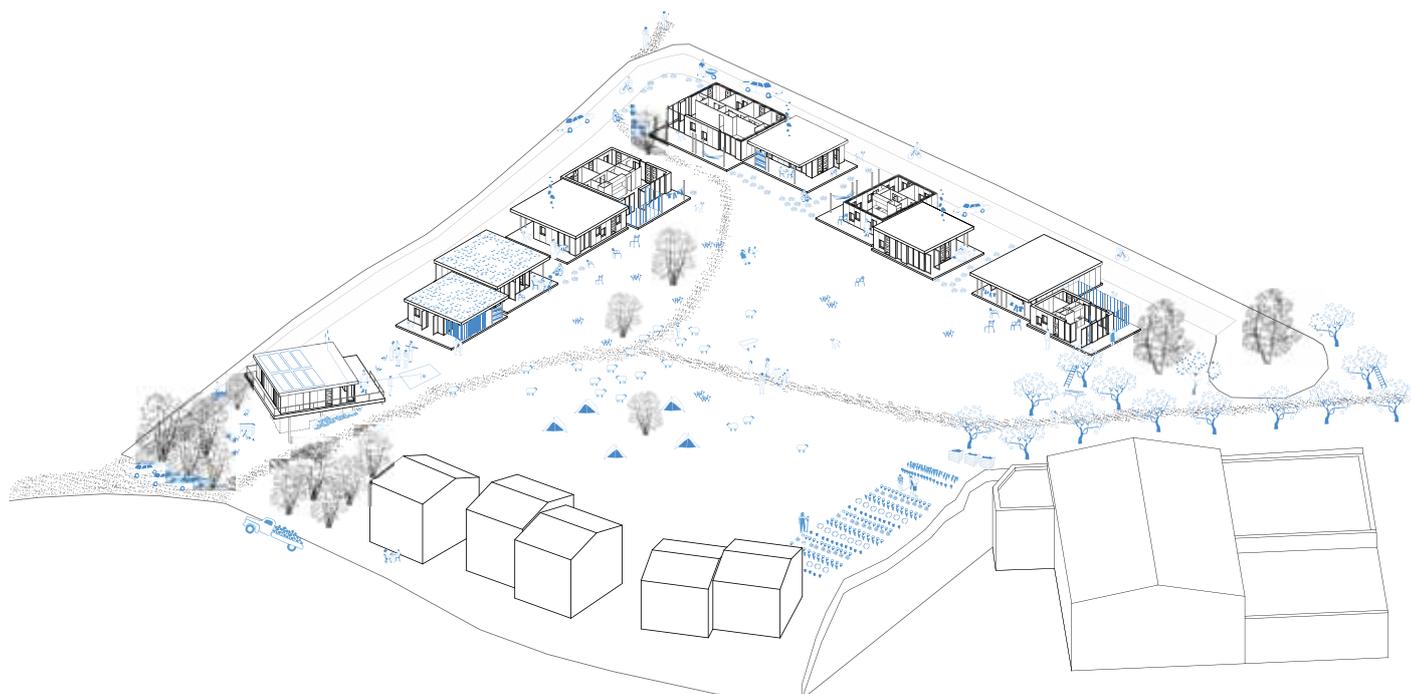
et être investis de diverses manières par les habitants. Certains auteurs de projet envisagent par exemple la création d'un potager, de terrains de sport ou de jeux d'enfants.

Quelques projets envisagent en outre la création d'un local commun. A Durbuy, aa-ar propose la construction d'un « grand local fondateur » abritant par exemple une salle de réunion, un atelier, des lieux de stockage, de jeux et d'activités. L'AM Stragier/alive architecture prévoit également un

local commun visant à créer une dynamique sociale à l'entrée du site. Dans les deux cas, ce local articule le nouvel ensemble avec le village et crée un lien entre les logements dits HP et les logements jeunes ménages. Pierre Blondel

prévoit également un local communautaire « si la communauté fonctionne bien » qui pourrait, dans le cas contraire, devenir un logement d'urgence autogéré. A Esneux, fhw prévoit une terrasse couverte commune ainsi qu'un local

accueillant notamment la chaudière. L'Escout propose la construction de deux halles abritant les parkings, ainsi qu'un espace d'atelier pouvant aussi être le siège d'autres activités ponctuelles, comme une brocante par exemple.



Vaste espace collectif au cœur du projet et local fédérateur à l'entrée du site – AM Stragier/alive architecture à Durbuy



Un espace collectif favorisant le « vivre ensemble » – Karbon à Esneux



Une « place haute » centrale et deux halles collectives – l'Escaut à Esneux



Parallèlement à ces lieux de rencontre, le « vivre ensemble » implique une attention toute particulière portée à l'intimité des logements. Des espaces de négociation ont parfois été prévus comme les piquets de châtaigner séparant les jardins

dans le projet de l'AM Spécimen/Azero à Durbuy laissant le choix aux habitants du mode de clôture et des parties à séparer entre les jardins privés. A Esneux, fhw traite avec le plus grand soin les différentes couches entre la sphère

privée et publique en proposant une terrasse et un jardinet s'ouvrant sur l'espace public central.



Un soin particulier porté à l'interface entre le logement et l'espace public central — flw à Esneux

Des espaces fonctionnels et des équipements simples d'usage

La plupart des projets prévoient la construction d'un noyau intégrant la cuisine et les sanitaires autour duquel l'espace peut être occupé librement. Du mobilier intégré a souvent été conçu et des espaces de rangement ont également été prévus dans plusieurs projets. A Esneux, he-architectes prévoit par exemple un grand placard dans le jardin d'hiver servant de rangement pouvant aussi s'ouvrir vers l'extérieur et accueillir une niche pour le chien.

Les auteurs de projet proposent, en général, des systèmes de chauffage individuels et low-tech favorisant une bonne appropriation de ceux-ci. Le lien direct et intuitif (mettre des pellets dans un poêle par exemple) permet de bien percevoir et donc maîtriser ses consommations d'énergie.

Des logements économiques à l'usage et écologiques

Si le prix d'acquisition des logements sera réduit grâce à un coût de construction limité, les logements doivent aussi être économiques à l'usage. Les coûts d'utilisation seront minimisés par divers moyens tels que le choix d'une volumétrie limitant les déperditions d'énergie, une bonne isolation, la récupération des eaux de pluie et d'autres mesures favorables tant à l'environnement qu'aux économies domestiques.

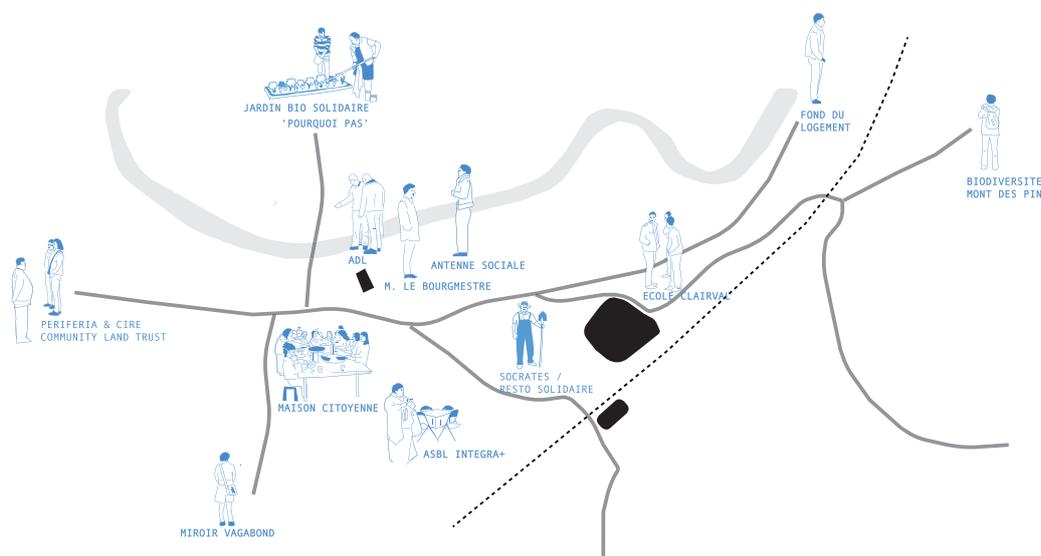
L'ensemble des projets vise la construction de logements basse à très basse énergie, tous les auteurs de projet ayant considéré que le passif était incompatible avec les budgets disponibles. Certains ont d'ailleurs jugé que ce standard n'était pas adapté à ce type de public dans la mesure où il

impose une discipline simple mais rigoureuse. La plupart des projets sont dotés d'une ventilation double flux.

Tous les projets prévoient la récupération des eaux de pluie. Certains proposent aussi une verdissement des toitures comme l'AM Spécimen/Azero.

Les logements se veulent par ailleurs écologiques au niveau du choix des matériaux. Le bois est largement privilégié par les projets, que ce soit en structure ou en bardage, tant pour ses qualités écologiques que pour son esthétique, ses performances mécaniques et sa facilité de mise en œuvre.

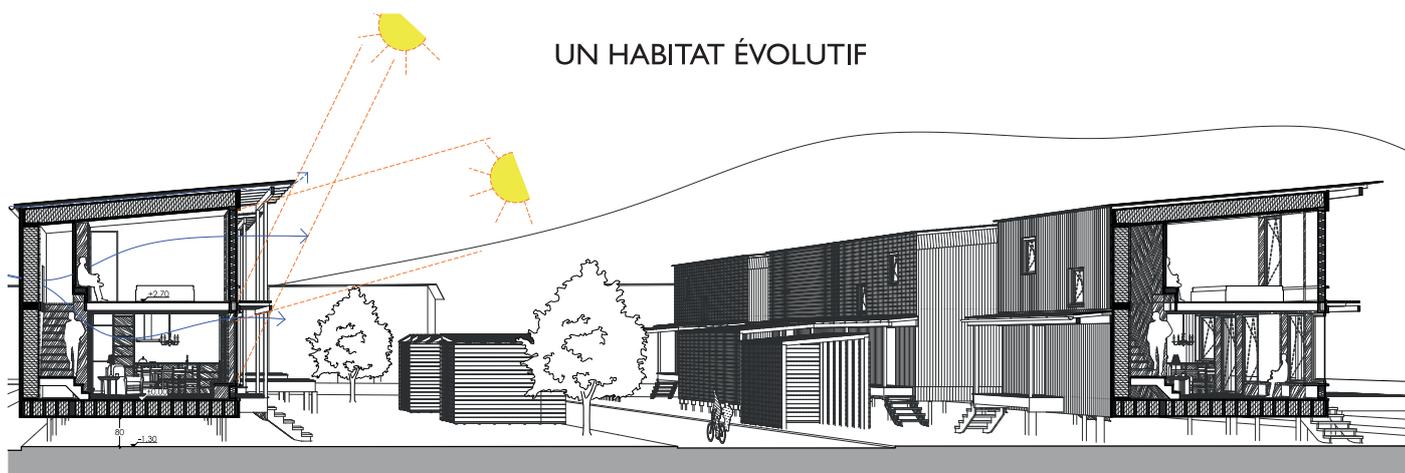
En outre, plusieurs auteurs de projet ont veillé à stimuler l'économie locale en choisissant des matériaux qui sont produits dans la région et en optant pour des techniques accessibles aux entreprises locales.



ACCROCHES AUX EXPERTISES LOCALES

Un projet construit sur les ressources locales — AM Stragier/alive architecture à Durbuy

UN HABITAT ÉVOLUTIF



Matériaux écologiques (bois et ballots de paille), orientation optimale – Karbon à Esneux

PRINCIPE CONSTRUCTIF

AXONOMETRIE ECLATEE - PRINCIPE SPATIAL

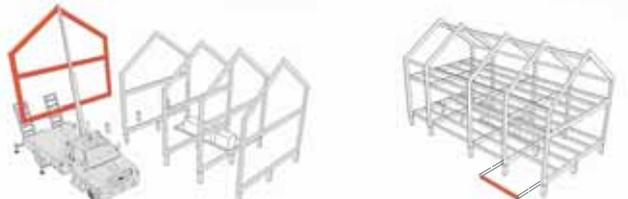
1. Fondations sur plots

2. Arrivage de l'ossature



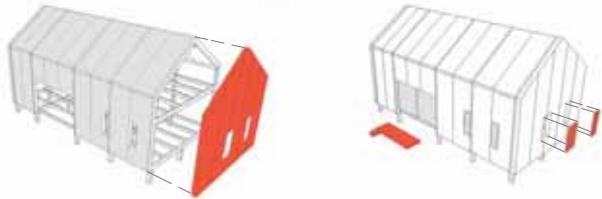
3. Pose des portiques

4. Placement des lisses



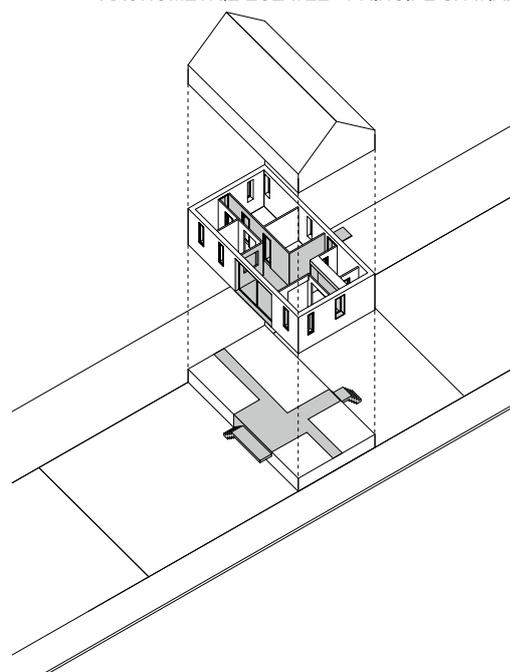
5. Fixation des panneaux sandwichs

6. Placement des menuiseries extérieures



7. Pose des tuiles

8. Vue finie



Construction en bois et tuiles – N8 à Esneux

Un projet qui met les futurs habitants en position d'acteur

Très souvent, le logement en équipement de loisirs représente pour le résident permanent une forme de conquête qui le met en position d'acteur et lui offre un ancrage, même fragile, dans la société. Il n'a généralement pas choisi ce type d'habitat mais il développe chaque jour des savoir-faire pour le (re)créer, l'entretenir ou, lorsqu'il est menacé, le défendre. Le déménagement dans un logement social « classique » se solde parfois par un échec dans la mesure où il met, à l'inverse, l'habitant dans une position d'« assisté ».

Ainsi, le projet devait veiller à laisser une place aux habitants, à les impliquer et à valoriser leur savoir-faire. L'auteur de projet était ainsi invité à proposer lui-même les marges de manœuvre qui seront données aux futurs habitants, sachant que tous n'auront pas la même volonté et/ou la capacité de s'impliquer.

Des logements appropriables et adaptables

Une attention toute particulière a été portée par la plupart des auteurs de projet à la souplesse et l'adaptabilité des habitations. Les projets prévoient en effet des logements appropriables, conçus de manière à pouvoir s'adapter aux besoins et attentes des ménages concernés. Ainsi, plusieurs projets rendent possible une multitude d'aménagements des logements en dégagant des espaces libres de tout mur porteur permettant divers modes de cloisonnage à l'aide de parois légères.

L'AM Stragier/alive architecture a conçu un espace modulaire qui permet de composer sa maison « à la carte ». Elle prévoit la construction d'un noyau central comprenant l'ensemble des techniques et, pour l'enveloppe, des modules de 90 cm de large proposant différents types d'ouverture ou de traitement du bois. De plus, l'auteur de projet envisage d'utiliser le local collectif comme une vitrine dans laquelle seront exposés des prototypes des différents modules et de

permettre aux habitants de tester leur logement en réalisant une maquette en carton à l'échelle 1:1.

Plusieurs projets envisagent aussi des possibilités d'agrandissement des habitations en fonction de l'évolution des ménages et des besoins de ceux-ci. Ainsi, ils prévoient des espaces extérieurs couverts pouvant accueillir des extensions : une terrasse couverte pouvant être cloisonnée pour devenir jardin d'hiver ou même agrandissement de la maison dans l'AM Spécimen/Azero ; un module de base de 13 m² auquel peut être adjoind un ou plusieurs modules avec de nombreuses combinaisons possibles chez aa-ar ; une zone d'extension possible sous une toiture unique chez AM Stragier/alive architecture ; la possibilité de prolonger le volume d'origine en ajoutant des portiques complémentaires dans le projet de l'Escaut ou la possibilité d'étendre les habitations entre les groupes de maisons dans le projet de Karbon. Ces extensions peuvent être réalisées au fil des besoins pour un très petit budget en auto-construction.



