

Les Échos du Logement

Numéros 4-2015 et 1-2016 - Janvier 2016

Vivre Ensemble ?

La mixité sociale, entre mythe et réalité



SPW | Éditions

Logement

La mixité sociale,
un concept galvaudé ?

06

La stratégie d'attractivité résidentielle
des quartiers anciens roubaisiens

11

Ségrégation spatiale d'entre-soi :
changer les modalités d'action ?

26

Les flux font les villes

32



Wallonie

Ce nouveau numéro des Echos est double, à cheval sur 2015 et 2016. La mixité sociale, thématique mise à l'honneur, nécessitait en effet des développements tels qu'un « simple » numéro n'aurait pas suffi à en couvrir les différentes facettes. La présente livraison n'a toutefois pas pour ambition d'avoir vidé le débat, loin s'en faut. Cette édition des *Echos du Logement* est particulièrement riche en textes divers. Ainsi, on compte pour la rubrique « **Politique du Logement** » pas moins de onze contributions que ce soit sous la forme d'articles de fond ou d'entretiens. Et environ vingt personnes ont apporté leur pierre à l'édifice de l'ensemble de la revue (auteurs, « intervieweurs », rapporteurs, ...), sans parler des auteurs des différentes illustrations. Sa conception a fait l'objet d'une collaboration étroite avec Jean-Michel Degraeve, auteur régulier des Echos dans la rubrique « Regards sur le passé » et expert de la politique du logement. Nous tenons vivement à le remercier pour ses conseils avisés et le temps qu'il y a consacré.

Venons-en à la thématique « Vivre ensemble ? La mixité sociale, entre mythe et réalité ». L'observateur de la chose publique, qu'il soit averti ou pas, aura sans doute constaté que la « mixité sociale » est un concept régulièrement mis en avant comme une sorte d'idéal à atteindre. Le Ministre wallon du Logement considère que le but de sa réforme du secteur du Logement public sera « *de tendre, au travers de la politique d'attribution des logements vers une meilleure harmonie sociologique, en vue d'une amélioration de la mixité sociale au sein du parc public, [...]* »¹, ce qui rejoint un constat posé par une étude commanditée par le Centre interfédéral pour l'égalité des chances selon laquelle « *La recherche d'une plus grande mixité sociale en Wallonie est surtout un enjeu socio-économique : on s'efforce de mélanger différentes catégories de revenus afin d'éviter la constitution de ghettos où se concentre une population défavorisée* »².

Mais « l'envie » de plus de mixité sociale ne se limite pas au logement public. Elle constitue un moteur pour les villes et communes qui entreprennent ou suscitent des rénovations, parfois très lourdes, de quartiers dégradés espérant ainsi attirer de nouvelles classes de revenus en leur sein. A contrario, si elle n'est pas rencontrée, l'absence de mixité sociale contrarierait la vie en société. « *A l'heure où la mixité sociale est menacée partout, quelles sont les réponses possibles des*

élus locaux ? », c'est en ces termes que l'IWEPS introduit un débat organisé fin 2015 sur les « *Relations entre population, lieu de résidence et politiques publiques* ».

Cela étant, cet engouement pour la mixité sociale n'est pas partagé par tous. « *La mixité sociale, c'est la guerre aux pauvres* », titrait une affiche de 2004 signée par un collectif qui s'opposait aux stratégies de rénovation et de construction de logements mises en œuvre dans le 18^e arrondissement de Paris³. On sait en effet que les rénovations de quartiers urbains peuvent entraîner des processus de gentrification dont les victimes sont les habitants disposant de peu de moyens. Moins radical mais tout aussi interpellant est le point de vue de Jacques Donzelot, sociologue de l'urbain : « *[...] la mixité sociale sert beaucoup et efficacement pour contrer l'immixtion des minorités ethniques dans les centres-villes au foncier potentiellement intéressant, ou à les en évincer pour n'en garder que le cachet. Elle réussit très mal quand il s'agit d'introduire des pauvres dans des communes aisées.* »⁴

On pourrait multiplier les exemples à l'envi ; l'intérêt de cette courte mise en bouche est de montrer qu'en apparence consensuelle, la « mixité sociale » est en fait un objet de débat dans le domaine de la politique du logement. Le rapport du logement public à la mixité sociale, la rénovation des quartiers centraux et son corollaire avéré ou phantasmé (la gentrification), la mixité des enclaves « aisées », ... sont autant de sujets de débat. *Les Echos du Logement* se proposent dès lors de contribuer à la réflexion en confrontant, comme ils ont eu l'occasion de le faire lors des précédents numéros, différents points de vue. Fonctionnaires, mandataires politiques, promoteur, experts, ... vont dès lors se succéder dans les pages qui suivent que ce soit par le biais d'articles de fond ou d'entretiens.