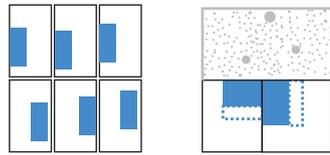
Un noyau central et de multiples manières d'habiter – L'Escaut à Esneux



Les extensions possibles après construction – fhw à Esneux

TOOLBOX ARCHITECTURE

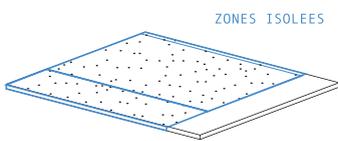
INSPIRATION



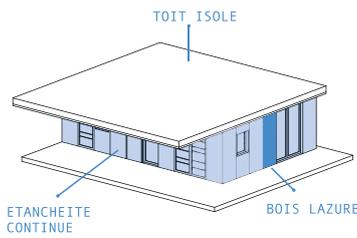
EXISTANT

PROJETE

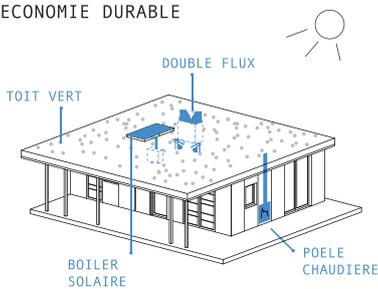
DALLE EN BETON



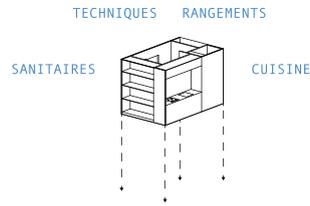
FERMETURE



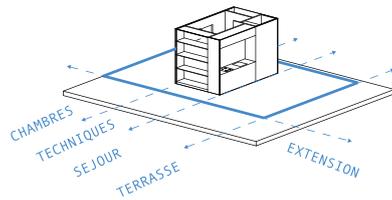
ECONOMIE DURABLE



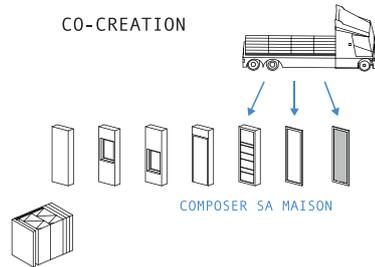
BLOC CENTRAL



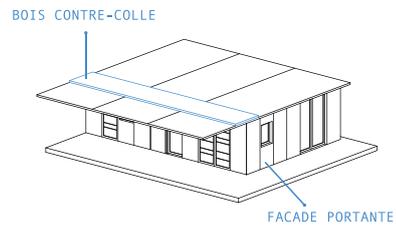
SURFACE MINIMALE



CO-CREATION



PRINCIPE STRUCTUREL



PRIX/OPTION

MODULE DE BASE

1 chambre	60.087
2 chambres	72.888
3	84.842
4	98.151

TERRASSE

1.491
1.704
-
-

ZONE EXTENSIBLE

1 chambre	10.037
2 chambres	11.096
3	11.096
4	14.252

OFFRE

71.615
85.688
95.938
112.403

ZONE EXTENSIBLE

APPROPRIABLE

1 chambre	2.362
2 chambres	2.520
3	2.520
4	2.975

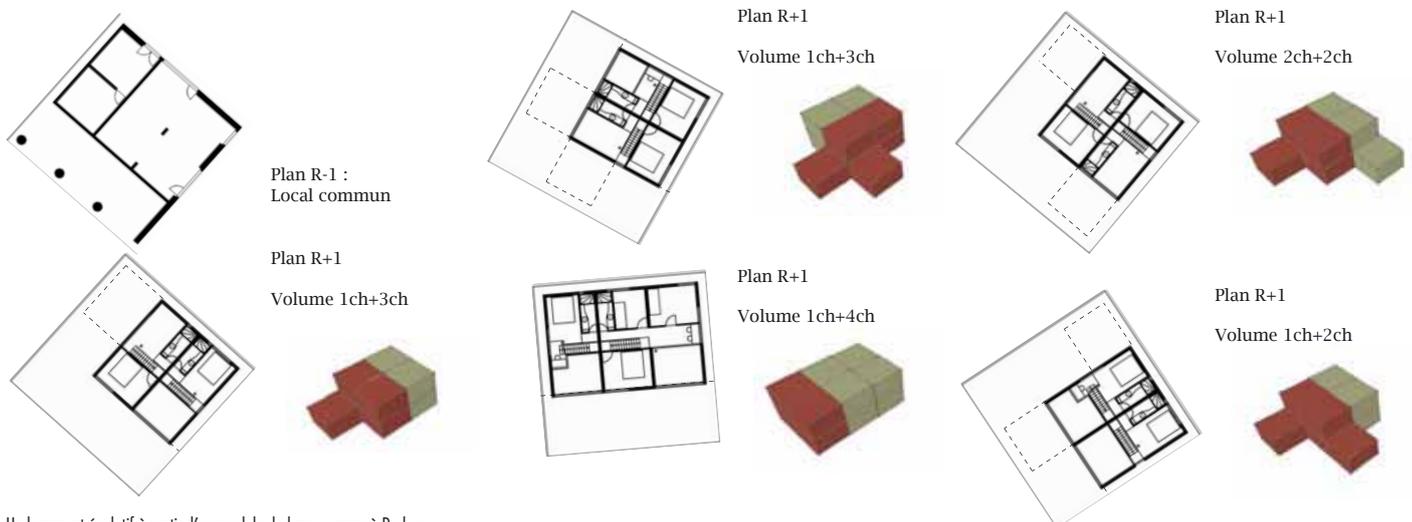
POLYCARBONATE

2.362
2.520
2.520
2.975

PANNEAUX DE FACADE

6.075
6.075
6.075
7.425

Tool box architecture pour un logement évolutif et sur mesure — AM Stragier/alive architecture à Durbuy



Un logement évolutif à partir d'un module de base — ac-ar à Durbuy

TOOLBOX PROCESSUS



SESSION D'INFORMATION DATE: 04/2014
PRÉSENTATION DU PROJET, DU PRÉALABLE « COMMUNITY LAND TRUST » ET VISITE DU SITE, VISITE DE CONSTRUCTION, COLLECTEUR ENTRE HABITANTS PORTÉURS ET NON-PORTÉURS



ACTIVATION DU LIEU DATE: 04/2014
INSTALLATION «MOBILHOME» COMME ESPACE DE RENCONTRE ET DE TRAVAIL



VISITE PROJETS DE REFERENCES DATE: 04/2014
PROJET ESNEUX - PÉRIURBAIN/PROJET MARCIGNY - COLLABORER 2010



CARTOGRAPHIE DES EXPERTISES DATE: 04/2014
A. PRÉALABLE COMME RESSOURCE B. CRÉATION DES LIENS AVEC EXPERTISES LOCALES



ATELIER «MON TERRAIN, MON VOISIN» DATE: 04/2014
L'HABITANT COMME CO-CONCEPTEUR



ATELIERS «DO-IT-YOURSELF» DATE: 04/2014
FINANCES BUDGÉTAIRES: VENTE, PRÊTS, COMMODI, PRODUCTIONS



CHANTIER DES ESPACES COLLECTIFS DATE: 04/2014
PRÉPARATION DU TERRAIN, LEGÈRES OUVES, PARKINGS, GALERIES ET MONTAGE DE L'INFRASTRUCTURE COLLECTIVE



ATELIER 1:1 DATE: 04/2014
L'HABITANT COMME CO-CONCEPTEUR
TESTER SA MAISON A L'ÉCHELLE 1:1 EN GARDON



ACTIVITES COLLECTIVES DATE: 04/2014
RENTRETIEN & PRODUCTION AUTO-SUFFISANTE COMME HABITATION - PROMOTION COMMUNITY LAND TRUST



MONTAGE DES MAISONS DATE: 04/2014
L'HABITANT COMME CO-CONSTRUCTEUR



FÊTE D'INAUGURATION DATE: 04/2014
S'APPROPRIER LE PROJET COLLECTIF



EXTENSION ESPACE COLLECTIF DATE: 04/2014
TRANSFORMATION COMME HABITATION - SOCIÉTÉ GÉNÉRALE COOPÉRATIVE



EXTENSIONS DES MAISONS DATE: 04/2014
L'HABITANT COMME AUTO-CONSTRUCTEUR



Un travail de conception avec les habitants – Karbon

Un processus laissant une marge de choix

Les auteurs de projet étaient invités à s'inscrire dans un processus ouvert laissant une marge de manœuvre aux futurs habitants dans la conception des logements.

Plusieurs auteurs de projets, dont aa-ar et l'AM Stragier/alive architecture à Durbuy ou Karbon à Esneux, ont envisagé très concrètement le processus du projet et ont réfléchi aux temps et aux modes d'implication des habitants et des différents acteurs. L'AM Stragier/alive architecture propose en outre d'installer un mobilhome sur le site pendant la durée du chantier tandis que Karbon à Esneux suggère d'aménager ou d'utiliser un local existant sur le site pour organiser des réunions citoyennes et exposer des documents. Plusieurs équipes proposent également de travailler en maquette pour permettre aux habitants de bien visualiser l'espace.

Une participation des futurs habitants à la construction des logements

Le projet devait également prévoir la possibilité d'auto-construction, pour certains lots au moins, encadrée par une entreprise de formation par le travail. Cette approche permet non seulement de réduire les coûts mais aussi de valoriser des savoir-faire et/ou de donner une opportunité de formation.

Il faut noter qu'étant donné la difficulté de prévoir, au stade du concours, l'intérêt des habitants pour l'auto-construction de leur logement, les projets devaient être réalisables par des entreprises traditionnelles dans le budget prévu.

A l'exception de deux auteurs de projet qui ont jugé cette hypothèse irréaliste, tous ont proposé des techniques permettant l'auto-construction mais à des degrés divers. Ainsi, l'AM Spécimen/Azero à Durbuy, he-architectes et N8 limitent l'auto-construction aux finitions tandis que aa-ar, Chora et l'AM Stragier/alive architecture à Durbuy et N8, Karbon, fhw et l'Escaut à Esneux envisagent des formes plus complètes. A Durbuy, aa-ar et l'AM Stragier/alive architecture vont très

loin dans les possibilités d'auto-construction en proposant un premier chantier « fondateur » pour amorcer la démarche. Ainsi le chantier de l'infrastructure collective devient espace de formation.

LES LAURÉATS

Les dix projets proposés ouvrent de larges pistes de réflexion et constituent, à ce titre, une matière de travail à part entière, riche et foisonnante qui mérite d'être valorisée. Si le Jury a souligné la qualité de l'ensemble des contributions, il a choisi les propositions l'AM Stragier/alive architecture à Durbuy et Karbon à Esneux qui selon lui, répondaient le mieux aux ambitions du projet-pilote. Il faut toutefois noter que l'AM Stragier/alive architecture a renoncé au projet et que c'est aa-ar, deuxième choix du jury qui est dès lors désigné comme auteur de projet.

Ces équipes ont démontré leur bonne compréhension des enjeux, leur intérêt et leur compétence pour s'inscrire dans un projet innovant, sur le plan technique et constructif comme au niveau du processus du projet. Elles se sont notamment démarquées par l'attention portée à l'implication des habitants, tant dans la conception que dans la construction des habitations et dans l'appropriation individuelle et collective du projet. Ces auteurs de projet placent l'être humain au cœur de la démarche et sont prêts à envisager le projet comme une aventure commune, dans une optique d'ouverture, d'échange, d'apprentissages mutuels, de mises en question...

A Durbuy comme à Esneux, le projet est aujourd'hui en cours... Gageons que l'implication des acteurs du projet et l'émulation née de ce processus nourrissent le projet.

L'EXEMPLE DU COMMUNITY LAND TRUST – BRUXELLES

Quand l'Europe s'inspire des États-Unis

Thomas DAWANCE et Cécile LOUEY

Existant depuis les années 60 aux États-Unis, le modèle CLT (Community Land Trust) s'exporte et voit le jour en Europe. Ce modèle social, innovant et antispéculatif d'accès à la propriété ne cesse d'inspirer de nouvelles expérimentations à travers le monde. Le CLT bruxellois¹ est le premier à voir le jour en Europe continentale et trois projets concrets sont déjà sur les rails.

HISTORIQUE

Entre 2000 et 2010, les prix du logement locatif et acquisitif ont doublé en région de Bruxelles-Capitale. Il y a presque autant de ménages sur la liste d'attente que de logements sociaux existants. Sans oublier la gentrification de plusieurs quartiers centraux populaires qui fait suite à plusieurs vagues d'opérations de rénovation urbaine, qui participe de la pénurie de logements qualitatifs et accessibles financièrement. Ainsi, pour les familles modestes, l'accès au logement en centre-ville est de plus en plus menacé et deux options s'offrent à elles : vivre dans un petit logement insalubre et cher ou quitter Bruxelles.

Ces constats ont rendu l'innovation nécessaire dans les domaines de l'habitat et du développement des quartiers. Plusieurs associations actives sur le terrain ont alors entrepris de développer par elles-mêmes des systèmes originaux pour soutenir l'accès à la propriété des familles précarisées dont elles s'occupaient. Parmi ces initiatives, on retrouve notamment les Groupes d'Épargne Collective et Solidaire (GECS)² qui soutiennent des familles à revenus modestes dans leur projet d'accès à la propriété ou, plus singulièrement, le projet « Espoir » à Molenbeek qui a permis à quatorze familles à très faibles revenus d'accéder à la propriété dans le cadre de la construction d'un immeuble collectif. Ce projet résulte d'une longue aventure immobilière ayant impliqué de nombreux acteurs et soutiens financiers³.

Face à la difficulté toujours plus grande pour les ménages des groupes d'épargne de concrétiser des achats vu la hausse

continue des prix, et cherchant à pérenniser les efforts déployés et les moyens mobilisés dans l'opération pilote du projet « Espoir », les associations se sont intéressées au modèle du Community Land Trust existant aux États-Unis depuis plus de quarante ans.

Ce modèle connaît un succès croissant couronné en 2008 par les Nations-Unies qui ont décerné au plus grand CLT du pays, le « Champlain Housing Trust » (Burlington, Vermont) le « World Habitat Award », prix du meilleur projet d'habitat à l'échelle mondiale. Aujourd'hui les États-Unis comptent plus de deux cent cinquante CLT.

En Région de Bruxelles-Capitale, une quinzaine d'associations se sont alors réunies en 2009 pour créer la « Plateforme Community Land Trust Bruxelles », avec comme objectif de mettre tout en œuvre pour transférer ce modèle américain à Bruxelles. Après deux ans de sensibilisation de nombreux acteurs, la réalisation d'une étude de faisabilité commanditée par le Secrétaire d'Etat au logement, Christos Douleridis, et de nombreuses discussions au niveau du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, la création du CLT bruxellois a finalement été approuvée par ce dernier en date du 20 décembre 2012.

Dans ce sillage, la Région a également doté le CLT bruxellois d'une subvention de 670.000 € avec laquelle il a acquis un premier immeuble dans la commune d'Anderlecht où il devrait réaliser sept appartements et un espace communautaire de quartier. En juillet 2013, la Région a accordé une seconde enveloppe de 1.962.000 € au CLT pour la construction d'une trentaine de logements. Par ailleurs, le CLT est inscrit dans « l'Alliance Habitat » approuvée par le gouvernement de la région bruxelloise en septembre 2013. Il s'agit d'un plan pluriannuel d'investissement de 651.000.000 € pour la construction de plus de 6.720 nouveaux logements dont une enveloppe annuelle de 2.000.000 € pour le CLT assortie d'un objectif de production de 120 logements sur quatre ans. Le 8 mai 2014, le Gouvernement a approuvé une première subvention de 785.296 € dans le cadre de l'Alliance Habitat pour un immeuble de 9 logements récemment construit. Situé à Molenbeek, celui-ci devrait pouvoir être occupé au printemps 2015.

Le Community Land Trust bruxellois est également reconnu dans le Code du logement sous l'appellation « Alliance Foncière Régionale ». Ce document réunit l'ensemble des lois qui déterminent la politique de logement. Un soutien à moyen, voire long terme du modèle semble donc garanti en Région de Bruxelles-Capitale.



Projet « l'Espoir », 14 logements acquisitifs sociaux « passifs ».

LE COMMUNITY LAND TRUST VERSION BRUXELLOISE

Le dispositif bruxellois est inspiré en de nombreux points par le Champlain Housing Trust, le plus grand CLT du monde. L'adaptation du modèle au contexte bruxellois a entraîné quelques spécificités notamment en termes de public cible, de logique de subventionnement et d'implication des membres (notamment lors de la conception du programme architectural).

La distinction entre la propriété du sol et celle du bâti

À Bruxelles, le CLT est composé d'une Fondation d'Utilité Publique qui possède les terrains et d'une Association Sans But Lucratif dont l'équipe (sept équivalents temps plein) est engagée pour gérer le patrimoine de la fondation et développer les projets. Le sol est la propriété de la fondation du CLT tandis que les bâtiments appartiennent à des particuliers qui s'engagent à habiter ou à occuper (s'il s'agit d'entreprises d'économie sociale, d'associations, etc.) eux-mêmes le bâti dont ils sont pleinement propriétaires.

Le droit d'usage du sol se formalise sous la forme d'un droit de superficie pour l'usage du terrain concédé par le CLT au propriétaire du bâti. Cette superficie contient plusieurs clauses intégrant les principes du CLT et prévoit également le versement d'un petit canon fixé à 10 € mensuel par les propriétaires. De même, deux mécanismes juridiques permettent d'assurer la continuité de ce droit lors de la revente à une autre famille (insertion d'une clause

¹ <http://www.cltb.com/>

² Les GECS se sont développés en communauté française depuis 2003 sous l'impulsion du Ciré : Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Étrangers. Ils visent la création d'un fond d'épargne commun utile pour la constitution d'un compte individuel en cas d'achat, ainsi que la formation à l'accès à la propriété (notaires, organisme de crédit, syndic, architecte, etc.) et l'échange d'expérience entre membres.

³ Le projet a été développé par le Fonds du Logement dans le cadre d'un contrat de quartier et le groupe d'épargne « l'Espoir » rassemblant les habitants a été encadré par le Ciré et la Maison de Quartier « Bonnevie ».

novatoire ou d'une servitude d'appui). À chaque transaction (héritage ou revente), le droit est ainsi réenclenché pour une nouvelle durée, de telle sorte qu'il n'arrive jamais à son terme.

Sauf cas exceptionnel, le Trust ne revend jamais le sol dont il est propriétaire et le met systématiquement à disposition dans le cadre de ses objectifs. C'est notamment à ce titre qu'il gère son patrimoine comme un bien commun, en le soustrayant aux strictes logiques du marché libre.

L'accessibilité du bâtiment à des personnes éligibles au logement social

Le CLT a obtenu un système de subventionnement permettant d'intervenir aussi bien dans le cadre de l'achat du foncier que pour un soutien aux familles les plus modestes pour l'achat du bâti. Le montant maximum de ces subventions qui s'élève à 765 €/m² bâti permet de diminuer le coût d'accès aux appartements de 25 % à 50 % par rapport à leur valeur marchande.

Concrètement, quatre catégories de revenus ont été définies (du revenu minimum d'insertion au plafond d'accès au logement social). Pour chaque catégorie et en fonction du nombre de chambres nécessaires, des montants de « contribution d'accession » incluant le prix d'achat, les frais d'achat et la participation aux coûts de construction / rénovation ont été définis. Ces montants sont calculés pour que le remboursement mensuel de leur emprunt hypothécaire, contracté sur 25 ans, corresponde à un montant d'environ 30 % de leurs revenus au moment de la conclusion du crédit. De même, les prêts contractés auprès du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale sont non toxiques et offrent des taux d'intérêt très intéressants d'environ 1,5 à 3 %.

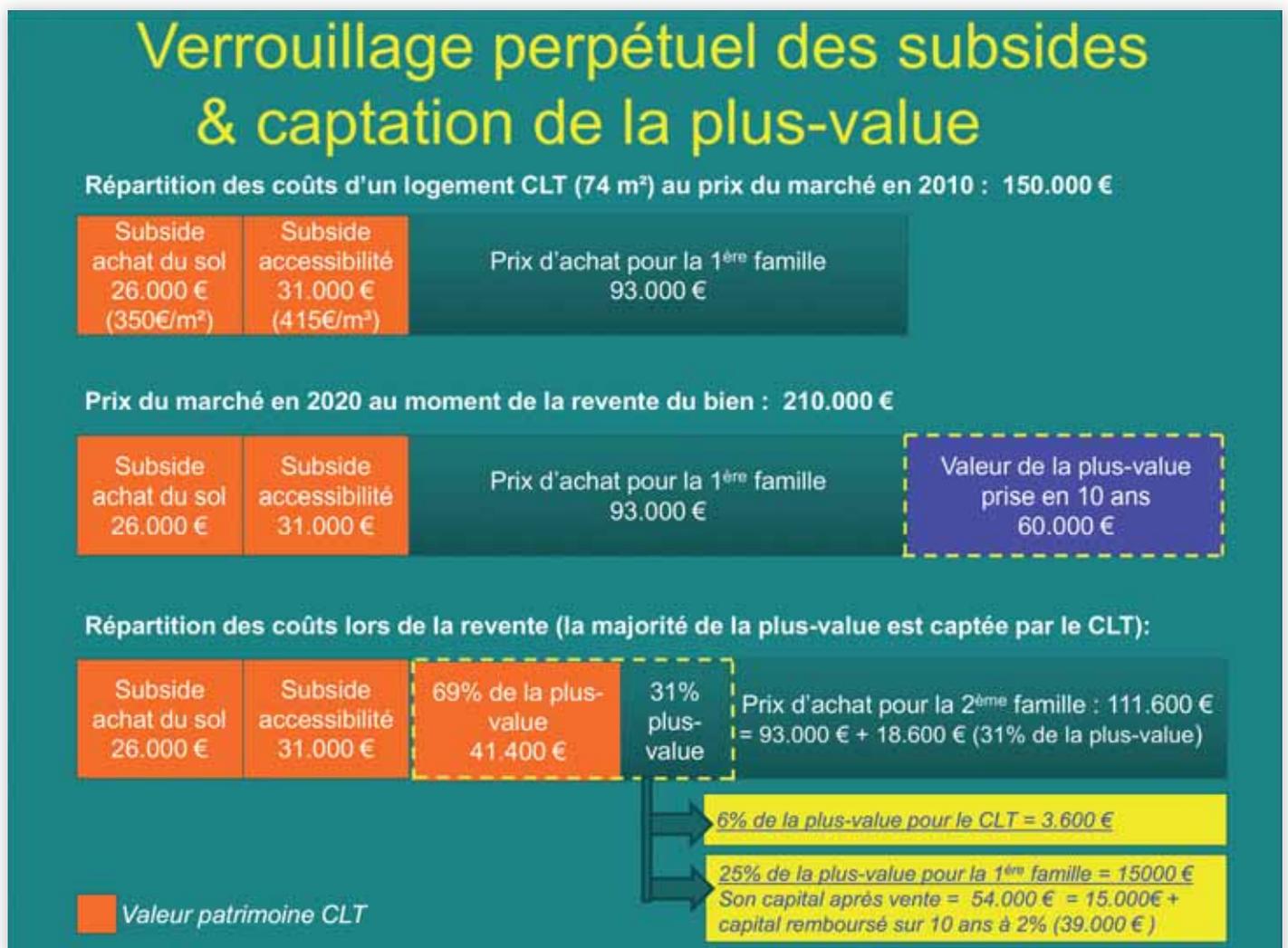
Par ailleurs, la rénovation ou la construction de bâtiments dans le cadre du CLT prennent en compte les performances énergétiques afin de minimiser les factures d'énergie pour les familles. Selon les nouvelles prérogatives dans la production de logement public, les immeubles sont construits selon les standards « passifs » et les rénovations selon les standards de basse ou très basse énergie.

Le montage du CLT permet aux ménages de réaliser des économies au quotidien. De plus, la récupération de leur investissement lors de la revente du bien leur permet de déjouer la captivité dans le logement telle qu'ils la vivent souvent au sein du parc social (pour ceux qui ont eu la chance d'y avoir accès).

Le verrouillage perpétuel des subsides et la captation de la plus-value lors des reventes

L'une des forces du modèle antispéculatif CLT repose sur le fait que le montage permet que des logements de qualité restent accessibles à des ménages aux revenus modestes de façon pérenne et ce, sans injection de nouveaux subsides.

En effet, une formule originale de revente est mise en œuvre. Celle-ci prévoit que les acquéreurs de la première génération, qui ont bénéficié des subsides, ne repartent pas d'une part avec ceux-ci puisqu'ils restent attachés au sol, et d'autre part, avec une partie de la plus-value générée par leur bien en cas





Atelier « Mon logement idéal » du projet « le nid ».

de vente. La répartition de cette éventuelle plus-value est décomposée selon les modalités suivantes :

- 25 % de celle-ci restent pour le ménage qui revend son bien. Celui-ci repart donc avec le capital remboursé et 25 % de la plus-value. Cette somme n'est peut-être pas toujours suffisante pour permettre au ménage d'accéder à un nouveau logement dans les conditions du marché immobilier privé, mais il a cependant pu constituer un capital considérable qu'il n'aurait jamais pu réunir en restant captif du marché locatif.
- 6 % de la plus-value sont captés par le CLT pour couvrir partiellement ses frais de gestion.
- Enfin, l'essentiel de la plus-value (69 %) est déduit du prix de vente au second ménage.

La génération d'acheteurs suivante ne paie alors que la valeur initialement due par le propriétaire précédent plus 31 % de la plus-value qu'aurait prise le bien sur le marché classique. De cette manière, le bien reste accessible à une nouvelle famille à bas revenus, et ce, sans apport complémentaire de subventions publiques.

Une procédure d'accès aux projets (et « d'attente ») utile pour les candidats

Lorsqu'un candidat souhaite « s'inscrire » pour devenir un jour acquéreur d'un logement ou d'un local dans le cadre d'un projet CLT, il lui est demandé de s'impliquer dans un mouvement, et non strictement de s'inscrire sur une liste d'attente, comme c'est le cas dans le secteur du logement social. Ainsi, les ménages deviennent membres de l'Association, et doivent s'engager dans une dynamique d'épargne

mensuelle (fixée à un minimum de 10 € mensuel). De même, les ménages doivent ou peuvent assister à diverses formations en lien avec le domaine du logement et participer à la vie associative (Assemblée Générale, activités dans les quartiers, ...). En ce sens, le temps d'attente est capitalisable pour les ménages.

Quand un projet concret se dessine, un appel est alors ouvert aux familles ayant un profil correspondant aux possibilités du projet et qui répondent à des critères objectifs tels que l'ancienneté par exemple. Les ménages sont alors en mesure de choisir s'ils souhaitent intégrer le groupe projet ou non.



Atelier « Vivre ensemble » du projet « Arc-en-Ciel ».

Un processus participatif ambitieux pour que les familles élaborent leur propre programme architectural

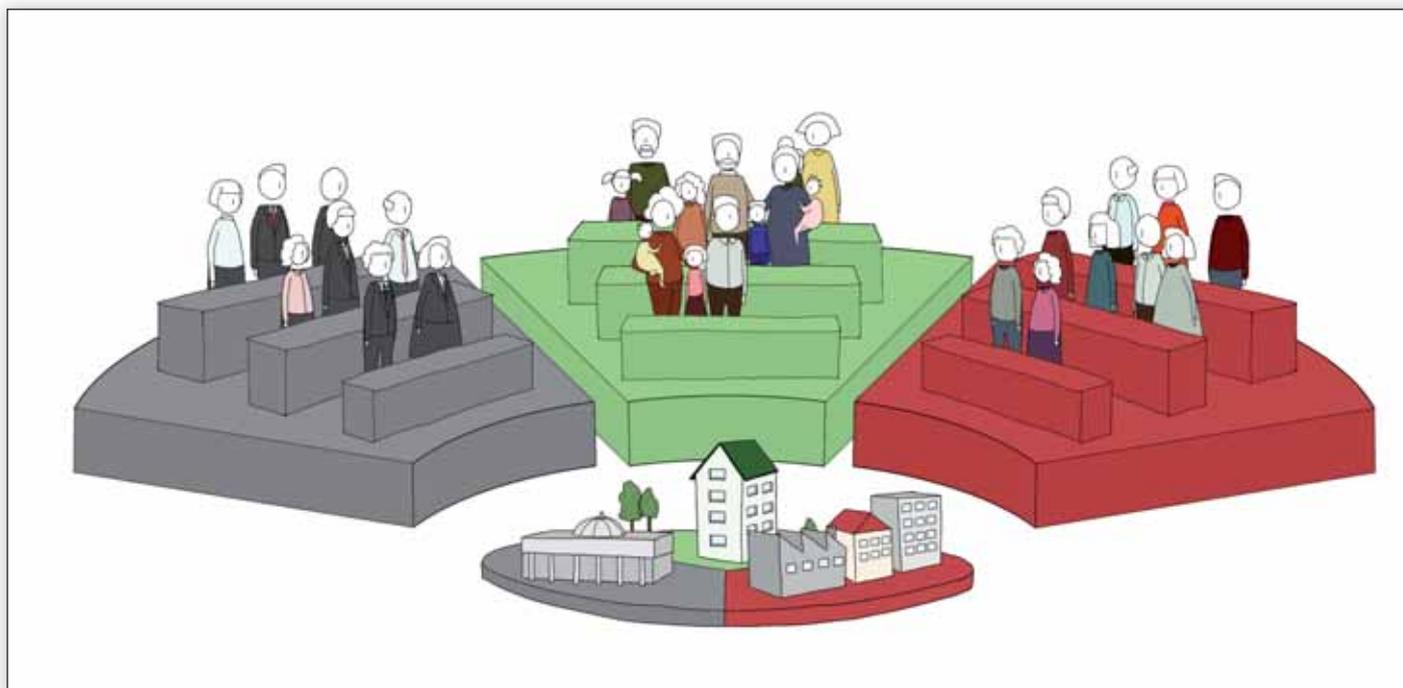
Le CLT bruxellois et ses partenaires croient aux apports d'une dynamique de co-construction afin d'améliorer la qualité des projets et d'anticiper sur leur usage futur. Dans la phase « d'avant travaux », le groupe projet se rencontre régulièrement autour d'assemblées générales mais aussi « d'ateliers d'architecture ». Ces derniers débouchent sur l'élaboration d'un « cahier de recommandations » aux bureaux d'architecture qui répondront à l'appel d'offre.

Dans ce processus favorisant la solidarité et l'entraide, les futurs acquéreurs apprennent à se connaître et à fonctionner ensemble, éléments essentiels pour le bon fonctionnement de la copropriété future. Le groupe connaît son bâtiment assurant ainsi une meilleure gestion collective du lieu. A travers leur implication dans leur projet d'habitat, les familles retrouvent confiance en leur capacité d'action et s'émancipent en entraînant, au niveau de leurs situations individuelles et collectives, un « mieux être » qui rayonne sur l'ensemble de leurs pratiques et relations sociales.

Ce processus coopératif est innovant en ce qu'il bouscule les manières de produire du logement, notamment en comparaison du logement social où des habitants anonymes ne sont pas connus des concepteurs des projets de logements.

Le CLT s'inscrit dans une dynamique communautaire au sein des quartiers

En tant qu'outil de gestion et de maîtrise foncière, le CLT dépasse le seul objectif de production de logements et cherche à épouser les besoins des quartiers où il s'implante.



Chaque fois que le montage le permet, il prévoit le développement d'espaces non dévolus au logement qui peuvent accueillir des activités utiles au quartier. Il peut s'agir d'espaces communautaires (maison de quartier, maison de jeunes, ...) ou de lieux d'activités économiques, d'économie sociale, d'activités récréatives, sportives, artistiques... L'objectif est aussi de soutenir des activités qui ont du mal à se développer compte tenu et sous la contrainte des prix du marché immobilier libre. En collaboration avec les partenaires impliqués, le CLT veille ensuite à garantir la faisabilité financière du montage en accompagnant la recherche de financement et la mise en œuvre ultérieure du projet.

Une gouvernance tripartite

Le CLT postule que c'est par le partage équitable de la responsabilité entre trois catégories d'acteurs, toutes animées par des intérêts distincts, mais légitimes à intervenir dans la définition du bien commun, que l'accessibilité sociale durable des terres peut être garantie.

La gouvernance du CLT repose sur une responsabilité politique partagée et une répartition du pouvoir en trois tiers : un tiers pour les résidents du CLT (habitants propriétaires et utilisateurs), un tiers pour les représentants de l'intérêt général (pouvoirs publics) et un tiers pour d'autres représentants de la société civile jouant un rôle de personnes ressources (riverains, associations de quartier et structures communautaires).

Ainsi, les conseils d'administration actuels de la Fondation (neuf membres) et de l'Association CLTB (quinze membres) sont composés des représentants de la majorité des ministres régionaux (logement, environnement, budget, aide à la personne, emploi, ...) pour le pôle Pouvoir Public ; de futurs

habitants, de candidats à l'accès et d'associations d'accompagnement des futurs acquéreurs, pour le pôle « Usagers ». Enfin, le tiers « Société Civile » est composé de représentants de comités de quartier, d'associations actives dans le développement territorial, et d'experts divers (banque solidaire, droit immobilier).

L'organe de gestion est composé de telle sorte qu'aucune de ses parties n'ait un pouvoir de décision majoritaire en son sein et que tous les intérêts soient équitablement représentés. Cette disposition bouscule les modalités traditionnelles de gouvernement des structures de logement public.

Ce mode de gouvernement produit une participation réelle des habitants et de la société civile, visant davantage à leur permettre de « changer la donne » que de leur « donner le change ». Il se fonde sur la construction d'un contre-pouvoir de représentation propre des bénéficiaires et des citoyens, leur offrant une capacité à agir sur leur environnement qui apparaît en décalage au regard des dispositifs formels de consultation et d'information des programmes de cohésion sociale, avant tout destinés à obtenir le consentement des populations sur des propositions que leur adressent les pouvoirs publics.

CONCLUSION

Le CLT place au cœur de son projet de développement territorial, la confiance mutuelle et l'équité sociale. Pour les CLT, la participation est la construction du pouvoir d'intervenir sur leur vie des habitants et des usagers, avant d'être un droit à se faire entendre, ou un devoir d'information des pouvoirs publics. Ainsi, le modèle des Community Land Trust participe de la recherche de nouveaux modes de gouvernement davan-

tage collaboratifs. En ce sens, le CLT apparaît comme un modèle de mise en pratique de la théorie des biens communs (« commons »), telle que développée, notamment, par le prix Nobel Elinor Ostrom.

Les CLT semblent pertinents pour répondre à un certain nombre de défis qui se posent dans le domaine du logement et de la cohésion sociale en Europe.

Depuis 2009, le chemin parcouru par le CLT bruxellois est conséquent. Entre les politiques publiques de logement social destinées aux ménages dont les revenus sont les plus faibles et les politiques de défiscalisation bénéfiques pour les ménages les plus aisés, une voie alternative s'ouvre.

Cependant, dans le cas bruxellois, le développement des projets reste fortement dépendant de la volonté et de l'action politique. Un des défis à relever sera de diversifier les sources de revenus afin d'amplifier le mouvement naissant.

L'élan bruxellois inspire de nouvelles initiatives en Belgique (la plateforme CLT en Wallonie a signé une charte le 8 octobre 2013 et un premier projet est à l'étude à Gand), mais aussi en Europe, principalement en Grande-Bretagne, en France et en Italie. La diffusion rapide du modèle au niveau européen est encourageante ; espérons que les différents acteurs susceptibles de s'approprier le modèle dans leurs contextes nationaux et régionaux sauront en faire respecter les principes de gouvernement partagé, de régulation foncière et d'accession sociale.



HOUSING FIRST BELGIUM

Coralie BUXANT, coordinatrice nationale

LUTTER CONTRE LE SANS-ABRISME PAR L'INSERTION DANS LE LOGEMENT

On le sait, être sans-abri n'est pas qu'une problématique relative à une absence d'abri.

La vie en rue est souvent associée à des problématiques multiples, complexes, et imbriquées (dans les domaines de la santé physique et/ou psychique, des droits sociaux, des liens socio-affectifs, de l'insertion professionnelle, ...).

Le sans-abrisme a-t-il causé ces difficultés ou en est-il une conséquence ? La question n'est pas simple à dénouer tant les situations sont singulières et fragiles.

Mais la question n'est finalement pas là. Ce qui est sûr c'est que l'absence de logement aggrave ces problématiques.

Par la sécurité (matérielle et au final ontologique) que cela procure, avoir un véritable « chez soi » fournit les conditions minimales permettant tout d'abord de se poser et de

se reposer sans devoir se préoccuper du lieu où dormir la nuit suivante. Il devient ensuite doucement possible de se consacrer aux autres domaines de la vie, ce qui n'était pas envisageable en vivant (ou survivant) en rue.

Toutefois, pour ce public précaire, accéder à un logement (décent et au loyer abordable) n'est pas simple. Et lorsque cela est rendu possible, la nouvelle difficulté sera de se maintenir dans ce logement et de viser le rétablissement.

Une équipe professionnelle d'accompagnement en logement peut y aider.

Renverser la logique, régler d'abord la question du logement et investir dans l'accompagnement pluridisciplinaire en logement, c'est ce que propose le modèle Housing First qui est actuellement testé au travers de 6 sites d'implémentation, dans les 5 plus grandes villes belges (Anvers, Gand, Bruxelles, Charleroi et Liège), avec une équipe d'évaluation.

Il s'agit actuellement d'une phase test d'une durée de 2 ans dont l'objectif est de préciser si, et sous quelles conditions, ce modèle est efficace chez nous.

LE MODÈLE HOUSING FIRST

Le concept Housing First renvoie au programme « Pathways to Housing » initié à New York au début des années nonante.

Le principe novateur à cette époque (qui l'est encore aujourd'hui dans plusieurs pays du monde) est de proposer un logement d'abord, sans conditions, pour des personnes sans-abri présentant des troubles psychiatriques et liés à une assuétude et de les accompagner par une équipe pluridisciplinaire, de manière intensive et absolument respectueuse de leurs choix. Quel que soit le pays où ce modèle a été testé, il est présenté comme **efficace** (le taux de maintien dans le logement après plusieurs années est souvent proche de 80 %) et **présentant un rapport coût/efficacité supérieur à toute autre solution classique**.

Les caractéristiques habituellement considérées comme fondamentales dans une pratique Housing First sont :

- L'accès à un logement indépendant (non collectif) ;
- L'intégration dans la communauté (logement diffus : maximum 20 % de logements attribués à ce public dans un même immeuble) ;
- La présence d'un trouble de santé mentale diagnostiqué et l'abus de substance ;
- La séparation du logement et du traitement (logement fourni sans aucun critère d'admission et sans condition de résolution des problèmes de santé mentale et assuétude) ;
- La permanence du logement (le locataire peut y rester dans la durée, selon les conditions de son contrat de bail) ;
- La liberté de choix (concernant les soins, le suivi social, l'ameublement, ...)
- Le support à domicile d'une équipe multidisciplinaire appelée « assertive community treatment team », composée de travailleurs sociaux, infirmiers, psychiatres, pairs, travailleurs d'insertion professionnelle, et présente au minimum 1 fois par semaine, le reste à la libre demande et cela 24 heures sur 24.