Le Ministre wallon du Logement ouvre le débat. **Paul Furlan** nous livre sa propre conception de la mixité sociale, singulièrement dans le domaine du logement public. Selon lui, la mixité sociale « *est, à la fois, gage d'une forme de cohésion sociale au sein des habitations et facteur d'équilibre financier pour les sociétés de logement de service public (SLSP)* ». La révision des modes d'attribution et l'instauration du droit de tirage dans le cadre du financement du logement public devraient, selon lui, permettre d'améliorer la situation sur le terrain.

De logement public, il en sera question également dans l'article de **Bernard Monnier**, conseiller à la DGO 4, qui fait

le bilan des mesures existantes visant à inciter les communes à augmenter la part de leurs logements sociaux sur leur territoire. Plus généralement, cet article a une valeur introductive par rapport à notre thématique centrale. Il s'interroge sur les raisons de la quête de mixité sociale dans le chef des décideurs et avance des pistes de réflexion pour une nouvelle approche consistant à réinvestir les quartiers concernés davantage sur le plan socio-culturel et économique que par le biais d'un changement de population.

Après cela, **André Pire**, Directeur-gérant d'une société de logements publics du sud de la Province du Luxembourg, nous fait part des expériences de sa société en matière de mélange de logements moyens et sociaux. Avec un taux de logements moyens de 5 %, sa société dépasse largement la moyenne wallonne (1 %). On verra que dans le Sud-Luxembourg, comme (sans doute) ailleurs, les candidats aux « revenus moyens » ne se pressent pas au portillon pour louer ce type de logement.

On lira ensuite avec intérêt la contribution de **Yvan Miot**, Maître de conférences à l'Ecole d'Urbanisme de Paris, qui décrit les stratégies résidentielles employées par la ville de Roubaix pour rendre attractifs ses quartiers anciens et souvent dégradés. Il y contextualise les politiques urbaines eu égard aux théories développées par des chercheurs en vogue, dont notamment Richard Florida, l'auteur du concept de « ville créative ». Il y traite des intentions affichées par les pouvoirs publics (ramener la classe moyenne), de leur rapport à la mixité sociale, ... Il y fait la part belle à la description d'outils de financement public, ce qui ne manquera pas de susciter la comparaison avec les outils wallons, dont la rénovation urbaine, qui fait l'objet d'un autre article. Sa conclusion nous montre que la ville de Roubaix peine à atteindre ses ambitions, ce qui incite l'auteur à avancer des pistes de réflexion. A sa suite, **Mathieu Van Crieingen**, chercheur en Géographie urbaine à l'ULB, est interrogé sur la façon dont le concept de mixité sociale est appréhendé au travers des propos des pouvoirs publics. Ce spécialiste de la gentrification decode le discours ambiant et insiste sur le fait que la mixité sociale, tant souhaitée par les décideurs, relève de l'action, voire du jugement (positif) de valeur, avant d'être un phénomène dont les bienfaits seraient scientifiquement analysés, voire démontrés.

De longue date, la rénovation des quartiers a été considérée comme un des vecteurs d'amélioration de la mixité sociale. A cet égard, *Les Echos du Logement* ont souhaité interroger **Michel Dachouffe**, directeur de l'Aménagement opérationnel à la DGO 4. Ce dernier analyse les effets sur le terrain des politiques de rénovation urbaine. Même si le maintien ou le développement de la population locale figure au nombre de ses objectifs, il est plutôt malaisé de tirer le bilan de

1 « La prise en compte de l'âge dans le cadre de l'attribution des logements sociaux », Parlement wallon, Question écrite du 2 octobre 2015 de Clotilde LEAL LOPEZ à Paul FURLAN, Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Énergie.

2 « Diversité et discrimination dans le logement social : pour une approche critique de la « mixité sociale », Wouter Bervoets et Marten Loopmans, étude commanditée par le Centre interfédéral pour l'égalité des chances (2011)

3 <http://www.non-fides.fr/?La-mixite-sociale-c-est-la-guerre>

4 *Quand la ville se défait – Quelle politique face à la crise des banlieues ?* Coll. La couleur des idées, éd du Seuil, 2006

40 ans de rénovation urbaine à l'aune de la problématique de la mixité sociale. « *Marche-en-Famenne et sa rénovation urbaine* » peut-on lire sur des panneaux aux entrées de la cité famennoise. Il nous a donc semblé tout naturel d'interroger **André Bouchat**, Bourgmestre depuis 1986, sur la façon dont il a employé les différents outils publics à sa disposition pour contribuer au développement urbain. Les préoccupations sociales ne sont jamais loin et ceux qui le connaissent ne seront pas surpris par son franc-parler ! Autre lieu, autre acteur, **Frédéric Daerden**, Député-Bourgmestre de Herstal, fait face au défi du redéploiement de sa ville. Il nous explique comment ses fondements ont été posés voici une quinzaine d'années, quels en sont les effets sur le terrain et comment est envisagée la question de la mixité au travers des politiques de renouvellement urbain.