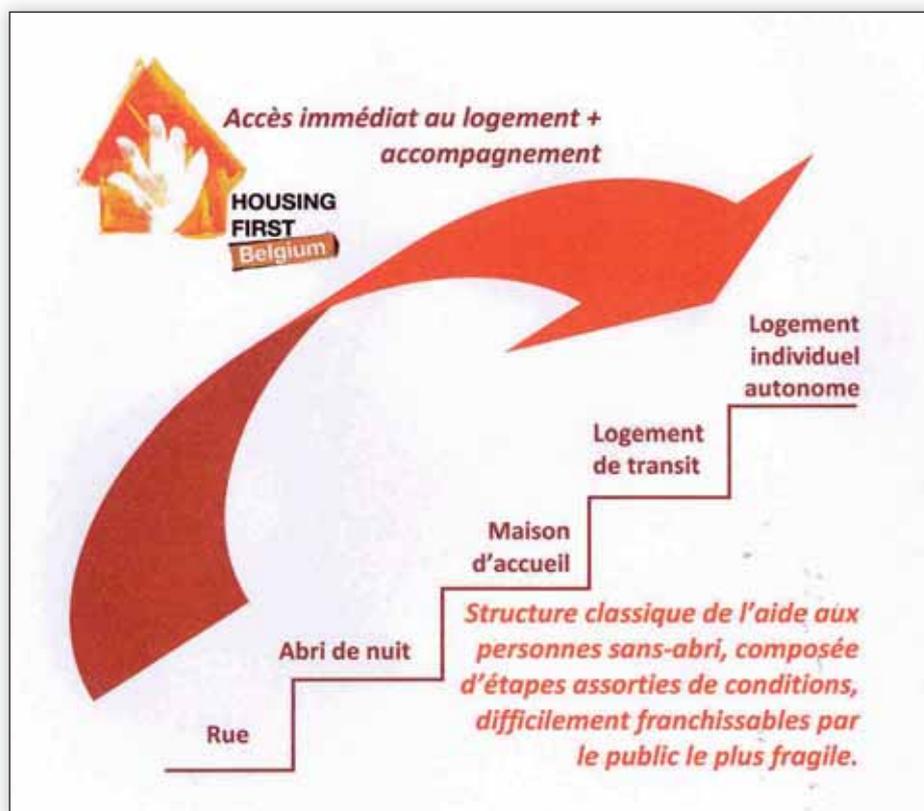


Fig. 1. Le modèle Housing First propose un accès immédiat au logement. Il est présenté comme une alternative au modèle classique dit « en escalier », lequel prévoit que la personne sans-abri franchisse une série d'étapes (abri de nuit, maison d'accueil, logement de transit, post-hébergement, ...) et se mette en projet, sur le moyen et le long terme avant d'envisager un logement individuel. Ces étapes peuvent prendre la forme d'autant de risques de rechute et de retour à la rue.

UNE VOLONTÉ PARTAGÉE PAR DE NOMBREUX PAYS, À TESTER D'ABORD

Fort des résultats obtenus aux États-Unis, ce modèle s'est développé rapidement dans une centaine de villes américaines ainsi qu'au Canada, en Europe (Royaume-Uni, Irlande, Suède, Finlande, Danemark, Allemagne, Pays-Bas, Hongrie, ...), et ailleurs dans le monde (Australie, Japon, ...). Afin de répondre au mieux aux réalités locales, chacun a adapté le modèle original et n'a pas nécessairement repris chacun des principes décrits ci-dessus.

Partout il s'agit d'une véritable innovation, si pas d'une révolution : plutôt que de passer successivement par différentes structures d'accueil et d'hébergement, aux durées déterminées et à l'accès souvent conditionné (à une obligation de se soigner, d'arrêter la consommation de drogues, de se mettre en projet, ...), le logement est posé comme un droit fondamental et l'accès immédiat devient la première étape d'un processus d'insertion (et non plus l'étape ultime à laquelle peu de sans-abri accèdent finalement).

Le développement de telles pratiques orientées vers le logement est largement considéré comme une priorité sur le plan européen¹ dans la lutte contre le sans-abrisme.

Toutefois, avant de se lancer dans l'adoption et la généralisation d'un modèle de ce type, la plupart des autorités politiques compétentes ont sollicité la production de données de référence relatives à leur réalité locale spécifique.

« Housing First Europe » a ainsi par exemple réuni plusieurs initiatives menées dans 5 villes européennes (Amsterdam, Budapest, Copenhague, Glasgow et Lisbonne) et a présenté des résultats encourageants lors de sa conférence de clôture à Amsterdam en juin 2013. Au Canada, des personnes relogées et accompagnées selon le modèle Housing First ont été comparées pendant 4 ans à des personnes vivant toujours à la rue. Les résultats ont été publiés en mars 2013. On constate que des personnes pourtant très éloignées du logement parviennent malgré tout à se maintenir durablement dans leur logement, avec un état général qui s'améliore. En France, un programme similaire (« un chez soi d'abord ») est en cours dans 4 villes (Paris, Lille, Marseille et Toulouse). Les participants à l'étude sont répartis aléatoirement (par tirage au sort) dans un des deux groupes. Ce projet se clôturera fin 2015.

¹ La conférence européenne de consensus sur le sans-abrisme, organisée fin 2010 à Bruxelles sous la Présidence belge de l'Union Européenne, a affirmé la nécessité de développer des méthodes dirigées vers le logement, l'offre et/ou le maintien d'un logement dans la lutte du sans-abrisme. Le Housing First était visé et dès lors considéré comme une méthode dans laquelle il faut investir.

L'IMPLÉMENTATION DU HOUSING FIRST EN BELGIQUE

En Belgique, de nombreux acteurs de l'action sociale s'inscrivent activement, déjà depuis plusieurs années, dans l'accompagnement de personnes sans-abri vers et dans un logement. Ils ne font pas nécessairement explicitement référence au modèle Housing First alors qu'ils partagent beaucoup des caractéristiques considérées comme fondamentales de ce modèle (voir la liste présentée plus haut).

L'expérimentation nationale Housing First Belgium (HFB) propose une avancée significative : permettre à la politique belge de lutte contre le sans-abrisme de fonder les pratiques futures en matière d'accompagnement dans le logement sur des données fiables adaptées aux réalités du terrain que nous connaissons ici.

C'est, sous la précédente législature, la Secrétaire d'état à l'Intégration sociale et à la Lutte contre la Pauvreté, Maggie De Block, qui est à l'initiative du Second Plan fédéral de lutte contre la pauvreté (approuvé le 10 juin 2013) et plus particulièrement de l'action 76 prévoyant « la mise en route d'initiatives inspirées de l'approche Housing First dans les 5 plus grandes villes du pays ». Ce plan s'est construit de manière concertée ; la Secrétaire d'Etat ayant sollicité les acteurs sociaux.

Aussi, pour réaliser cet objectif, des acteurs publics et privés issus de ces villes et des 3 régions de Belgique (le CPAS et la Ville d'Anvers², le CPAS de Gand, le Réseau Santé SMES-B de Bruxelles, les infirmiers de rue de Bruxelles, le Relais Social de Charleroi³ et le Relais Social de Liège) ont proposé d'associer leurs expertises et leurs réseaux afin d'expérimenter concrètement 6 pratiques inspirées du modèle Housing First, sur leurs terrains respectifs servant de laboratoires sociaux.

Pour mettre en évidence les conditions d'efficacité et d'efficience de ces nouvelles initiatives, élaborer un manuel d'implémentation du modèle Housing First en Belgique et formuler des recommandations, ils se sont associés à des partenaires ayant une expertise en tant qu'observatoires de la précarité : le Steunpunt Algemeen Welzijnswerk (pour le territoire flamand), le Forum bruxellois de lutte contre la pauvreté (pour le territoire bruxellois) et le Relais Social de Charleroi (pour le territoire wallon).

Le projet HFB permettra également d'initier une large réflexion sur les politiques suivies au croisement de plusieurs compétences (la lutte contre la pauvreté et l'intégration sociale, la santé, la Politique des Grandes Villes, l'action sociale et le logement) et niveaux de pouvoir.

² L'accompagnement en logement est confié au CAW De Terp.

³ L'accompagnement en logement est confié à des services partenaires du réseau Relais Social : le Relais Santé, Comme Chez Nous, le SPAD (Soins Psychiatriques à Domicile - ISPPC), le pôle hébergement du CPAS.

LE PROJET HOUSING FIRST BELGIUM CONCRÈTEMENT

L'expérimentation se compose de 2 niveaux d'actions (terrain et évaluation), sous la houlette d'une coordinatrice nationale et pilotés par les porteurs du projet, pour une durée de 2 ans.

HFB est soutenu grâce à un subside de la Loterie Nationale (860.000 euros par an, permettant le financement des travailleurs). Chacun des partenaires bénéficie déjà de soutiens structurels et de réseaux bien installés qui permettent et facilitent la réalisation d'une telle expérimentation. Par ailleurs, des cofinancements régionaux et locaux ont été négociés par certains des porteurs du projet afin de permettre le meilleur développement de celui-ci.

1. Expérimentation sociale sur le terrain (depuis le 1^{er} septembre 2013, pour 22 mois)

Six équipes, dans les 5 plus grandes villes belges (2 équipes à Bruxelles) ont adapté le modèle américain aux réalités qu'ils connaissent ainsi qu'à leurs propres compétences, moyens et besoins.

Grâce aux moyens alloués par la Loterie Nationale, c'est environ 11 travailleurs qui sont engagés et permettent, selon les sites d'implémentation, de constituer une équipe ou de renforcer une équipe existante.

Ces équipes sont pluridisciplinaires (éducateurs, assistants sociaux, psychologues, infirmiers, médecin, capteur logement, ...) ou recourent à des partenariats de réseau pour apporter cette complémentarité. Un total de 100 personnes seront relogées et accompagnées pendant la durée du projet HFB.

Ces équipes élaborent elles-mêmes les critères d'inclusion dans le projet, à partir de bases communes : être sans-abri, présenter des besoins multiples élevés, pouvoir payer son loyer. Même si la présence de trouble de santé mentale et/ou d'assuétude n'est pas nécessairement un critère de sélection, il s'avère que les personnes déjà relogées depuis le début du projet (septembre 2013) présentent, pour la plupart, de grandes fragilités dans ces domaines.





Une infirmière de l'asbl Infirmiers de rue, avec un locataire. © Infirmiers de rue – asbl.

2. Processus d'évaluation (depuis le 1^{er} août 2013, pour 24 mois)

Trois évaluateurs sont engagés afin de décrire les freins et les facilitateurs à la mise en place de pratiques inspirées du modèle Housing First en Belgique. L'efficacité du modèle est testée par la comparaison entre trois groupes de personnes (300 personnes au total) :

- le groupe expérimental : les personnes relogées et accompagnées par les équipes, tel que mentionné ci-dessus ;
- le groupe contrôle « rue » : des personnes vivant toujours à la rue et/ou fréquentant un hébergement d'urgence ;
- le groupe contrôle « logé » : des personnes sans-abri relogées mais selon une formule plus classique et donc avec des moyens moins importants en terme d'accompagnement.

Pour plus d'informations : www.housingfirstbelgium.be

Pour nous contacter : coordination@housingfirstbelgium.be

UN GRAND DÉFI : TROUVER DU LOGEMENT !

Actuellement, 91 personnes sont sorties de la rue, paient un loyer, entretiennent leur logement et y sont accompagnées par les équipes du projet.

L'accès au logement pour ce public au revenu modeste n'aura pas été simple !

Les parcs locatifs publics et privés sont mis à contribution.

Des « capteurs logements » ont été engagés par certains porteurs du projet et facilitent tant l'accès au logement privé (présentation du projet au propriétaire, contrôle de la salubrité, relecture du contrat de bail, ...) que le maintien dans celui-ci (médiation avec le propriétaire et le voisinage si nécessaire).

Les Agences Immobilières Sociales sont également des partenaires privilégiés.

Du côté du parc locatif public, là où une convention préalable existe entre un CPAS et une société de logement social (à Gand par exemple), l'accès est facilité et l'inclusion en logement peut se faire de manière rapide.

A Charleroi, une convention a été signée avec la SLSP « la Sambrienne » pour la mise à disposition de 8 logements dans le cadre spécifique du projet Housing First Belgium.

LOGEMENT SOCIAL

Tribunal de première instance de Namur — 18 septembre 2013

Bail de logement social — Art. 1719 et 1720 du Code civil — Obligation de délivrance d'un bien en bon état de réparations de toute espèce — Réparations — Logement en état de servir à l'usage convenu

Sur base des articles 1719 et 1720 du Code civil, le bailleur a l'obligation d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail (article 1719, 2° et 3°). Il doit en outre délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce et y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives (article 1720).

Si les prescriptions légales ne requièrent pas que l'immeuble soit équipé des installations les plus modernes, il doit néanmoins être sur et décent, et ne pas être atteint de défauts qui pourraient nuire à la santé des occupants.

FAITS ET ANTÉCÉDENTS

Aux termes d'un contrat de bail signé le 5 mai 2009 et prenant cours le 15 mai 2009, [la Société de Logement social] a donné en location [aux occupants] une maison d'habitation, qualifiée de logement social, située

Le loyer mensuel, calculé conformément à la réglementation relative à la fixation du loyer des logements sociaux, est fixé à 268,94 euros. Un état des lieux contradictoire est dressé le 7 mai 2009.

[Les locataires] exposent qu'ils trouvent à se plaindre rapidement de problèmes d'humidité dans le bâtiment et de l'insuffisance du système de chauffage.

A la demande de leur médecin traitant, le Service d'analyse des milieux intérieurs (SAMI) de la Province de Namur procède en juillet 2009 à une enquête dans le but d'aider au diagnostic médical (en raisons d'infections respiratoires récurrentes dans le chef de la fille des requérants). Ce service a constaté :

- Que le mur situé entre le hall d'entrée et la toilette est humide et couvert de taches de moisissures (conséquence d'un dégât des eaux survenu il y a quelques mois lors de la rupture d'une canalisation dans la salle de bain située à l'étage). Un examen microscopique des prélèvements a mis en évidence la présence de champignons de type *Ulocladium* et *Cladosporium*.
- Que certains murs à proximité de la façade présentent des traces d'humidité ascensionnelle.

- La présence au niveau de la cage d'escalier de la cave, de quelques champignons macroscopiques de type Pezize desséchés et encore collés aux parois.

A l'issue de cette analyse, le SAMI prodigue quelques conseils contre l'humidité et les moisissures (traiter l'humidité ascensionnelle, chauffer suffisamment et uniformément avec un chauffage adéquat, ventiler au maximum mais aérer sans excès, laver les surfaces infectées avec de l'eau de javel diluée à 10 %, limiter la production des vapeurs d'eau, notamment à l'aide d'une extraction active d'air efficace dans la salle de bain).

[Les locataires] mandatent ensuite le Service Salubrité Logements du SPW Wallonie pour obtenir un avis sur la salubrité de leur habitation. Le rapport daté du 3 mars 2010 conclut au caractère habitable et améliorable du logement et met en évidence les éléments suivants :

- Défectuosité des menuiseries extérieures — condensation autour des fenêtres à l'étage.
- Humidité par condensation dans les maçonneries extérieures — W.C. façade avant.
- Humidité par condensation au plafond — chambre arrière gauche.

Les parties font en outre état en termes de conclusions d'un rapport d'expertise amiable dressé en avril 2011. Cette pièce n'est cependant pas déposée.

Par une requête visée au greffe de la Justice de Paix de Ciney le 12 avril 2011, [Les locataires] demandent au premier juge :

- De procéder, avant dire droit, à la désignation du géomètre M. en qualité d'expert avec la mission de déterminer l'origine de l'humidité détectée, de préciser la nature des travaux à réaliser pour endiguer cette humidité, de dire s'ils ont subi d'éventuels troubles de jouissance compte tenu de l'état de l'immeuble et d'en évaluer le coût.
- Après quoi de condamner [La Société de Logement social] à procéder aux travaux tels que déterminés par l'expert dans un délai d'un mois à dater d'un jugement à intervenir.

Par jugement prononcé contradictoirement le 13 juillet 2011, le premier juge ordonne une vue des lieux litigieux et désigne en qualité d'expert le géomètre-expert immobilier M.

Le procès-verbal de vue des lieux du 9 novembre 2011 mentionne :

« Au niveau des portes et des fenêtres, le plafonnage qui se décolle est un problème relativement secondaire et les désordres sont d'ordre esthétique. L'humidité constatée dans les pièces à l'étage, essentiellement dans la salle de bains et dans la chambre côté pignon est apparente sur le plafond.

Elle est due à un problème de condensation qui pourrait être réglé en améliorant le chauffage des pièces du premier étage et également en isolant le plancher du grenier.

Il faut constater qu'il n'y a pas d'isolation dans le grenier et que des entrées d'air importantes sont visibles, en particulier à l'angle du pignon et des façades avant et arrière.

L'humidité dans le mur est due au mur extérieur, où il n'y a pas ou peu de vide ventilé, ce qui pourrait expliquer l'humidité que l'on constate. Il ne semble pas y avoir d'humidité ascensionnelle, ce n'est pas cela du tout.

Il n'y a qu'un poêle pour l'ensemble du volume, ce qui paraît peu. Une solution provisoire consisterait à mettre de la laine à la jonction toiture — plancher du sol, surtout aux deux arêtes, au total cela fait 20 mètres plus ou moins, dans l'attente pour [la Société de Logement social] d'avoir des subsides. »

Par voie de conclusions visées au greffe de la Justice de Paix le 20 avril 2012, [Les locataires] postulent la condamnation de [la Société de Logement social] à procéder à ses frais dans le mois de la signification du jugement à intervenir :

- À l'isolation du plancher du grenier et de la sous-toiture dans son ensemble.
- Au placement d'un extracteur d'air électrique dans la salle de bain.
- Au placement d'un système de chauffage à l'étage (à l'exclusion d'un poêle).

Par un jugement prononcé contradictoirement le 31 juillet 2012, le premier juge dit la demande recevable et fondée et condamne [la Société de Logement social] à procéder à ses frais et dans le mois de la signification du jugement à intervenir ;

- À l'isolation du plancher du grenier et de la sous-toiture dans son ensemble.
- Au placement d'un extracteur d'air électrique dans la salle de bain.
- Au placement d'un système de chauffage à l'étage (à l'exclusion d'un poêle).

OBJET DE L'APPEL

[La Société de Logement social] a interjeté appel de ce jugement du 31 juillet 2012 par une requête visée au greffe le 12 octobre 2012. Elle conteste la demande et postule que les intimés soient déboutés de l'ensemble de leurs prétentions.

Les intimés postulent quant à eux la confirmation du jugement dont appel.

Les parties reprennent en degré d'appel, les argumentations qu'elles ont développées devant le premier juge.

DISCUSSION

[La Société de Logement social] développe longuement en termes de conclusions que l'habitation donnée en location respecte les critères minimaux de salubrité applicables en Région wallonne (tels que précisés à l'article 3 du Code wallon du logement et de l'habitat durable), ainsi que le prescrit de l'article 2 de la loi du 20 février 1991 quant aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité requises pour un immeuble faisant l'objet d'un bail de résidence principale.