Les articles présentés ci-avant abordent essentiellement la question de la mixité sociale comme étant le résultat du retour de la classe moyenne dans des quartiers en difficulté. « *La mixité sociale ne s'envisage généralement que dans un seul sens : on se soucie « d'injecter » de la classe moyenne dans des quartiers défavorisés, alors que certaines communes dites « riches » refusent d'accueillir du logement social* » peut-on lire dans le dossier de presse de l'étude précitée commanditée par le Centre pour l'Égalité des Chances. La contribution de **Jean-Michel Degraeve** et le témoignage de **Nathalie Henry** apportent des éclairages nouveaux sur les collaborations entre partenaires publics et privés pour créer du logement public à l'intérieur d'ensembles de logements à vocation « aisée ». Le premier, dans un article très fouillé, revient sur une expérience vécue d'un projet visant à diversifier l'offre de logements dans un lotissement par l'implantation de logements sociaux locatifs. Au vu des réactions du voisinage, le projet a capoté. Loin de se contenter de déplorer l'attitude empreinte de repli sur soi des propriétaires « aisés » qui auraient dû côtoyer lesdits logements sociaux, il propose des pistes de réflexion pour une autre politique du logement visant à retisser du lien social. La seconde, directrice des Promotions immobilières d'une entreprise namuroise, nous conte une réussite en devenant avec la création d'un écoquartier dans le centre d'Andenne.

Enfin, pour conclure ce riche chapitre consacré à notre thématique centrale, **Paul Vermeylen**, expert bruxellois pour qui les politiques urbaines n'ont plus de secret, analyse différentes expériences étrangères (Allemagne, France et États-Unis) et bruxelloise. Il s'interroge sur l'articulation et la cohérence des dispositifs appliqués sur le terrain et insiste sur le rôle et la responsabilité des villes qui sont le réceptacle de multiples brassages.

En lien avec la thématique du numéro, la rubrique « **Regards sur le passé** » nous montre que les préoccupations liées au mélange des populations ne sont pas neuves. En analysant les recommandations relatives au logement ouvrier de la Commission sur le travail instituée suite aux tragiques événements sociaux de 1886, **Jean-**



© Armelle Lafferrerie (armellelafferrerie@yahoo.fr)

Michel Degraeve nous plonge dans les racines de nos propres conceptions sur les supposés bienfaits de la mixité sociale ou des « *relations entre classes* » pour employer la terminologie de l'époque.

Nous inaugurons une nouvelle rubrique consacrée aux « **Projets** » que nous souhaitons épingleur pour leurs caractéristiques novatrices ou exemplaires. Ceux-ci peuvent porter sur des réalisations physiques. C'est le cas de la réhabilitation d'un îlot au sein du quartier de Sainte-Marguerite à Liège. Nous devons cet article richement illustré à **Alexandra Nafpliotis** avec la collaboration de **Laurence Lambert**, toutes deux architectes à la DGO 4. On verra que la « mixité sociale » est au centre des préoccupations des opérateurs. Autre approche, la création d'une agence immobilière sous la forme d'une Société Coopérative à Responsabilité Limitée à Finalité Sociale (SCRLFS). **Pascal Thys**, de Habitat et Participation, nous présente RELOG'IMMO, société immobilière d'un genre nouveau qui vient d'être créée à Charleroi.

À côté des traditionnelles rubriques « **Jurisprudence** » — richement alimentée par Luc Tholomé et Nicolas Bernard notamment sur le thème du « Droit au Logement opposable (DALO) » — et « **Publications** », la rubrique « **International** » opère son retour. **Luc Laurent** revient sur les différents enseignements du rapport de Housing Europe (ex-CECODHAS) sur l'état du logement dans les États de l'Union européenne en 2015. Enfin, **Pol Zimmer** présente le rapport d'activité 2014 de la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Nous espérons vraiment que ce double numéro suscitera l'intérêt des lecteurs. Il est en tout cas le résultat du travail d'auteurs passionnés par un sujet particulièrement riche tant du point de vue sociologique que par ses aspects économiques voire historiques. Pour dire bref, le sujet est un bel exemple d'interdisciplinarité à l'œuvre. S'il pouvait en outre faire avancer un peu cette problématique complexe de la mixité sociale, nous en serions comblés !

Michel Grégoire,
Inspecteur général ff du département
du Logement (SPW-DGO 4)
et Sébastien Fontaine, rédacteur en chef

Au moment de mettre la dernière main à ce numéro, nous avons été surpris, comme tout un chacun, par la survenance des attentats du 13 novembre et leurs suites dramatiques. Ces événements remettent évidemment la question du « vivre ensemble » au cœur de l'actualité, d'une façon qui suscitera à n'en pas douter des prises de position en sens divers. La rédaction des Echos du Logement tient à préciser que l'ensemble des contributions au présent numéro sont antérieures à ces terribles événements ; nous avons la faiblesse de penser que ces contributions gardent leur pertinence malgré l'émotion induite par les événements du 13 novembre, émotion que nous partageons, bien entendu.

« LA MIXITÉ EST PAR NATURE QUASI-ABSENTE DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT PUBLIC EU ÉGARD À SON ACCÈS SÉLECTIF »

Entretien avec Paul FURLAN, Ministre wallon en charge du Logement

Le 9 juillet 2015, le Gouvernement wallon a adopté une note d'orientation sur les priorités à mettre en œuvre au niveau de la politique du logement public. Paul Furlan, Ministre en charge de cette matière au sein du Gouvernement, pose le constat d'un manque de mixité sociale au sein des quartiers de logements publics et expose les mesures qu'il compte mettre en œuvre pour y remédier.

Le plaidoyer en faveur d'une plus grande mixité sociale constitue une constante dans le discours politique depuis longtemps. Quelles vertus attribuez-vous à la mixité sociale dans le domaine du logement en général ?

En matière de politique de logement, le concept de « mixité sociale » concerne le mélange d'habitants dans une zone géographique délimitée, qui peut être un pays, une région, une ville, un secteur, un quartier ou un complexe de logements. Ceci implique la cohabitation de personnes différentes sur les plans de la classe sociale, du statut socioéconomique, de l'origine ethnique ou culturelle, de l'âge, du type de ménage ou de famille.

Cette mixité est par nature quasi-absente dans le secteur du logement public eu égard à son accès sélectif. En effet, l'objectif du secteur est de permettre à des personnes

à faibles revenus d'avoir accès à un logement financièrement abordable. Le fait que des candidats-locataires se voient attribuer un logement sur base de leurs revenus (selon des critères d'attribution) et de la taille de leur ménage fait dès lors l'objet d'un consensus social.

La mixité sociale est donc un défi pour le secteur du logement public. Elle est, à la fois, gage d'une forme de cohésion sociale au sein des habitations et facteur d'équilibre financier pour les sociétés de logement de service public (SLSP). Elle est aussi vectrice d'une revalorisation du secteur grâce à une image redorée. Cette mixité sociale ne peut émerger que si les SLSP ont la possibilité d'intégrer parmi leurs locataires des travailleurs à revenus modestes et différentes autres catégories socio-professionnelles.

Certains quartiers de logements sociaux sont marqués par une concentration croissante de locataires socialement fragilisés. Est-ce que vous partagez ce constat ? Pensez-vous qu'il est nécessaire de tendre vers un plus grand brassage de populations ?

Effectivement, il est constaté un phénomène de ghettoïsation croissant au sein du logement public en Wallonie, comme



ailleurs en Europe. Nous pouvons observer une concentration de locataires fragilisés dans certains quartiers. De 80 à 85 % des locataires sont inactifs (soit demandeurs d'emplois, retraités, personnes handicapées, ...). Cela augmente les problèmes en matière de cohésion sociale. De plus, ces logements ne sont pas répartis de manière égale en Wallonie, ce qui accentue en certains endroits la concentration de la pauvreté. Cette situation génère également un déficit de rentrées financières pour les SLSP. De ce fait, ces dernières ne sont plus à même d'entretenir leur patrimoine sans avoir recours à des subsides régionaux.



Logements publics à Libin © Véronique Vercheval



Logements publics à Jambes (Namur) © Fabrice Dor (SPW-DG04)

Pour rétablir une plus grande mixité sociale au sein du parc de logements publics, l'un des leviers principaux est la procédure d'attribution des logements. Dans ce cadre, la note d'orientation portant sur la réforme du logement public, adoptée par le Gouvernement wallon en sa séance du 9 juillet 2015, aborde un ensemble de propositions visant l'assouplissement des règles actuelles. Au cours des dernières années, le mouvement est allé vers plus de rigidité et une complexification de la réglementation en vigueur avec un résultat parfois contreproductif par rapport à la finalité de ces multiples règles.

Ainsi, le nouveau système d'attribution proposé devrait permettre d'assurer une meilleure mixité sociale, notamment via la révision des conditions maximales de revenus pour les candidats à un logement public, mais aussi via la détermination de priorités locales permettant de mieux répondre à certaines problématiques sociales spécifiques à une région, à une commune, à un quartier, ... Dans le même cadre, il convient également de donner les outils utiles aux SLSP pour traiter rapidement les cas d'urgence sociale et proposer des réponses appropriées.

Un autre levier d'actions proposé consiste à accorder un plus grand degré d'autonomie aux communes qui parti-

cipent aux efforts en matière de logements publics. Ainsi, une SLSP qui dispose de 20 % de logements publics sur l'ensemble de son territoire pourra avoir une autonomie plus grande dans le choix du public auquel elle attribue des logements (ménages à revenus moyens). À l'inverse, une commune qui n'aurait que 2 % de logements publics sera contrainte de n'accepter que des personnes à revenus précaires. L'idée n'est pas que les sociétés de logement capitalisent les rentrées financières, mais qu'elles entretiennent leur parc et qu'elles construisent de nouveaux logements. C'est aussi une façon de s'attaquer au problème de l'offre.