Cependant, force est de constater que les intimés ne fondent pas leur demande sur ces dispositions. Ils ne soutiennent nullement que l'habitation ne répondrait pas aux exigences élémentaires en la matière.

Les intimés fondent leur demande sur les articles 1719 et 1720 du Code civil, à savoir l'obligation pour le bailleur d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail (article 1719, 2° et 3°), ainsi que l'obligation pour le bailleur de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce et d'y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives (article 1720).

Si les prescriptions légales ne requièrent pas que l'immeuble soit équipé des installations les plus modernes, il doit néanmoins être sûr et décent, et ne pas être atteint de défauts qui pourraient nuire à la santé des occupants.

Il ne peut être raisonnablement contesté par l'appelante que le bien présente des problèmes et/ou manquements structurels affectant son usage normal et la jouissance paisible des occupants.

Tant les rapports du SAMI et du Service Salubrité Logements du SPW Wallonie que les constatations de l'expert M., mettent en évidence des problèmes d'aération et un manque d'isolation thermique.

L'expert M. souligne la présence d'humidité dans la salle de bain et la chambre côté pignon, l'absence d'isolation dans le grenier et des entrées d'air importantes visibles, ainsi que la présence (probablement insuffisante) d'un seul poêle au rez-de-chaussée pour chauffer tout le volume.

Ces problèmes peuvent être fortement atténués en améliorant le chauffage et l'isolation du plancher du grenier et de la sous-toiture, et ce dans l'attente de travaux plus substantiels dont l'appelante précise qu'ils sont programmés pour l'ensemble de son parc immobilier.

L'appelante soulève que dans ce contexte de travaux programmés, la demande des intimés constituerait un abus de droit en ce qu'elle contraint l'appelante à exposer, pour un seul bien, des frais plus élevés que ceux qu'elle exposerait dans un cadre structuré de travaux globaux et subsidiés.

Cet argument n'est cependant pas pertinent. Outre le fait que les travaux demandés sont d'une ampleur parfaitement raisonnable, le bénéfice de l'isolation adéquate de la toiture et du grenier du bâtiment restera acquis. De surcroît, aucune échéance n'est prévue à propos de la campagne des travaux annoncés. Dans l'attente, l'appelante ne peut laisser les intimés subir les inconvénients majeurs dont ils font état.

Comme le relève le premier juge, les intimés ne demandent pas l'équivalent d'une villa luxueuse, mais souhaitent légitimement obtenir une température adéquate pendant l'hiver dans toutes les pièces de l'habitation, a fortiori avec de jeunes enfants.

Enfin, contrairement à ce semble sous-entendre l'appelante, une société de logement social a les mêmes obligations que tout autre bailleur quant à son obligation de délivrer la chose louée en bon état de réparations de toute espèce, et ne peut bien entendu, compte tenu de son rôle social, tirer argument de la modicité du loyer (calculé en fonction de critères réglementés) et/ou de l'ancienneté de l'immeuble.

Il convient donc de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

NOTE — Les normes à respecter pour l'installation de chauffage dans un logement loué à titre de résidence principale : de quel bois se chauffe-t-on ?

1. Conformément à l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale, un logement doit respecter les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Le logement doit ainsi disposer de « *moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci* » (art. 6, 5° de l'arrêté royal du 8 juillet 1997).

Que sont des moyens de chauffage *suffisants* ? C'est vague, bien évidemment, et sujet aux interprétations les plus diverses.

En tout cas, il n'est pas requis que le logement soit équipé d'appareils de chauffage suffisants. Il suffit que le locataire ait la possibilité d'en installer (J.P. Jumet, 17 mars 1997, *Act. Baux*, 1999, p. 24 et J.P. Westerlo, 3 mars 2000, *J.J.P.*, 2003, p. 44).

Michèle VANWIJCK-ALEXANDRE fait à juste titre remarquer que les moyens de chauffage doivent être, c'est entendu, suffisants, mais aussi « économiques » (« L'état du bien loué et le bail de rénovation », in *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, La Charte, 1998, pp. 12 et 13).

2. Les Codes régionaux imposent aux propriétaires bailleurs le respect de critères de salubrité. A côté de normes extrêmement précises, il en est relatives notamment à l'équipement du logement en matière de chauffage qui sont vagues ou minimalistes : il est vrai que nous nous trouvons au niveau de la définition de normes qui sont élémentaires.

En Région de Bruxelles-Capitale, « *en ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur le chauffage, les locaux habitables, les salles de bain, salles de douche et cabinets de toilette doivent disposer :*

- 1° soit, d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central ;
- 2° soit, de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage, c'est-à-dire soit une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, soit une alimentation électrique de puissance suffisante.

Ces dispositifs doivent permettre le chauffage du logement à une température suffisante. »

Notons que « *par dérogation, les pièces faisant office exclusif de chambre à coucher peuvent être dépourvues d'installation de chauffage.* »¹

Pour sa part, le Code flamand de l'habitat impose le placement d'appareils fixes dans le living.

L'article 10 de l'arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 stipule que « *le critère minimal lié à l'installation de chauffage est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :*

- 1° il existe un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce de jour ;
- 2° l'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux ».

A nouveau, il n'est pas impérativement obligatoire que le logement dispose d'un appareil de chauffage.

L'affaire K. M. c./ la Société wallonne du logement (C.E., n° 223.312, 29 avril 2013) tourne précisément autour de la question de la radiation d'une candidature à un logement social suite au refus de prendre en location un immeuble dépourvu d'un appareil de chauffage. La Chambre de recours instituée au sein de la Société wallonne du Logement avait estimé qu'il ne pouvait pas être soutenu que le législateur wallon ait entendu imposer l'existence dans le logement d'un appareil de chauffage, ce que confirma le Conseil d'Etat. Pour le surplus, selon la Chambre, la requérante aurait pu solliciter une aide financière des services sociaux, ce qu'elle ne fit pas.

3. Mais c'est à partir d'un angle d'attaque tout autre que s'appuie la décision rendue par le Tribunal de Namur : le droit commun du contrat de louage.

Les articles 1719 et 1720 du Code civil imposent aux bailleurs une triple obligation :

- d'une part, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce (art. 1720, al. 1),
- d'autre part, le bailleur doit entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et a l'obligation d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail² (art. 1719, 2° et 3°),
- enfin, pendant toute la durée du bail, le bailleur doit faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives (art. 1720).

« *Si les prescriptions légales ne requièrent pas que l'immeuble soit équipé des installations les plus modernes, il*

¹ Art. 3, §7, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

² Manque à son obligation de résultat le bailleur « *qui laisse son locataire sans chauffage, ni eau chaude, avec une très jeune enfant par des températures qui, cette année-là, en mars voisinaient souvent zéro degré* ». En l'espèce, la locataire « *a subi un trouble de jouissance important et son droit de se loger dans des conditions dignes a été lésé* ». En réparation de ses préjudices, une indemnité de 850 euros lui a été accordée (J.P. Grâce-Hollogne, 25 mai 2012, *J.L.M.B.*, 2012, p. 1917).

doit néanmoins être sûr et décent, et ne pas être atteint de défauts qui pourraient nuire à la santé des occupants. » estime le Tribunal de Première instance de Namur.

La mise en place, notamment d'un système de chauffage permet de remédier à cet état de fait.

Dans le cadre de l'obligation de délivrance d'un bien en bon état de réparation de toutes espèces, il convient de noter qu'on enseigne généralement que les lieux loués doivent disposer d'une isolation thermique suffisante (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, De Boeck, 1993, p. 88, n° 144, citant G. ROMMEL, *Questions d'actualité en droit immobilier : le bail civil*, J.J.P., 1985, n° 27).

4. A l'heure où l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat est devenu un des axes majeurs des politiques publiques en matière de logement, disposer d'un moyen de chauffage suffisant et économique apparaît comme une évidence, même en cas de location d'un logement au loyer modique.

Luc THOLOME

CHAMBRE DE RECOURS (Société wallonne du Logement) – 14 mai 2013

BAIL – DÉCÈS DU SIGNATAIRE – NOTION DE MÉNAGE

La personne qui n'est pas attributaire d'un logement social peut en devenir locataire par la suite en formant un ménage avec celle à qui ce logement a été octroyé. En l'espèce, la requérante a été domiciliée avec sa mère depuis plus de 21 ans. La société de logement de service public était au courant de cette situation et a pris en considération, pour le calcul du loyer, les revenus de la requérante en plus ceux de sa mère. La requérante a donc, sur base de ses revenus, participé au paiement du loyer tandis qu'elle se trouve dans les conditions pour obtenir un logement social. Il résulte de ce qui précède que la requérante peut être considérée comme étant locataire d'un logement social initialement attribué à sa mère.

Attendu que la requérante est la fille de Madame N. D., décédée le 22 janvier 2013 ;

Que la requérante vivait avec elle depuis le 7 avril 1992, soit depuis plus de 21 ans ;

Qu'au moment de son décès, la société, se prévalant du caractère *intuitu personae* du bail signé le 25 février 1992, a considéré la requérante comme occupante sans titre ni droit et a invité celle-ci à quitter les lieux pour la fin mai ;

Que la réclamation préalable du 6 mars 2013 n'a pas été favorablement accueillie (cf. réponse de la société du 11 mars 2013) ;

Attendu que se pose la question de savoir si la requérante peut être considérée comme étant locataire de ce bien alors qu'elle n'est pas signataire de la convention de location ;

Attendu que la réglementation wallonne en matière de logement social, définit les membres d'un ménage comme étant plusieurs personnes unies ou non par un lien de parenté et qui vivent habituellement ensemble conformément à la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population (article 1^{er}, 28° du Code wallon du Logement et article 1^{er}, 6° de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public) ;

Attendu que de très nombreuses dispositions de cette réglementation, attribuent des effets juridiques aux personnes vivant en ménage tel que celui qui vient d'être défini tant en ce qui concerne, notamment, l'admission à un logement social, que le calcul des points de priorité favorisant l'accès et l'attribution d'un tel logement ou encore le calcul du loyer (cfr., entre autres, l'article 1-30° du Code wallon du logement [et de l'Habitat durable] et les articles 17, 26 et 29 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007) ;

Attendu, qu'il résulte de cette réglementation que la personne qui n'est pas attributaire d'un logement social peut en devenir locataire par la suite en formant un ménage avec celle à qui ce logement a été octroyé (Pierre-Marie DUFRANNE, *Le Bail de logement social*, La Charte, 2009, p. 99) ;

Attendu, à cet égard, qu'il convient de relever qu'il existe d'autres législations en matière de bail qui accordent leur protection à la personne qui n'a pas signé le bail original mais qui vient vivre ultérieurement avec celle qui a conclu la convention de location (cfr. en cas de mariage, l'article 215 §2 du Code civil et, en cas de cohabitation légale, l'article 1477 §2 du Code civil) ;

Attendu que, sur ce point et sur base des articles 10 et 11 de la Constitution qui consacrent les principes d'égalité et de non-discrimination, il n'y a pas lieu de faire de distinction, d'une part, entre les personnes qui forment un ménages de fait et, d'autre part, celles qui sont mariées ou sont des cohabitants légaux ;

Attendu, à ce propos, que le Protocole n° 12 à la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales du 4 novembre 2000 précise en son article 1, intitulé « *Interdiction générale de la discrimination* » que :

« 1. La jouissance de tout droit prévu par la loi doit être assurée, sans discrimination aucune, fondée notamment sur le sexe, la race, la couleur, la langue, la religion, les opinions politiques ou toutes autres opinions, l'origine nationale ou sociale, l'appartenance à une minorité nationale, la fortune, la naissance ou toute autre situation ;

2. Nul ne peut faire l'objet d'une discrimination de la part d'une autorité publique quelle qu'elle soit, fondée notamment sur les motifs mentionnés au paragraphe 1^{er}. »

Attendu, que dans le cas d'espèce, la requérante a été domiciliée avec sa mère depuis plus de 21 ans ;

Attendu que la société de logement de service public était au courant de cette situation et a pris en considération, pour le calcul du loyer, les revenus de la requérante en plus ceux de sa mère ;

Que la requérante a donc, sur base de ses revenus, participé au paiement du loyer tandis qu'elle se trouve dans les conditions que pour obtenir un logement social ;

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que la requérante peut être considérée comme étant locataire d'un logement social initialement attribué à sa mère (voir Ch. Rec. logement social wallon, 23 septembre 2010, *Journal des Tribunaux*, 2012, p. 337 et suiv. ; *Les Echos du logement*, 2012, p. 32 et suiv.) ;

Que son recours est donc fondé ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE DE RECOURS,

Déclare le recours recevable ;

Autorise la requérante à se maintenir dans le logement situé. . .

NOTE – Le caractère « *intuitu personae* » du bail de logement social, encore et toujours. . .

Contrairement à l'article 1742 du Code civil, le contrat de bail portant sur un logement social est une convention « *intuitu personae* » : il prend fin de plein droit au décès du locataire signataire du bail. Dès lors, les héritiers ne peuvent prétendre avoir un droit au bail et au maintien dans les lieux loués

Nous ne pouvons qu'approuver la décision de la Chambre de recours de la Société wallonne du logement, qui, constatant que la fille de la défunte a été domiciliée avec sa mère de longue date – plus de 21 ans ! –, a considéré l'occupante comme locataire du logement social attribué à l'origine à sa mère.

La Chambre reste fidèle à sa jurisprudence : des circonstances particulières – comme une longue cohabitation avec le défunt – peuvent justifier le maintien dans un logement social d'un membre de la famille d'un locataire décédé jusqu'au moment où un logement proportionné peut lui être attribué.

En décider autrement aurait été choquant et contraire à la mission de service public que doit remplir une société de logement à l'égard de ses usagers et au droit à un logement décent, qui doit inspirer son action.

Force est de constater que la problématique de la transmission du bail ou non aux héritiers ou autres, occupant de manière notoire le logement, donne lieu à des décisions de justice éclatées.

L'article 26 bis de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 a bien tenté de régler le problème, mais de manière imparfaite et incomplète.

En effet, cet article stipule qu'« à la demande d'un membre du ménage, qui n'est pas signataire du bail et qui est domicilié à l'adresse du logement, la société peut conclure un nouveau bail avec celui-ci comme co-signataire, ayant pour objet le même logement. »

Toutefois, il s'agit d'une faculté dans le chef de la société, qui, pour le surplus, n'est pas ouverte au moment du décès.

Dès lors, appelons de nos vœux le législateur wallon à régler un problème qui peut parfois avoir des conséquences dramatiques sur le plan humain.

Pourquoi ne pas simplement accorder un droit au maintien dans le secteur du logement social aux personnes qui, notamment, vivaient dans les lieux loués depuis au moins un an à la date du décès du signataire du bail, pour autant qu'elles respectent les conditions à l'attribution d'un logement social

et qu'elles acceptent, le cas échéant, une mutation si le logement occupé n'est plus proportionné ?

Luc THOLOMÉ

(Voir plus de détails et un aperçu récent de la jurisprudence : N. BERNARD, « L'article 26bis (de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007) n'est pas « la boîte secrète » des locataires sociaux », note sous J.P. Verviers I, 8 octobre 2012, *J.J.P.*, 2014, p. 258.

DU CÔTÉ DU CONSEIL D'ÉTAT :

La suspension de la fermeture définitive d'un camping ou le danger du mélange des polices administratives générale et spéciale

Par l'arrêt n°228.092 17 juillet 2014, le Conseil d'Etat accueille l'action en référé que l'exploitant du camping « P. et L. » à B. a introduite, en extrême urgence, contre la décision du bourgmestre de cette commune de fermer définitivement le camping au motif, notamment, que la sécurité des résidents du camping n'est pas assurée et que leur intégrité peut être mise en péril, vu les manquements graves constatés entre autres quant aux conditions minimales d'exploitation d'un « terrain de camping touristique » qui, en Région wallonne, est désormais une dénomination officielle protégée.

Le Conseil d'Etat estime que l'extrême urgence à statuer est établie vu le grave déséquilibre financier, voire la faillite, que la fermeture décidée en tout début de haute saison touristique risque d'entraîner pour l'exploitant. Ensuite, il considère que le moyen soulevant un problème de compétence du bourgmestre est sérieux, parce que les pouvoirs de police de celui-ci l'habilitent certes à prendre un arrêté de fermeture, en cas de danger menaçant la sécurité publique mais qu'en réalité, l'arrêté attaqué crée la confusion entre différentes polices administratives, en reprochant surtout à l'exploitant de tarder à faire le nécessaire pour mettre son camping en conformité avec les normes requises, alors que cela ne relève pas de sa compétence mais de celle d'autres autorités et qu'en outre, le délai laissé à l'exploitant pour régulariser sa situation, sur la base du permis qui lui a été délivré, n'est pas encore expiré.

L'attendu principal de cet arrêt est le suivant.

« Considérant que l'arrêté attaqué se donne d'abord comme fondement légal, les articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la Nouvelle Loi Communale, qui habilite le bourgmestre à agir par la voie d'un arrêté de police, en l'occurrence un arrêté de fermeture définitive, s'il existe notamment un danger menaçant la sécurité publique, tel qu'invoqué en l'espèce ; qu'il n'est cependant pas fondé sur les seules dispositions précitées de la Nouvelle Loi Communale, c'est-à-dire sur les pouvoirs de police générale du bourgmestre, mais qu'il l'est également sur d'autres polices administratives, cette fois spéciales, à savoir la police du tourisme au travers du Code wallon du tourisme, la police de l'environnement au travers du décret de la Région wallonne du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou encore la police relative au caravanage au travers du décret de la Communauté française du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ; qu'aucune de ces polices administratives spéciales ni aucun des décrets ou arrêtés cités par l'arrêté attaqué n'habilitent le bourgmestre à prendre une mesure définitive de fermeture d'un camping, les autorités compétentes selon ces polices spéciales étant, d'une part, le Commissariat général au Tourisme et, d'autre part, le collègue des bourgmestre et échevins en première instance, et aucun pouvoir de fermeture ne leur étant au demeurant

accordé en vertu de ces législations ; qu'il s'ensuit que le bourgmestre de B., auteur de l'acte attaqué, ne pouvait fermer définitivement le terrain de camping litigieux ni sur la base du décret de la Communauté française du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage, ni sur la base du Code wallon du tourisme, ni même sur la base du décret de la Région wallonne du 11 mars 1999 précité, comme il l'a pourtant clairement indiqué dans la motivation de l'acte attaqué ; qu'en créant la confusion, en ne faisant pas reposer son arrêté de fermeture définitive uniquement sur un danger de sécurité publique lié à un risque d'incendie mais en invoquant surtout des manquements soit par rapport aux règles établies en matière d'hébergement touristique, soit par rapport aux règles établies en matière de police de l'environnement, le bourgmestre, qui se base notamment sur le non-respect des conditions imposées par le permis unique octroyé en 2010, mélange la police administrative générale organisée par la loi communale avec des polices spéciales, alors que celles-ci ne peuvent servir de soutien à celle-là en vertu du principe d'indépendance des polices administratives. »

DROIT DE GESTION PROVISOIRE

J.P. Wavre II — 3 décembre 2013

Vu la citation de l'huissier de justice (...);

Attendu que la partie défenderesse quoique dûment citée et appelée, ne comparait pas, ni personne pour elle;

Attendu qu'il résulte des explications de la partie demanderesse que la demande est fondée comme précisé ci-après;

Constatons qu'il n'apparaît pas nécessaire de fixer une réunion d'installation, les parties comparantes ne nous en ayant, en outre, pas fait la demande;

PAR CES MOTIFS :

Nous, juge de paix, statuant par défaut et en premier ressort, recevons la demande et la disons fondée comme suit :

Attribuons à la partie demanderesse la gestion provisoire des logements situés à Ottignies, rue (...) n°s (...);

Désignons en qualité d'expert : Monsieur (...) établi à (...), avec mission de :

- Prendre connaissance du dossier inventorié des parties que celles-ci sont tenues de lui communiquer huit jours au moins avant leur comparution sur les lieux.
- Convoquer les parties sur les lieux dans les quinze jours de la consignation au greffe de la provision pour frais et honoraires.
- Estimer et chiffrer le coût de la réhabilitation à effectuer aux deux logements précités.
- Etendre sa mission à ce dont les parties conviennent.
- Tenter de concilier les parties.
- Constaté par écrit l'accord intervenu à la suite de cette conciliation si les parties ne préfèrent pas que nous l'actions conformément à l'article 1043 du Code judiciaire.
- Déposer au greffe le constat de conciliation et son état de frais et honoraires détaillé.