Certaines communes sont réticentes face à la création de logements publics sur leur territoire malgré l'objectif de 10 % fixé au niveau régional. Que cela vous inspire-t-il ? Quelles sont les actions mises ou à mettre en œuvre ?

10 % de logements publics reste un objectif clair à atteindre sur le territoire de chaque commune. Cependant, dans le chef des communes n'ayant pas atteint cet objectif, il existe une volonté très variable de mettre en place les

moyens permettant de tendre vers ces 10 %. Face à ce constat, il convient donc de prendre des mesures efficaces évitant de pénaliser les communes qui font des efforts pour atteindre ce seuil.

Afin de soutenir les communes dans ce sens, l'ambition est de faire évoluer le mécanisme de financement de l'ancrage communal du logement vers un système de droit de tirage, au travers de la mise en place, pour les SLSP, d'un fonds d'investissements du logement.

Une enveloppe serait ainsi mise à disposition de chaque opérateur, au sein de laquelle il pourra puiser pour réaliser différents types d'investissements. La mise en place d'un fonds d'investissement du logement devrait permettre une meilleure planification des investissements et une exécution plus dynamique des plans d'ancrage communaux du logement. Enfin, les moyens actuellement dédiés à l'ancrage seront pérennisés et pourront être dédiés à la construction comme aux rénovations lourdes.

Propos recueillis par Sébastien FONTAINE

LA MIXITÉ SOCIALE, UN CONCEPT GALVAUDÉ ?

Par Bernard MONNIER*

Dans le courant de l'année 2006, les *Echos du Logement*¹ publiaient un article de Jacques Donzelot dans lequel on peut lire que « plus on parle mixité sociale, moins elle paraît se réaliser dans les quartiers cibles de la politique de la ville... ». L'auteur constate que la politique de rénovation en France « devrait être plutôt mise à profit pour élever la capacité de pouvoir des habitants d'un quartier sur eux-mêmes, dans la ville et dans leur vie » que d'agir prioritairement sur le bâti par des démolitions et autres réhabilitations en vue de créer de la mixité sociale.

Dix ans plus tard, la réflexion de Jacques Donzelot reste d'actualité. La solution dans des quartiers concentrant des populations précarisées se situe-t-elle dans des gestes architecturaux de qualité ou de vastes opérations urbanistiques, parfois peu en phase avec les préoccupations des habitants, ou dans un travail de développement communautaire avec les habitants du quartier ?

La question est cependant quelque peu binaire et le temps n'est plus à la pensée binaire mais à la pensée complexe pour paraphraser Edgar Morin² : interventions architecturales, audaces urbanistiques, actions de développement communautaire, initiatives culturelles doivent très certainement être cumulées et articulées les unes aux autres, le tout dans le cadre d'une démarche participative, en vue de produire de nouvelles dynamiques de quartier.

Faut-il pour autant chercher à obtenir la mixité sociale dans les quartiers caractérisés par une précarité socio-économique certaine ?

10 % DE LOGEMENTS PUBLICS DANS CHAQUE COMMUNE WALLONNE, UNE RÉPONSE À LA QUESTION DE LA MIXITÉ SOCIALE ?

En Wallonie, le débat sur la mixité sociale se réduit presque exclusivement à l'atteinte ou non d'un objectif régional consistant à exiger 10 % de logements publics dans chaque commune wallonne. La stratégie régionale consiste à soutenir financièrement la création d'une offre de logements publics, sur tout le territoire, afin de permettre à tout ménage, de condition modeste ou précaire, de trouver un logement décent proche de son lieu de vie. Toutefois, de nombreuses autorités communales renâclent à atteindre cet objectif renvoyant de facto des ménages précarisés vers des communes avoisinantes mieux pourvues en logements publics.

10 % de logements publics en Wallonie n'a rien d'un pourcentage exagéré au vu des politiques de logement menées dans les pays limitrophes. Au niveau communal, il faudrait sans doute revoir ce pourcentage uniforme de 10 % et tenir compte davantage des besoins des ménages à très faibles revenus, très variables selon les entités locales. Un pourcentage de 5 à 20 % selon les villes et communes serait sans doute plus adapté au vu de la diversité socio-démographique de nos communes. La variation du pourcentage n'atténuera pas pour autant le débat sur la mixité sociale, il pourrait même l'exacerber... En effet, il y aura toujours des Bourgmestres opposés à la création de logements publics sur leur territoire et d'autres n'acceptant pas d'en créer à hauteur de 20 % malgré les besoins objectifs qui s'expriment sur le territoire communal.

Dans les faits, la plupart des communes sont très éloignées des 10 %. Plus de 150 d'entre elles (sur 262) n'atteignent pas 5 % de logements publics. Seule une quarantaine de villes et communes a dépassé le cap de 10 %. Bref, si la mixité sociale passe par le respect de cette norme, le chemin qui reste à parcourir est encore long. Pourtant, la Région wallonne tente de soutenir les communes volontaires.

En vue d'inciter les communes à produire des logements publics et atteindre le cap des 10 %, une part du Fonds des communes (7 %) est distribuée en fonction du pourcentage de logements publics (voir l'encadré pour plus de détails sur le mécanisme). Ainsi, les communes disposant de plus de 10 % de logements publics bénéficient d'un avantage financier par rapport aux autres. En effet, lors du lancement du dispositif en 2008, la moitié de la part de l'enveloppe du Fonds consacrée à la politique du logement était réservée à la quarantaine de communes disposant de plus de 10 %. En 2015, cette part monte à 70 % et atteindra 85 % à partir de 2018. L'objectif recherché est dès lors d'inciter les communes à s'inscrire le plus rapidement possible dans la poursuite de l'objectif défini en vue d'atteindre les 10 % et être récompensé en conséquence. Dans les faits, le nombre de communes disposant de plus de 10 % de logements publics a tendance à diminuer depuis 2008 (44 en 2008 pour 40 en 2014) alors que l'enveloppe qui leur est réservée ne cesse d'augmenter... Ceci a pour effet de pénaliser les autres communes qui ouvrent le droit à une dotation (138 en 2014 pour 94 en 2008)³, surtout celles très actives qui augmentent chaque année leur pourcentage

de logements publics (sans pour autant déjà atteindre 10 %) et qui voient néanmoins leur dotation régionale diminuer, l'enveloppe globale qui leur est réservée ne cessant de se réduire !

L'effet incitatif de la mesure n'est donc pas concluant pour les petites communes actives puisqu'une part sans cesse plus importante du budget total de la mesure incitative est transférée au profit des communes bénéficiant de plus de 10 % de logements publics.

Parallèlement à cette politique dite incitative, une autre politique coercitive a vu le jour plus récemment. Elle est basée sur des sanctions financières prévues à l'article 188 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable mais elle tarde à être appliquée aux communes qui continuent à exprimer de vives réticences par rapport à toute création de logements publics en vertu de l'autonomie des politiques communales.

Bref, les communes opposées à toute création de logements publics sont peu inquiétées et les communes volontaires ne bénéficient pas d'un incitant suffisant.

En conclusion, le débat sur la perte de mixité sociale provoquée par la création de logements publics n'a pas de pertinence dans la plupart des communes wallonnes, ni aujourd'hui au vu des pourcentages de logements publics de celles-ci, ni demain au vu du peu d'effet des mesures incitatives ou coercitives.

Ce dernier paragraphe peut surprendre le lecteur qui penserait que 10 % de logements publics ne constitue pas une perte de mixité sociale mais bien une première avancée en la matière. Dans les faits, pour de nombreux Bourgmestres, atteindre 10 % de logements publics dans leur commune est a contrario une cause de perte de la mixité sociale pré-existante...

A QUELLE ÉCHELLE TERRITORIALE SITUER LE DÉBAT SUR LA MIXITÉ SOCIALE ?

A vrai dire, le véritable débat sur la mixité sociale ne doit pas se situer au niveau du respect d'un pourcentage de logements publics sur l'ensemble du territoire communal. Il doit se situer au niveau du quartier. La construction d'un ensemble de logements sociaux en bordure d'un village, dans une commune rurale, peut créer des problèmes d'intégration alors que la commune ne dépasse pas 2 % de logements publics. Mais qu'est-ce que la mixité sociale dans un quartier ?

La mixité sociale est un concept apparu dans les années 60 mais la question date de bien plus tôt comme nous le montre Jean-Michel Degraeve dans un article de ce numéro

* Conseiller (SPW-DGO 4)

1 Pg 31, N° 4, 2006

2 L'aventure de la méthode, Edgar Morin, Seuil, 2015

3 Les communes qui ne proposent pas dans leur programme d'ancrage un nombre suffisant de logements en fonction de règles préétablies de même que les communes qui n'introduisent pas de programme d'action ou un programme d'action sans création de logements ne peuvent élargir à la dotation du Fonds des communes (part logement)

consacré aux débats au sein d'une Commission du travail créée par le Gouvernement belge aux affaires en 1886. Thomas Kirszbaum⁴ nous dit que la mixité est un concept d'essence négative car son sens apparaît à travers des termes comme discrimination, exclusion, ségrégation, ... Il est vrai que peu de chercheurs et de politiques se posent la question de savoir s'il faut développer la mixité sociale dans des quartiers aisés... et les indicateurs habituellement utilisés pour évaluer les effets de politiques publiques en matière de mixité portent essentiellement sur l'amélioration des niveaux de revenus, de scolarité, de baisse des actes délictueux, etc... En quelque sorte, la mixité sociale est faussement considérée comme un acquis antérieur susceptible d'être ébranlé par une concentration trop importante de personnes de même nationalité étrangère, d'une même ethnie ou de même condition sociale précaire. L'absence de mixité, lorsqu'elle est constatée dans un quartier, est dès lors marquée négativement dans la plupart des cas.