Disons pour droit que :

- A défaut pour toutes les parties qui ont comparu à l'audience de nous avoir demandé une suspension de la notification de la mission d'expertise à l'expert, celle-ci sera effectuée par le greffier conformément à l'article 973, §2 al. 3 du Code judiciaire.
- L'expert désigné dispose de huit jours pour refuser la mission, s'il le souhaite, en motivant dûment sa décision et que l'expert est tenu d'en aviser les parties qui ont fait défaut par lettre recommandée à la Poste et les parties qui ont comparu, leurs conseils ainsi que

le tribunal de céans par lettre missive ou par télécopie. Disons également pour droit que, en ces cas-là, les parties nous communiquent dans les huit jours par simple lettre leurs observations éventuelles avant que nous désignons un autre expert.

- L'expert dispose de quinze jours à compter de la notification qui lui est faite du présent jugement ou de la notification de la consignation de la provision pour communiquer par lettre recommandée aux parties ainsi que par lettre missive au tribunal et aux conseils des parties, les lieu, jour et heure du début de ses travaux.
- L'expert est tenu de dresser un rapport des réunions qu'il organise et de nous en envoyer ainsi qu'aux parties et à leurs conseils une copie par lettre missive et par courrier recommandé, aux parties qui ont fait défaut.
- Au cas où il apparaîtrait nécessaire à l'expert de faire appel à un conseiller technique, il est tenu d'en informer le tribunal et les parties, de motiver cet appel et d'indiquer lors de cette information le coût de cette intervention.
- Sauf demande expresse et motivée de l'expert pour une prolongation du délai, celui-ci communiquera un avis provisoire dans les deux mois qui suivront sa réunion avec les parties sur les lieux.
- A la fin de ses travaux, l'expert nous enverra ainsi qu'aux parties et à leurs conseils, pour lecture, ses constatations ainsi qu'un avis provisoire. Les parties pourront faire valoir leurs observations à l'égard de l'avis provisoire de l'expert dans les six semaines qui suivront la communication de cet avis, l'expert ne tenant aucun compte des observations qu'il recevrait tardivement.
- A la réception des observations des parties, si l'expert estime que les nouveaux travaux sont indispensables, il est tenu de solliciter du tribunal l'autorisation conformément à l'article 973 §2 du Code judiciaire.
- L'expert établira son état de frais et honoraires sur les bases suivantes (hors TVA de 21 %) :
 - Taux horaire : 100 euros.
 - Déplacements : 0,416 euros par kilomètre.
 - Fixons à 600 euros, à majorer de la TVA au taux de 21 %, soit à SEPT CENT VINGT-SIX EUROS, le montant de la provision sur frais et honoraires qui pourra être

libérée au profit de l'expert à sa demande et dont la partie demanderesse devra faire l'avance pour le 21 janvier 2014 au plus tard.

Disons pour droit que cette somme, qui ne représente pas nécessairement le coût entier des frais et honoraires d'expertise, devra être consignée sur le compte du greffe de la justice de paix du second canton de Wavre (...) avec la mention (...) prov. hon. expertise.

Disons pour droit qu'il sera dressé par l'expert un rapport daté, motivé et affirmé sous la formule suivante du serment « Je jure avoir rempli ma mission en honneur et conscience avec exactitude et prohibé » à déposer au greffe de la justice de paix de céans dans les cinq mois de la notification de la mission qui lui sera faite par notre Greffier, ce délai étant augmenté du délai écoulé entre cette notification et le jour de la consignation de la provision au greffe.

Renvoyons la cause au rôle quant au surplus.

NOTE — Les détails de la mise en œuvre du droit de gestion sociale des logements inoccupés en Wallonie

Contrairement à ce que certains esprits chagrins aiment à colporter, le mécanisme du droit de gestion sociale des logements inoccupés¹ n'est nullement en état de mort clinique en Wallonie. Jouissant certes d'une audience un peu confidentielle, il reste utilisé par certains opérateurs, non sans succès; et ceux qui en font emploi s'en félicitent manifestement, puisqu'ils « récidivent ». C'est le cas notamment de la commune d'Ottignies Louvain-la-Neuve, qui a déjà actionné le dispositif à plusieurs reprises.

Il nous a déjà été donné de commenter une décision rendue par le juge de paix du second canton de Wavre, autorisant l'entrée en gestion de cette localité²; on n'y reviendra pas. Le présent jugement, émanant de la même juridiction et aboutissant à une conclusion identique, revêt néanmoins quelque intérêt dans la mesure où il révèle l'un ou l'autre élément procédural intéressant.

¹ Schématiquement, ce mécanisme offre à une série d'opérateurs — publics ou privés — la faculté de prendre en gestion pour une durée provisoire (généralement neuf ans) un logement inoccupé, contre le gré du propriétaire au besoin (mais moyennant accord judiciaire en Wallonie), en vue de rénover le bien et de le mettre en location au bénéfice de ménages défavorisés

² N. BERNARD, « Un droit de gestion sociale (des logements vides) pas si moribond que ça », obs. sous J.P. Wavre (II), 20 décembre 2007, *Échos log.*, 2012, n° 2, p. 27 et s.

D'abord, on trouve bien ici la confirmation que la mesure ne touche que les propriétaires « spéculateurs », qui refusent jusqu'au bout toute discussion, voire — comme dans la présente cause — ne se manifestent jamais et font défaut à l'audience. Dans la mesure supplémentaire où la phase judiciaire ne peut s'enclencher qu'après de longs mois de tractation³ (durant lesquels le propriétaire conserve à tout moment la possibilité d'échapper au dessaisissement en donnant une affectation au bien) et où, en amont, le logement ne peut être tenu pour inoccupé qu'après une année entière de vacance⁴, la décision finale de prise en gestion perd incontestablement de son caractère attentatoire au droit de propriété dès lors que le titulaire de celui-ci entendait visiblement ne rien en faire. Et, même en cours de gestion, le propriétaire a la faculté d'interrompre celle-ci quand il le désire et de recouvrer la maîtrise de son habitation, à la double condition de rembourser l'opérateur du solde des frais exposés et d'endosser le contrat de bail passé par celui-ci⁵.

³ Art. 83, §1^{er}, du Code wallon du logement.

⁴ Art. 80, al. 2, du Code wallon du logement.

⁵ Art. 84 du Code wallon du logement.

Radical, le juge de paix de Wavre l'est d'autant moins qu'il désigne un expert chargé de la mission expresse de « tenter de concilier les parties ». Nullement prévue par la réglementation, à ce stade de la procédure à tout le moins, cette démarche ultime est éminemment indicative de la volonté continue de privilégier, à l'arraisonnement (d'autorité), la remise « spontanée » du bien sur le marché. On peut formuler à cet égard l'hypothèse suivant laquelle la tournure judiciaire prise par l'affaire est susceptible de faire sortir, enfin !, le propriétaire de son mutisme

Par ailleurs, le magistrat confie à l'expert une autre mission, consistant à « chiffrer le coût de la réhabilitation ». Envisagé, lui, par le texte de loi⁶, cet office est crucial en ce qu'il permet à l'opérateur de prendre connaissance de l'état réel du logement vide (on sait que, trop souvent, inoccupation rime avec dégradation) ; c'est muni de cette précieuse information que l'opérateur se décidera à exercer

⁶ Art. 83, §2, al. 2, du Code wallon du logement.

la gestion publique ou non (en fonction de l'ampleur de la réfection à entreprendre).

Au final, la présente décision a ceci de particulièrement intéressant qu'elle donne à voir les « dessous » de la mise en œuvre d'une mesure aussi controversée que le droit de gestion sociale⁷. Et ce qu'elle montre apporte d'incontestablement éléments d'apaisement ; le juge, en un mot, n'attribue pas la gestion de l'immeuble à la légère, veillant à ménager à la fois les droits du propriétaire (invité une dernière fois à réagir) et les intérêts de l'opérateur (averti du coût global de l'opération). Un bel exercice de justice procédurale, en somme.

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis — Bruxelles

⁷ Qui, pour rappel, a été entreprise dans les trois régions du pays devant la Cour constitutionnelle, s'en sortant — globalement — indemne à chaque fois ; voy. C.A., 30 mars 1999, n° 40/99 (Flandre), C.A., 25 octobre 2000, n° 105/2000 (Wallonie) et C.A., 24 avril 2005, n° 69/2005 (Bruxelles).

DU CÔTÉ DU CONSEIL D'ÉTAT :

Le principe de l'audition préalable ou « *Audi Alteram Partem* »

Dans son arrêt n°229.217 du 19 novembre 2014, le Conseil d'Etat a de nouveau l'occasion de rappeler un principe de droit administratif fondamental, qui devrait solidement être ancré dans les pratiques des bourgmestres lorsqu'ils s'apprêtent à prendre des mesures pour remédier à des désordres menaçant l'ordre public ou portant atteinte au droit au logement.

Ainsi le principe *Audi alteram partem* impose-t-il d'offrir au propriétaire la possibilité de faire valoir ses observations avant l'adoption d'une mesure grave telle qu'une déclaration d'inhabitabilité de son bien.

Sauf les cas d'urgence avérée, une telle mesure ne peut, en effet, être prise sans que ce propriétaire ait eu l'occasion,

après avoir été clairement informé au préalable des constatations, de faire valoir ses observations sur les faits et sur les mesures envisagées.

Il n'appartient, par ailleurs, pas à l'autorité administrative de préjuger de l'utilité des explications qui pourraient lui être données.

En l'espèce, il est certes avéré que le requérant a été entendu.

Il n'est toutefois pas contestable qu'il n'avait pas été informé, avant cette audition, des mesures que la partie adverse envisageait de prendre, puisque, selon les termes mêmes de la convocation qui lui avait été adressée, cette audition avait précisément pour but de lui faire part des intentions de la partie adverse.

De même, n'est-il pas contesté que cette convocation n'évoquait pas la possibilité de prendre connaissance du dossier complet, et notamment du rapport d'intervention des pompiers, lequel n'avait pas été communiqué préalablement au requérant.

Dans ces circonstances, la partie adverse n'a pas pu prendre l'acte attaqué sans méconnaître le principe *Audi alteram partem*, de sorte que le Conseil d'Etat annule la décision incriminée.

UN LOGEMENT POUR LES SANS-ABRI ?

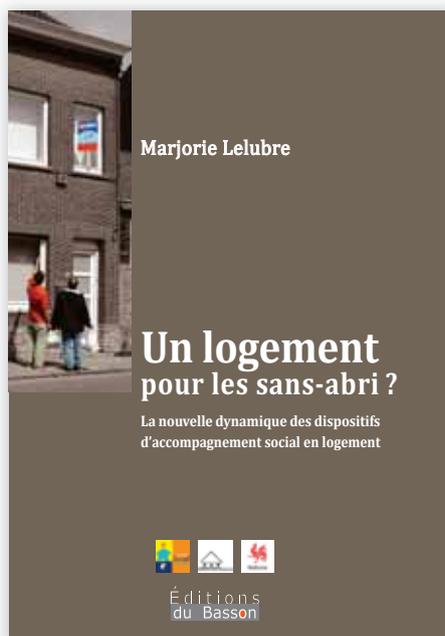
La nouvelle dynamique des dispositifs d'accompagnement social dans le logement

Sociologue, **Marjorie Lelubre** occupe un poste de chargée de recherches au sein du Relais social de Charleroi. À ce titre, elle a mené une recherche-action¹ longitudinale durant 4 ans sur le phénomène du sans-abrisme et la réinsertion par le logement.

Cette recherche a fait l'objet d'une publication aux Editions du Basson², intitulée, « *Un logement pour les sans-abris ? La nouvelle dynamique des dispositifs d'accompagnement social dans le logement.* »

Marjorie Lelubre, vous avez relevé sur le terrain des pratiques d'accompagnement social. Pourquoi ces dispositifs d'accompagnement constituent une nouvelle et triple dynamique d'aide aux personnes sans-abri ?

Lorsque le sans-abrisme devient une question sociale à part entière au début des années 90, la prise en charge se focalise principalement sur les besoins de première nécessité. On agit en urgence, comme lors des opérations humanitaires menées à l'étranger. Bien sûr, d'autres initiatives comme les maisons d'accueil sont déjà en place mais elles ne ciblent pas toujours le sans-abrisme de rue. Paradoxalement, alors que l'absence de logement est sans doute le seul point commun que partagent toutes ces personnes, c'est d'abord par le biais de l'Action sociale que ces personnes sont prises en charge. Progressivement, pourtant, les professionnels de terrain se rendent compte d'une part, à quel point, l'accès au logement est malaisé pour ce type de population, mais surtout qu'au-delà de l'accès, le maintien dans le logement est tout aussi complexe. S'il n'est plus à démontrer que le fait de se retrouver à la rue est un événement traumatisant, il est parfois plus difficile d'imaginer combien retrouver un logement peut être malaisé pour des personnes ayant connu la rue pendant plusieurs mois, voire plusieurs années. Combiner accès au logement et accompagnement social, parfois intensif, s'impose de plus en plus comme une évidence et c'est la nouvelle dynamique qui se met actuellement en marche dans le secteur.



Le fait que nous parlions de « triple dynamique » vise à mettre en avant l'interconnexion de plusieurs éléments. Trouver un logement est une nécessité mais encore faut-il trouver un logement qui corresponde véritablement aux besoins et aux souhaits de la personne. Dans le contexte du marché immobilier que nous connaissons actuellement, respecter cette nécessité est loin d'être aisée. Les besoins du bénéficiaire et les moyens disponibles dans chaque service entretiennent également un lien indissociable. L'accompagnement social ne peut donc être défini qu'au moyen de ces trois éléments : type de logement, moyens et projet pédagogique du service en charge de l'accompagnement mais aussi et surtout besoins et demandes du bénéficiaire. C'est en cela que nous parlons de triple dynamique pour décrire la complexité de l'accompagnement social.

A partir de cette triple dynamique, avez-vous pu identifier un principe directeur qui tende à optimiser les moyens ?

À l'heure actuelle, les dispositifs d'accompagnement social en matière de logement souffrent surtout d'un manque de reconnaissance, non pas que leur efficacité ou efficacité soit remise en cause mais parce que ces dispositifs se trouvent à cheval sur différentes compétences ministérielles. Pouvant relever à la fois de l'Action sociale et du Logement, ces dispo-

sitifs ont du mal à se positionner. On est véritablement face à un sous-secteur hybride, en pleine phase de construction. Un des moyens d'optimiser l'accompagnement social serait tout d'abord de lui conférer une place plus importante dans le secteur de la lutte contre le sans-abrisme et l'exclusion du logement. Lorsque cette recherche a débuté, l'accompagnement social en matière de logement n'était défini nulle part. Depuis lors, les choses ont évolué puisque cette notion est désormais consacrée par le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable. C'est un pas en avant mais qui reste insuffisant. Au-delà d'une reconnaissance légale — et des subventions qui en découleraient, il faut que ces dispositifs parviennent à se faire une place à part entière dans le secteur « sans-abri » mais aussi vis-à-vis de l'extérieur.

Parmi ces pratiques et au-delà du clivage sur le type d'accompagnement social, avez-vous remarqué une évolution dans l'accompagnement social en matière de logement ?

Le sans-abrisme a d'abord été conçu comme une problématique relevant du champ de l'Action sociale. Si les choses évoluent dans le bon sens actuellement, on peut tout de même regretter que les domaines de l'Action sociale et du Logement restent des compétences séparées au niveau ministériel. Sur le terrain, les choses évoluent. Les Associations de Promotion du Logement (APL) sont d'ailleurs des acteurs primordiaux dans le rapprochement de ces deux secteurs. Certains gestionnaires de patrimoine, notamment les Sociétés de Logement social, ont des locataires nécessitant un accompagnement sans qu'ils aient les moyens d'offrir ce service. De leur côté, certaines associations spécialisées dans l'accompagnement social en logement disposent d'équipes mais leur public éprouve des difficultés d'accès au logement. Face à ce double constat, il paraît indispensable de renforcer les collaborations. Là encore, on peut pointer certaines avancées. Le Gouvernement wallon a ainsi accordé des possibilités de dérogations pour permettre à des locataires de l'expérience-pilote Housing First d'accéder au patrimoine des Sociétés de Logement social. C'est un premier pas mais ces initiatives doivent être renforcées.

Parmi les gestionnaires qui offrent un accompagnement par le biais de leur propre équipe, on constate par ailleurs que la double casquette du bailleur-accompagnateur est parfois bien lourde à porter. Assurer l'équilibre financier tout en accueillant des profils de personnes dont on sait qu'elles

¹ Cette recherche a fait l'objet d'une convention avec la Région wallonne représentée par le ministre du Développement durable et de la Fonction publique, avec comme compétence supplémentaire la recherche et le logement.

² Lelubre Marjorie, « Un logement pour les sans-abris ? La nouvelle dynamique des dispositifs d'accompagnement social dans le logement. », Editions du Basson, octobre 2013

auront des difficultés à payer leur loyer est un dilemme constant pour ces services.

La contractualisation de l'aide est incontournable lorsqu'on gère des logements. Comment les intervenants parviennent-ils à dissocier l'intervention sociale portant sur le relationnel, le dialogue, où l'on peut relativiser, et les aspects juridiques de l'occupation d'un logement, côté nettement plus solennel qui découle de la nécessité que le logement soit au final occupé en *bon père de famille* ?

La contractualisation est un thème qui devient — malheureusement diront certains — centrale dans le champ de l'Action sociale. Dans le cadre des dispositifs d'accompagnement social en logement, la question se complexifie par le fait que tant le logement que l'accompagnement peuvent faire l'objet d'un contrat entraînant l'apparition de modèles hybrides face auxquels les acteurs eux-mêmes — professionnels et bénéficiaires — sont parfois désarmés. La force contraignante de cet outil, leur valeur juridique, l'engagement moral qu'ils sous-tendent sont autant de questions difficiles à résoudre. Mais surtout, ce qui est intéressant dans ces contrats, c'est l'usage qui est véritablement fait au-delà de leur fonction apparente. En effet, on constate que ces contrats font l'objet de stratégies identitaires et relationnelles très spécifiques. Pour les professionnels, face à l'engagement émotionnel et l'impératif relationnel que leur travail suppose, ils ont un moyen de réinjecter du cadre que la sortie des murs de leur institution leur a fait perdre. Cette position nous éclaire sur un des paradoxes de ce contrat qui bien que très présent dans les discours des professionnels reste souvent absent de leur pratiques quotidiennes. Du côté des bénéficiaires, nous avons aussi été surpris de leur « oubli » face au contrat. Quand nous les interrogeons sur les documents qu'ils avaient signé à leur arrivée en logement, la plupart nous indiquaient ne plus s'en souvenir. En approfondissant cette question, nous nous sommes rendus compte que cet « oubli » répondait

à un des objectifs des bénéficiaires qui cherchent à nier le caractère formel de la relation qui les unit à leur accompagnateur. Le contrat apparaît comme antinomique de cette volonté de proximité, il est donc tout simplement dénié. Comme on peut le voir, un outil juridique, tel que le contrat, charrie bien d'autres enjeux quand il est transposé dans le champ de l'Action sociale.

L'accompagnement, vous le dites c'est prendre en compte les particularités de chaque histoire. Lors de cette recherche longitudinale, le chercheur que vous êtes a été confronté à l'histoire des autres, y-a-t-il une histoire particulière pouvant illustrer les effets de ces dispositifs dans la réinsertion des personnes ?

Si toutes les histoires sont bien sûr différentes, la tâche du sociologue est bien d'essayer d'en faire ressortir une trame commune. Il serait difficile de choisir une seule histoire parmi tous les parcours que nous avons pu suivre au cours de ces quatre années. Ce qui est sûr, c'est qu'aucune d'elles ne nous a laissé indifférent. Pour certains, c'est leur évolution positive qui nous a le plus surpris. Il y a notamment cette personne qui, lorsque nous l'avons rencontrée pour la première fois, a refusé de rester seule avec nous sans que « son » travailleur social soit présent. Elle était vraiment très angoissée. Chaque rencontre, chaque sortie était une vraie épreuve pour lui et son expérience en rue n'avait rien arrangé. Après ce premier entretien, je me souviens avoir pensé qu'il serait impossible de mettre fin à son accompagnement. Pourtant au fil des années, ce monsieur a repris des formations, a commencé à entreprendre des démarches pour reprendre ses droits en tant que père et s'est vraiment ouvert. Lors de notre dernier entretien, il a d'ailleurs été difficile de le faire arrêter de parler... À côté de ces histoires, il y a aussi les personnes qui sont retournées en rue et dont on a perdu la trace. Avec une autre personne, j'ai aussi réalisé un entretien en hôpital psychiatrique, ce qui n'était pas très facile à vivre

comme situation. Pour elle, l'encadrement offert par les dispositifs d'accompagnement social en logement n'était pas suffisant, expliquant son hospitalisation. Si les dispositifs d'accompagnement social en logement ont montré leur efficacité en de nombreux cas, ils ne peuvent pas tout résoudre et les chantiers restent nombreux.

Comment le sans-abrisme vous apparaît-il aujourd'hui, comme l'échec d'un parcours, ou comme la délitescence du lien social ?

En tant que chercheur travaillant sur un sujet comme le sans-abrisme, on me pose souvent la question : « comment se fait-il que des personnes soient sans-abri ? » Cela fait plusieurs années que j'étudie cette question et je n'ai toujours pas de réponse toute faite. C'est un phénomène complexe qui amène les personnes en rue et il est tout aussi complexe de sortir de la rue. Si l'arrivée en rue est un événement traumatisant, il est parfois difficile de faire comprendre à l'opinion publique, aux décideurs politiques que le retour en logement peut l'être tout autant, d'où l'importance de l'accompagnement. Le sans-abrisme n'est pas un état mais un processus. On ne devient pas sans-abri du jour au lendemain. On peut perdre son logement dans une période très courte, mais le sans-abrisme, ce n'est pas seulement l'absence de logement, c'est aussi le manque d'un réseau social fort qui peut venir en soutien lorsqu'une difficulté se présente. Si toutes les histoires sont particulières, un seul trait commun les rassemble, c'est l'imbrication de difficultés qui s'accumulent, parfois depuis l'enfance. Si un divorce ou une perte d'emploi peut apparaître comme un déclencheur, il n'est pas la cause, il est l'événement qui fait apparaître des difficultés déjà présentes bien avant.



SANS-ABRISME

Pascal NOBLET

Pourquoi les SDF restent dans la rue ? — Ed. de l'Aube, 2014

Marie LOISON-LERUSTE

Habiter à côté des SDF. Représentations et attitudes face à la pauvreté — Ed. L'Harmattan, 2014

Amandine PLANCADE

Vivre dans la rue à Nice. Cuisine et récupération alimentaire — Ed. L'Harmattan, 2014

La littérature consacrée aux sans-abri est abondante. Dans le foisonnement des publications et des recherches, trois approches.

Le mérite de Pascal Noblet est de remettre en cause un certain nombre d'idées reçues, comme celle qu'il suffirait de construire davantage de logements sociaux pour que, par un effet de ruissellement, les mal-logés deviennent des bien-logés. Il faut distinguer insertion et stabilisation, hébergement et logement, logement transitoire et logement permanent. La réalité de la situation des SDF est éclatée. Une partie des SDF sont des étrangers récemment immigrés : ils ont besoin de structures d'hébergement et pas nécessairement d'un logement. Une autre partie sont des personnes plus ou moins désocialisées, qui ont besoin d'hébergement d'urgence, avec des soins et de l'accompagnement médico-social. Pour ces personnes, le problème n'est pas celui du logement, mais d'abord celui d'un espace qu'elles puissent s'approprier – une chambre, un cabinet de toilette, la non-remise à la rue chaque matin –, alors que l'hébergement d'urgence demeure encore trop souvent le dortoir pour la nuit. Certes, il faut davantage de logements sociaux et très sociaux, mais c'est un autre problème que celui de l'errance et de la rue.

Pourquoi tant de gens dorment-ils dans la rue ? Pourquoi ne trouve-t-on pas de solutions efficaces ?

Pour Pascal Noblet, la raison principale est que plutôt que d'essayer de comprendre le trajet des SDF et leurs véritables problèmes, les uns offrent des réponses uniquement de court terme au nom d'une politique de l'urgence, les autres s'illusionnent en se concentrant sur la politique du logement qui serait la solution miracle.

Quelles images a-t-on des personnes sans-abri et quels sont les effets de ces représentations sur l'usage commun d'un quartier ?



© F. Dor SPW DGO4

Marie-Louison Leruste traite des représentations de la grande pauvreté qu'ont des riverains habitant à proximité de structures d'accueil spécialisées dans l'accompagnement social des S.D.F.

En se livrant à une étude empirique de la rencontre entre condamnation morale et compassion, Marie-Louison-Leruste met en évidence la permanence des schémas sociaux qui contribuent à la distinction entre bon et mauvais pauvre, et, partant, à l'hésitation entre les politiques de répression et d'assistance à leur endroit.

L'anthropologue revisite sur le terrain des travaux bien connus et qui restent d'actualité : l'action publique vis-à-vis de la pauvreté est toujours marquée par cette opposition fondamentale entre rejet et répression d'une part, compassion et assistance de l'autre.

Alors que le sans-abrisme a été analysé sous de multiples aspects, l'ouvrage d'Amandine Plancade offre un regard neuf sur une facette rarement étudiée, celle de l'accès des personnes qui vivent à la rue à la nourriture.

« La bâche relevée de la cabane laisse apparaître un grand lit bien fait posé sur deux étages de palettes... Si personne n'est à l'intérieur, c'est que dehors chacun s'active à sa tâche. L'heure du repas approche. Deux des habitants de la cabane bricolent un futur rangement pour les épices avec des supports d'un ancien distributeur de journaux en plastique. Les autres préparent sur leur réchaud dans la rue une cuisine à peu près similaire à celle des restaurants d'en face. Les habitants recomposent leurs menus avec leur collecte du jour car aucun ne fréquente les soupes populaires et la sociabilité s'est construite autour de l'alimentation. Les habitants ont construit une microsociété qui a trouvé sa place dans une rue de Nice. »

Amandine Plancade déroule le récit d'un groupe vivant dans un abri précaire qui a su construire une symbiose avec les habitants de la rue. Nous y découvrons de l'intérieur comment des personnes en difficulté, à Nice, ont su établir une dynamique relationnelle par l'intermédiaire de la récupération alimentaire et de la cuisine.

Leur revendication est simple : être autonome et reconnu comme sujet à part entière.



HABITER

Un monde à mon image – Ed. Flammarion, 2013

Jean-Marc Besse, philosophe et historien, est Directeur de recherche au CNRS, et co-directeur de la revue *Les Carnets du paysage*. Son dernier ouvrage « *Habiter – Un monde à mon image* » est édité chez Flammarion (octobre 2013).

Monsieur Besse vous interrogez un savoir-être-habitant, non pas en historien que vous êtes, mais en géographe, en quoi cette posture permet-elle d'interroger nos modes d'habiter et le savoir-être-habitant ?

Fondamentalement, la géographie permet d'envisager l'habiter, dans ses pratiques et ses représentations, à différentes échelles spatiales. Autrement dit, nous habitons non seulement les lieux les plus proches de nous et qui nous sont familiers. Nous habitons aussi la ville, la région, le pays, le monde, et ces espaces de tailles différentes constituent les horizons permanents, quoique pas toujours conscients, de nos existences individuelles et collectives, ne fût-ce que sur un mode seulement imaginaire.

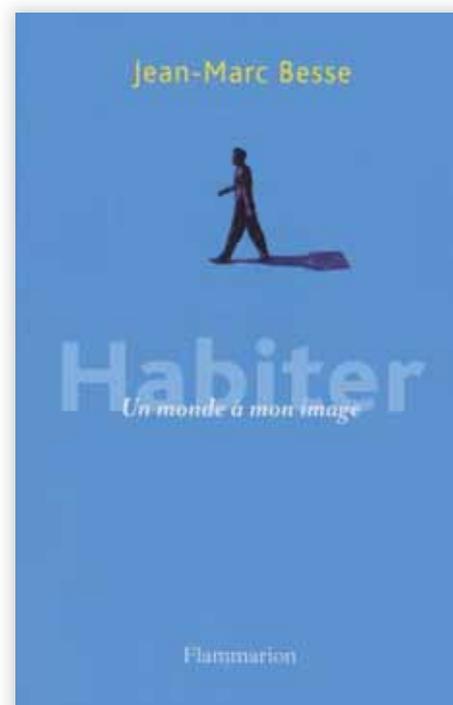
Par ailleurs, j'ai voulu mettre en relief l'importance de la géographie (en tant que savoir et en tant que sentiment) dans l'analyse des pratiques d'habiter, afin de résister à une vision, trop restrictive selon moi, qui réduirait l'habiter à une question d'architecture et/ou d'urbanisme. Habiter est un mot qui correspond à un ensemble d'expériences et de représentations (voire de rêves et de désirs), qui ne se réduisent pas à une pure et simple considération de fonctions à remplir et d'espaces à occuper.

Pour vous, habiter signifie davantage s'occuper d'un lieu, qu'occuper un lieu. « On ne parvient pas à habiter les lieux si l'on n'arrive pas à les maintenir en bon état. » C'est assez radical comme propos, et en même temps, c'est le lot quotidien des intervenants sociaux en matière de logement. Dès lors, une politique de l'habiter doit-elle nécessairement aider ou habituer, les gens à habiter lorsqu'ils ont perdus ou n'ont pas acquis les capacités d'occuper en bon père de famille leur logement ?

La réponse à cette question me paraît évidemment « oui ». Dans le cas que vous évoquez, l'enjeu, à mon sens, est précisément d'aider à reconstituer des pratiques d'usage et d'entretien de l'espace. Au sens littéral du terme « entretien ». Cela passe, selon moi (peut-être est-ce un propos utopique), d'abord par la responsabilisation, c'est-à-dire par la reconnaissance des capacités d'initiative, des habitants vis-à-vis de l'espace qu'ils habitent (je dis « espace » et non « logement » car j'inclus dans cet « espace » les parties communes et les espaces de service collectifs), ensuite par l'institution de lieux de confrontation et de dialogues au sein desquels les questions de l'usage en commun de l'espace habité et de son entretien sont abordées. Les réflexions d'Ivan Illich sur les « communs » me paraissent sur ce point toujours actuelles.

Accompagner en logement, c'est en quelque sorte redessiner avec l'autre l'espace de son habiter, lui redonner du pouvoir d'habiter. Du point de vue du géographe, l'inhabitabilité résulterait d'un mauvais réglage des proximités donc des distances : la fusion ou la confusion, c'est inhabitable. Mais, dans une politique de l'habitat, le critère « temps » est compté, par exemple en logement de transit, l'occupation ne peut durer plus d'un an. Croyez-vous que l'on puisse apprendre à habiter en logeant des ménages en crise dans des logements de transition ? Comment dans cet espace pourrait-on éviter la confusion entre habiter et loger ?

Je crois qu'il faut apprendre à reconnaître, dans les conditions de vie contemporaines, la positivité du provisoire. Bien entendu, habiter, au sens où on l'entend habituellement (s'approprier concrètement et symboliquement un espace par les usages et le soin qu'on y apporte), cela nécessite une certaine durée. Mais durée ne doit pas être confondue avec éternité, ni habiter avec immobilité. Les mobilités contemporaines, qu'elles soient contraintes ou voulues, modifient nos relations à l'espace et la notion même d'espace. Les espaces de nos vies individuelles et collectives sont désormais, fondamentalement, des espaces



mobiles, même si ces mobilités sont de vitesses variables. Il faut en finir avec le mythe de l'enracinement. Il y a des ancrages, certes, mais ce n'est pas la même chose d'être « ancré » que d'être « enraciné ».

Nous savons tous, par ailleurs, que nous avons besoin de peu de temps pour habiter un lieu, lorsque nous sommes en vacances par exemple ou bien lorsque nous rencontrons un lieu dans lequel nous nous sentons suffisamment bien pour nous y reconnaître et avoir envie d'y rester. Autrement dit, mon sentiment est que c'est au niveau de la qualité des logements de transition que cette question peut être, sinon résolue, du moins prise en charge.

L'INTÉGRATION INÉGALE

Force, fragilité et rupture des liens sociaux

Serge PAUGAM (dir.) – Ed. PUF, coll. « Le lien social », 2014

L'intégration ne serait plus assurée : de plus en plus de citoyens éprouvent le sentiment diffus d'une fragilisation des liens sociaux.

Cet ouvrage collectif montre à quel point les niveaux et les modes d'intégration sont inégalement distribués au sein de notre société.

Il rappelle le caractère cumulatif des inégalités et la nécessité de prendre en compte l'ensemble des liens sociaux : ceux qui lient l'individu à sa famille, à ses proches choisis, au travail et aux institutions.

Le livre pointe l'inégalité croissante, y compris pour la classe moyenne, du modèle d'intégration de référence, qui reposait, depuis les Trente Glorieuses, sur une condition salariale et protectrice, le maintien d'une conception traditionnelle du rôle de la famille et une intervention régulatrice de l'Etat ; de nombreuses franges de la population n'arrivent pas ou plus à s'y conformer.

Ainsi les inégalités se sont-elles renforcées à la faveur de l'affaiblissement de certains modes d'intégration, comme, par exemple, la participation au monde du travail à travers la diffusion du phénomène des conditions de travail précarisées.

Or ces inégales intégrations ont des effets multiplicateurs quant à l'accès à certains droits fondamentaux, comme le logement.

L'intégration sociale suppose de « se référer, au moins implicitement, à un horizon commun de cohésion sociale et de valeurs partagées susceptibles de transcender les particularismes culturels et les différenciations sociales ». Or les piliers – salarial, familial et étatique –, sur lesquels reposait ce modèle, se fissurent.

Illustré par une série de contributions, le mérite de cet ouvrage est de proposer une typologie des différents paliers d'intégration, permettant d'esquisser une structuration de la



© F. Dor SPW DG04

société en fonction de l'état des liens sociaux et de l'expérience vécue qui s'y rapportent.

L'intégration « assurée » est le palier idéal.

Un deuxième palier, d'intégration « fragilisée », est marqué par des liens sociaux affaiblis, essentiellement par la précarité du travail et ses effets délétères ;

Un troisième palier, dit d'intégration « compensée », se caractérise par la rupture de plusieurs types de liens et le bricolage d'attaches en dehors du modèle dominant d'intégration (communautés ethniques et religieuses, bandes de jeunes et « business » dans les cités).

Enfin au dernier palier d'intégration « marginalisée », les ruptures se cumulent et révèlent une situation de survie au

quotidien avec la nécessité paradoxale de trouver sa place dans un monde où on est exclu, à l'instar des sans-abri et des jeunes sans emploi. Marie Loison-Leruste aborde ainsi la difficile cohabitation entre inclus et exclus. Jean-Marc Firdion et Maryse Marpsat analysent l'importance et l'ambivalence du lien familial des personnes sans domicile, entre soutien et obstacle. Julien Billion montre pour sa part combien l'imaginaire peut faciliter l'adaptation des jeunes sans domicile à une réalité difficile et exigeante.

A rebours d'analyses et de politiques ciblant des populations, voici donc une approche processuelle des inégalités structurelles à l'origine des tensions sociales.



DROIT

N. BERNARD (dir.)

La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?