En conséquence, de nombreuses expériences ont eu pour objectif de réintroduire de la mixité sociale, toujours au départ des quartiers dits difficiles. Deux méthodes sont habituellement suivies :

- la recherche d'une mixité prioritairement exogène en invitant des ménages précarisés à quitter le quartier considéré comme problématique pour rejoindre des quartiers au profil socio-démographique plus aisé et éventuellement inviter des populations relevant de la classe moyenne à s'installer dans le quartier de départ ;
- la recherche d'une mixité endogène par un travail interne au quartier.

L'auteur, précédemment cité, conclut dans une analyse comparative de la littérature sur la question qu'il n'y a pas

4 Thomas Kirszbaum, *Mixité sociale dans l'habitat*, Editions de la Documentation Française, 2008

une meilleure méthode que l'autre. Constatons néanmoins que dans la plupart des expériences de dispersion géographique qui ont conduit des familles vers de nouveaux quartiers, par exemple grâce à une aide financière publique, celles-ci ne se sont souvent pas insérées dans de nouveaux réseaux sociaux et ont même recherché leurs semblables dans le quartier de nouvelle installation. De plus, la perte des réseaux relationnels antérieurs a parfois été très déstabilisante pour certains ménages, particulièrement pour les enfants.

Si l'on se focalise sur les politiques de mixité endogène, l'enjeu consiste à savoir en quoi cette mixité sociale est indispensable et dans quel périmètre spatial elle doit s'exprimer. La quête de la mixité peut en effet s'exprimer sous la forme d'une nostalgie de l'immeuble parisien haussmannien tel qu'il était occupé au début du siècle passé, à l'instar du film « Les femmes du 6^e étage » dans lequel Fabrice Luchini découvre la richesse des plaisirs simples de ces femmes, bonnes à tout faire, presque cloîtrées dans des chambres du sixième étage du bâtiment qu'il occupe en tant qu'agent de change... Plus raisonnablement, il est plausible que cette quête de mixité sociale, à l'initiative des décideurs, se situe davantage au niveau du quartier et dans le cadre d'une croyance que la mixité sociale imposée va permettre à des ménages précarisés de s'identifier aux habitants nouvellement installés suite à une démarche d'attraction résidentielle. L'identification permettrait ensuite aux personnes précarisées de décrocher plus facilement un diplôme, un emploi, de suivre un parcours résidentiel ascensionnel et éventuellement de modifier leur rapport à la société dont ils sont citoyens. Pourtant, de nombreuses études (Kirszbaum, Reinprecht, ...) constatent qu'il n'existe aucune preuve empirique qu'il soit possible de créer de façon artificielle un quartier où les gens de différents niveaux de revenus et/ou de culture interagiraient, au lieu de partager simplement le même espace physique. Françoise Noël, directrice du Centre de recherches urbaines à l'ULB, dans une interview

à Alter Echos (février 2008) est encore plus affirmative en précisant « On attribue aussi – surtout dans le logement – à la mixité sociale une sorte de romantisme social. En mélangeant des pauvres et des riches, on élève la dignité des pauvres... Or, on le sait, dans nos sociétés, lorsque l'on met en proximité des pauvres avec des riches, ça ne marche pas. » Et Françoise Noël termine son interview en précisant « Dans la mixité, qu'on le veuille ou non – et il n'y a rien de machiavélique chez ceux qui la prônent – on veut rendre moins visibles les pauvres dans les villes. »

POUR UNE VILLE MOSAÏQUE

Si la mixité sociale exogène ou endogène est si difficile à créer, il n'est sans doute pas inutile de changer d'approche. Acceptons le caractère « populaire » et/ou ethnique de certains quartiers s'il résulte plus d'un processus d'agrégation résidentielle que d'un processus de mise à l'écart. Acceptons que les citoyens aient le libre choix de leur quartier, y compris sur base affinitaire, et suscitons le consensus des habitants sur la manière d'y organiser le vivre-ensemble. Cette approche suppose que les pouvoirs publics évitent de créer eux-mêmes des zones de relégation, par exemple en localisant, à la périphérie de toutes autres fonctions, de nouveaux logements publics.