Ed. Larcier, 2014

B. HUBEAU et D. VERMEIR

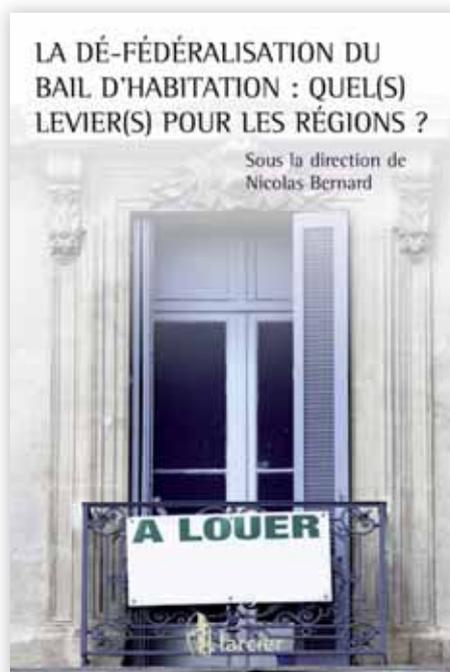
Regionalisering van de federale huurwetgeving

Steunpuntwonen, 2013

Le 6 janvier 2014 a été promulguée la « loi spéciale relative à la Sixième Réforme de l'État » (M.B., 31 janvier 2014). Le texte, en son article 15, confie aux entités régionales le soin d'édicter « les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation ». Concrètement, la nouvelle législation modifie la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 (qui fixe les attributions des Régions et Communautés), soustrayant de ce fait cette compétence au pouvoir fédéral.

Ce transfert de compétence ne sera cependant achevé que lorsque les autorités régionales auront, effectivement, adopté leurs propres exigences en ce domaine, qu'elles substitueront logiquement aux actuels prescrits civilistes. C'est donc aux législateurs wallon, bruxellois et flamand qu'il revient, lors de la législature 2014-2019, de donner forme et chair à cette révision institutionnelle, en adoptant un texte de loi (décret ou ordonnance) destiné à régler de façon exhaustive la question du bail d'habitation.

L'enjeu est donc crucial. Pour éclairer le législateur régional et alimenter son travail, le Conseil supérieur du logement de Wallonie a réuni une série de spécialistes issus des horizons les plus divers (magistrature, barreau, sphère associative, notariat, monde académique, acteurs de terrain, administrations, opérateurs immobiliers publics, secteur privé, etc.). Non seulement ces personnes livrent ici leur appréciation sur la loi existante (normes de salubrité, durée du bail, garantie locative, charges, enregistrement du bail, etc.) mais, en plus, ils étudient l'éventualité



d'introduire officiellement dans le futur texte certains dispositifs nouveaux (encadrement des loyers, colocation, convention d'occupation précaire, accompagnement social, bail glissant, etc.).

Les recommandations et balises qui s'en dégagent, et qui valent pour chacune des trois Régions du pays, sont des plus précieuses.

On complètera utilement la lecture de cet ouvrage par le rapport que consacrent Bernard Hubeau et Diederik Vermeir à la régionalisation du bail d'habitation.

L'implémentation de la matière du bail dans le droit régional fait l'objet d'une analyse faisant apparaître les avantages et les inconvénients de la méthodologie qui sera utilisée.

Le maintien au niveau fédéral du droit commun du contrat de louage et de la procédure judiciaire portent déjà en germes une série de questions qui, espérons-le, n'hypothéqueront pas l'action des gouvernements régionaux.

L'on plaidera pour une optimisation, plutôt qu'à un bouleversement complet, des dispositions légales existantes, le point noir du secteur locatif se situant au niveau du manque de logements à loyer modéré, tant privés que publics.

L'HABITAT GROUPÉ DIT SOLIDAIRE SOUS L'ANGLE JURIDIQUE

Allocations sociales, logement et labellisation

N. BERNARD et V. LEMAIRE – Jurim pratique, Revue pratique de l'immobilier, Larcier, 2013/3

Actuellement, en plein essor, l'habitat dit solidaire, constitue une déclinaison de l'habitat groupé, comprenant une personne au moins en état de précarité sociale.

Si chacun s'accorde à lui reconnaître des vertus indéniabiles en termes notamment de cohésion sociale, l'habitat solidaire se heurte pourtant à des obstacles juridiques multiples. Dans le meilleur des cas, la loi ne fait rien pour encourager l'habitat solidaire et, dans le pire, constatent les auteurs, elle tend à le pénaliser ou à le dissuader, par des prescrits juridiques inadaptés : que l'on songe au taux des allocations sociales, des contraintes urbanistiques, des principes civils de la colocation ou des normes de salubrité afférentes aux logements collectifs.

Ne se contentant pas d'identifier les freins mis à l'habitat solidaire, cette étude s'attache également à fournir certaines pistes de solution, entre autres : un taux intermédiaire pour les allocations sociales, des dispositifs urbanistiques marqués par une souplesse raisonnée, un pacte de colocation personnalisé, et surtout, un label destiné à identifier les habitats solidaires susceptibles de bénéficier d'un régime légal non pas dérogoire mais adapté.



BAROMÈTRE DE LA DIVERSITÉ LOGEMENT

Centre interfédéral pour l'Égalité des Chances, 2014

Au même titre que l'emploi et l'enseignement, le logement constitue l'un des piliers essentiels de l'insertion sociale des individus et de la gestion de la Cité. L'articulation de ces deux dimensions (individuelle et collective) et son importance croissante dans un monde en mutation économique et sociodémographique font du droit au logement l'un des enjeux majeurs des années à venir. L'actualité politique et les appels répétés des associations concernées, nous rappellent chaque jour l'urgence à consolider et à renforcer les efforts en la matière.

Ce n'est pas le fruit du hasard si le législateur, encouragé par les acteurs de terrain, l'a introduit au cœur même de notre Constitution. Son article 23,3° énonce, en effet, que : « Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine [et] le droit à un logement décent ».

Néanmoins et malgré les efforts consentis, la politique du logement est confrontée à de nombreuses problématiques : vieillissement du parc de logement social, offre publique insuffisante, insalubrité, marchands de sommeil, paupérisation de la population, augmentation du nombre de personnes vivant seules et des familles monoparentales (femmes seules avec enfant(s)), manque de logements adaptés, flambée des prix, ... et discriminations.

A cela s'ajoute la régionalisation des matières relevant du logement privé, ce qui va constituer un défi et des opportunités pour mener des politiques renouvelées.

Conformément à ses compétences et dans le cadre de son projet « Baromètre de la diversité », le Centre interfédéral pour l'Égalité des chances a initié, en collaboration avec la ministre fédérale pour l'Égalité des chances, les trois ministres régionaux en charge du Logement et l'Institut pour l'égalité entre les femmes et les hommes, un programme de recherche tendant à évaluer l'ampleur de la discrimination dans le secteur du logement tant public que privé.

Le Baromètre de la diversité tend ainsi à combler un manque de données statistiques et qualitatives relatives aux discriminations et à ses mécanismes afin d'outiller les acteurs sociaux en mettant à leur disposition des données objectives utiles et nécessaires à une analyse de leur secteur d'activité et de doter les responsables politiques d'un outil d'évaluation et d'orientation des politiques mises en œuvre.

Pour une lutte plus efficace contre les discriminations (individuelles et structurelles) et définir au mieux les politiques d'accompagnement nécessaires, ces nouveaux outils de connaissances sont, certes, insuffisants mais incontournables.



Ce rapport est le fruit d'un long travail réalisé par deux consortiums universitaires en dialogue avec le Centre, l'Institut et les responsables politiques. Qu'ils soient tous ici remerciés pour leur engagement et la mise à disposition de leur expertise (Source : Centre interfédéral pour l'Égalité des Chances).

■ NEUVIÈME ART

P. CHRISTIN et O. BALEZ

Robert Moses ou le maître caché de New-York – Ed. Clémat, 2014

« Beaucoup des projets urbains du XX^e siècle issus des principes de l'architecture moderne, du Corbusier et de bien d'autres, étaient, explique Pierre Christin, d'une violence effarante. C'est l'homme qui, bon gré mal gré, devait s'adapter aux nouvelles formes de la ville, accepter le zonage, l'isolement, les déplacements, etc. Mais, chez beaucoup de ces démiurges qui ont massacré (voire éradiqué) des quartiers entiers, il y avait aussi une sorte d'esprit d'enfance. Moses joue avec ses maquettes comme d'autres jouent aux cubes ou aux Lego, dessinant des cités qui ressemblent à des toiles abstraites. Cette espèce d'innocence juvénile négligeant les personnes fait presque plus peur que l'esprit normatif et autoritaire de tant de projets hygiénistes destinés à parquer les classes défavorisées, c'est-à-dire dangereuses. »

À New York, il est presque impossible de marcher, de rouler, de nager, de pratiquer un sport, de s'asseoir ou même de dormir sans utiliser une création de Robert Moses, véritable équivalent new-yorkais du baron Haussmann. De 1930 aux seventies, cet architecte va littéralement transformer le visage de la Grande Pomme en construisant quelques-unes de ses structures les plus célèbres comme le pont Verrazano. Grand urbaniste, il créera également de nombreuses aires de jeux, des piscines ou des écoles et bâtira 150 000 logements, remplaçant ainsi ceux qu'il avait fait détruire pour dégager de soi-disant taudis et faire passer ses routes...

Car par ses grands travaux, Moses deviendra un homme controversé, faisant peu de cas des populations défavorisées et des minorités en se rendant notamment responsable de la « ségrégation invisible ».

Dans ce roman graphique, paru chez Glénat, Pierre Christin, passionné d'architecture, choisit de nous raconter le destin de ce personnage hors norme mais encore méconnu sur notre vieux continent. A Olivier Balez de se charger de restituer à merveille la grande New York et ses structures majestueuses.



© F. Dor SPW D604

PERSPECTIVES

Le logement social en Europe au début du XXI^e siècle : la révision générale

(Sous la direction de Claire LÉVY-VROELANT et Christian TUTIN),
Presse universitaire de Rennes, 2014*

L'ouvrage concerné est le résultat d'un travail collectif de deux ans qui a réuni une vingtaine de chercheurs européens. Il fut publié initialement en anglais en 2007 avant de sortir en français en 2010.

Cette publication entend faire les points sur les chemins possibles, demain, pour le logement social européen dont elle met en évidence l'absence de définition unique en rappelant l'existence de trois catégories de pays européens : un groupe de pays où le logement social est quasi-inexistant (-5 % du parc de logement total)¹, un second où le logement social est considéré comme résiduel² (entre 5 et 10 %) et le dernier où plus de 12 % des ménages sont logés dans le parc social³ avec des maxima au-delà des trente pourcents.

- Pour appréhender le futur possible, les évolutions de ces vingt dernières années sont récapitulées en actant d'abord un certain nombre d'évolutions ou de thématiques communes qui traversent de nombreux pays : ainsi, l'évolution du métier du bailleur social qui déborde de la mission initiale du secteur de mise à disposition d'un logement, la forte croissance de la demande sociale de logement qui oblige à de nouvelles régulations, l'émergence et l'affirmation de l'interculturalité dans la vie des cités de logement social, les

nombreux défis en matière de politique d'investissement — extension, rénovation et amélioration de la performance énergétique des bâtiments —, la question du maintien des populations dont les revenus sont supérieurs aux conditions d'accès, etc.

Bien entendu ces problématiques communes se posent dans des contextes nationaux ou régionaux spécifiques eu égard principalement au poids du marché privé du logement, aux taux des différents statuts d'occupation et autres dispositifs de la politique du logement notamment en matière de régulation du marché privé locatif : loyers encadrés ou non et existence d'allocation-loyer ou non.

- Ensuite, une dizaine de monographies mettent en évidence la contestation que subit, aujourd'hui dans les faits, le modèle généraliste du logement social, lui dont le standard était la fourniture d'un logement public pour tous les salariés. A travers, cette fragilisation articulée avec la crise de l'Etat-providence, c'est en réalité celle du modèle social européen qui est questionnée et mise en perspective.
- Enfin, dans sa dernière partie, l'ouvrage fait le constat et le relevé des dynamiques de modernisation du secteur, à l'ordre du jour depuis la seconde partie

des années 80, qui se sont appuyées sur des mouvements de décentralisation, de contractualisation et de diversification dans de nombreux pays. Ces dynamiques débouchent sur des interrogations quant à la capacité du secteur de reformuler son rôle pour le futur. Cette reformulation devra, en tout cas, intégrer des réponses aux cinq défis majeurs, identifiés par Laurent Ghékière dans les conclusions, à savoir :

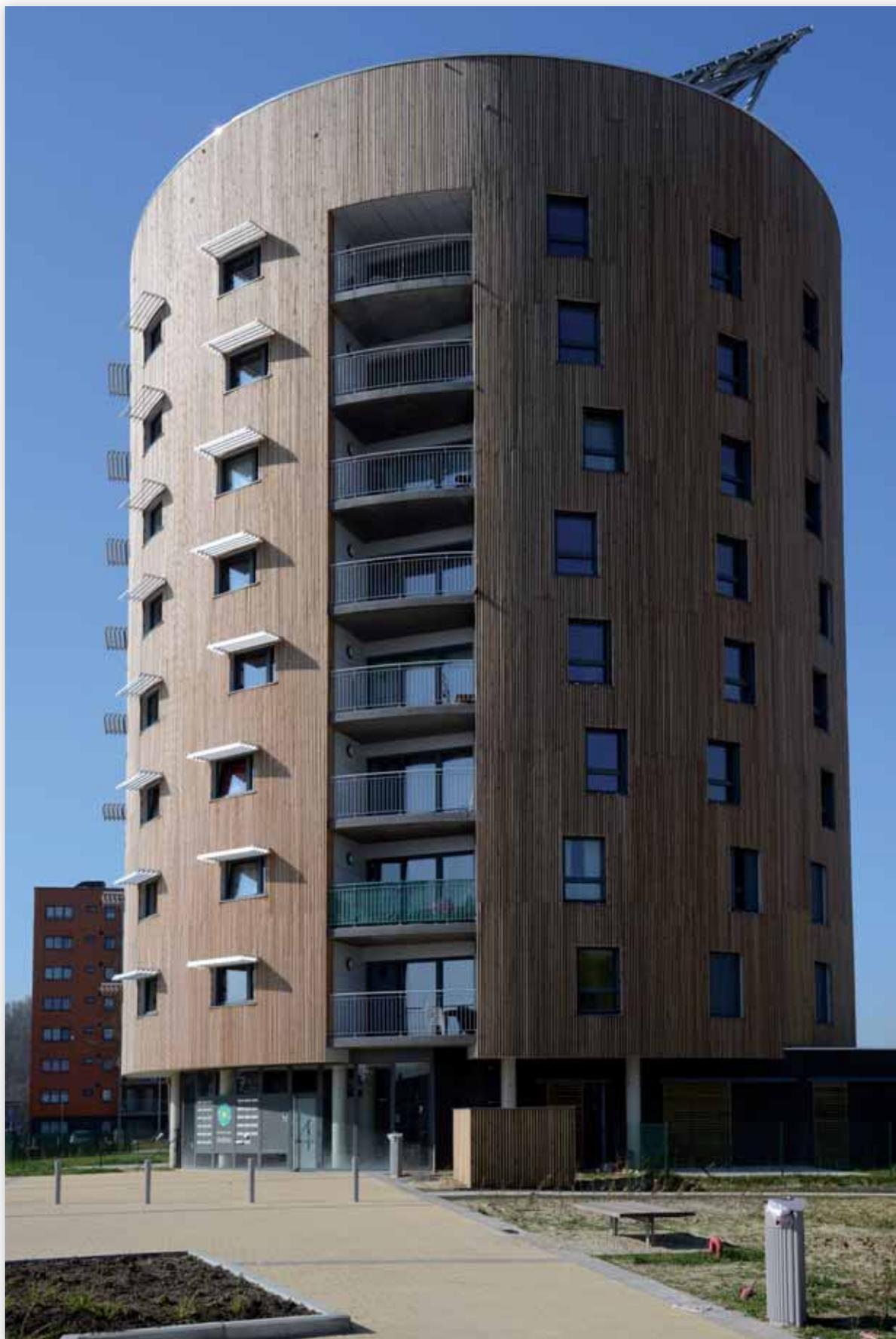
- l'accessibilité du logement pour le plus grand nombre vu la croissance de la demande sociale,
- la nouvelle donne démographique, variable selon les pays,
- la donne énergétique plus homogène,
- l'exigence d'un développement urbain et communautaire durables,
- ainsi que la nécessité d'un encadrement stable par l'Europe.

*Chronique publiée dans le SLRB-Info n° 72

¹ 7 nouveaux pays de l'Europe des 27, le Luxembourg et l'Espagne, la Grèce et le Portugal.

² Auquel appartient l'Allemagne, la Belgique et l'Italie entre autres.

³ L'Autriche, la Grande-Bretagne, la France, les Pays-Bas et les pays nordiques principalement.



Tour passive à Saint-Vaast — © F. Dor SPW DGO4

Editeur responsable

Ghislain GERON

Rédacteurs en chef

Guillaume HELLEMANS, Sébastien FONTAINE et Luc THOLOMÉ

Comité de rédaction

Nicolas BERNARD, Michel GREGOIRE, Paul-Emile HERIN, Luc LAURENT, Yves SCHREEL, Vincent SCIARRA, Luc THOLOMÉ, Pol ZIMMER.

Les Échos du Logement peuvent

être obtenus gratuitement

sur demande écrite au:

Service Public de Wallonie (SPW) – DGO4

Rue des Brigades d'Irlande, 1

5100 Jambes

Sébastien FONTAINE

Tél.: 081/33 23 59

sebastien.fontaine@spw.wallonie.be

Via internet

Site général de la DGO4

<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp>

Accès direct aux Échos

<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/echos>

Le 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.



En cas de litiges

Médiateur de la Wallonie

Rue Lucien Namèche, 54

5000 Namur

Tél. 081/32 19 11

Fax 081/32 19 00

N° vert: 0800/19 199

Crédits photographiques:

© Fabrice DOR

Mise en page réalisée d'après le travail de l'Agence A3

Impression et composition:

Imprimerie BIETLOT

6060 GILLY



Wallonie



Service public
de Wallonie

Sommaire

MOT DU MINISTRE

POLITIQUE DU LOGEMENT

- 3 Projet-pilote pour un habitat spécifique, original, économique et en adéquation avec les attentes des habitants des zones dites HP
- 17 L'exemple du Community Land Trust – Bruxelles
Quand l'Europe s'inspire des États-Unis
- 21 Housing First Belgium

JURISPRUDENCE

- 24 Logement social
- 28 Droit de gestion provisoire

PUBLICATIONS

- 30 UN LOGEMENT POUR LES SANS-ABRI ? La nouvelle dynamique des dispositifs d'accompagnement social dans le logement
- 32 SANS-ABRISME
- 33 HABITER
Un monde à mon image
- 34 L'INTÉGRATION INÉGALE
Force, fragilité et rupture des liens sociaux
- 35 DROIT
- 36 L'HABITAT GROUPÉ DIT SOLIDAIRE SOUS L'ANGLE JURIDIQUE
Allocations sociales, logement et labellisation
- 36 BAROMÈTRE DE LA DIVERSITÉ LOGEMENT
- 37 NEUVIÈME ART
- 38 PERSPECTIVES
Le logement social en Europe au début du XXI^e siècle : la révision générale