Cette approche induit un soutien au travail de développement communautaire dans les quartiers. Bref, il faut réinvestir ces quartiers davantage sur le plan socio-culturel et économique que par le biais d'un changement de population. Il s'agit de les insérer dans un tissu urbain ou rural plus large. Pour ce faire, il importe de travailler à améliorer la qualité de la vie et des services au sein de tous les quartiers, y compris ceux qui sont considérés comme les plus difficiles. Des liens doivent renforcer l'accessibilité aux ressources de la ville pour l'ensemble des habitants, tout en s'efforçant de stabiliser sur place ceux qui réussissent mieux que d'autres. Sur le plan urbanistique, renforcer les liens, c'est créer des passerelles entre quartiers différents



A Bruxelles, la ville se reconstruit autour du canal. Face à des quartiers occupés par une population homogène aux revenus modestes, des nouveaux immeubles se construisent pour des ménages aisés. La mixité sociale ne s'exprime pas dans chaque immeuble mais autour du canal. Une mixité sociale spontanée est créée par des lieux culturels et de loisirs au pied des immeubles ou des usages nouveaux des espaces publics attractifs que sont les quais reliant les quartiers.

comme le prévoit par exemple le concept des quartiers en transition lancé par le Ministre du Logement en 2013, des liaisons piétonnières, des lignes de transport en commun, de nouveaux espaces publics structurants ; sur le plan culturel, c'est créer des lieux ouverts à la diversité ; sur le plan social, c'est soutenir des activités émancipatrices et non occupationnelles ; sur le plan économique, c'est faciliter l'émergence d'activités commerciales et d'artisanat ; sur le plan du logement, c'est pouvoir disposer d'une force de régulation afin d'éviter à terme, des mouvements de gentrification.

Au final, c'est accepter qu'une ville, une commune soit une mosaïque de quartiers relativement homogènes mais ouverts, en interactions permanentes les uns aux autres.

Sur le plan de la politique du logement, c'est assurer le droit au logement sans relégation sociale, plus qu'atteindre un niveau de mixité sociale.

Les regroupements de population, qu'ils se justifient par des motifs économiques, culturels, religieux, ethniques, identitaires, ... ne doivent pas être vus comme néfastes pour la société. Il n'y a pas lieu de faire éclater les éventuels

ghettos mais de les ouvrir aux autres quartiers de la ville ou du village.

« Nos espoirs ne peuvent se fonder que sur une transformation profonde de l'image du sujet humain, qui ne peut plus être défini par ses origines... mais par sa capacité de créer un espace culturel où se combinent l'égalité des droits de tous et les différences culturelles à travers lesquelles nous nous définissons les uns par rapport aux autres »⁵.

5 Alain Touraine, La fin des sociétés, Seuil, 2013

LE MÉCANISME DE CALCUL DE LA DOTATION « LOGEMENTS PUBLICS OU SUBVENTIONNÉS » DU FONDS DES COMMUNES

Partant du constat, d'une part, que les communes avec un fort taux de logements publics ou subventionnés concentrent des situations spécifiques entraînant des coûts importants et, d'autre part, que les communes avec un parc public nul ou quasi inexistant rejettent leur responsabilité sur les communes à fort taux de logement public, le Gouvernement wallon a considéré cette dualité territoriale inacceptable. En conséquence, le gouvernement a annoncé dans une circulaire du 3 mai 2007 que le mécanisme de répartition du fonds des communes tiendrait compte, pour la répartition de 7 % du montant du Fonds, de la spécificité des communes qui comptent déjà au moins 10 % de logements publics ou subventionnés sur leur territoire et comprendrait un système de pénalité financière pour les communes qui ne déposeraient pas de programme d'actions en matière de logement puisqu'elles n'auraient pas accès à cette part du Fonds des communes. Qu'en est-il alors des communes actives en matière de logement mais n'ayant pas encore atteint le cap de 10 % de logements publics ?

La dotation « logements publics ou subventionnés » du Fonds des communes est décomposée en deux tranches :

- une tranche stock qui vise à financer les communes qui comptent déjà au moins 10 % de logements publics ou subventionnés sur leur territoire et dont le montant ne cesse d'augmenter puisqu'à partir de 2018, 6 des 7 % du montant du Fonds des communes lui sont réservés ;
- une tranche bonus qui vise à inciter financièrement les communes qui comptent moins de 10 % de logements publics ou subventionnés à déposer un programme d'actions en matière de logement en vue d'émarger à cette part du Fonds des communes. Toutefois, cette tranche diminue en montant d'année en année au profit de la tranche stock.

En bref, le principe est de sanctionner les communes inactives et d'inciter les communes actives à passer au plus vite de la tranche bonus à la tranche stock.

La dotation octroyée à chaque commune via la tranche stock est calculée au prorata du nombre de logements publics ou subventionnés existants sur le territoire communal pondéré par un coefficient mesurant le niveau de pauvreté des personnes qui résident dans les logements sociaux situés sur le territoire de la commune (prise en compte du loyer payé par le locataire social qui est fonction de son revenu).

La dotation octroyée à chaque commune via la tranche bonus est calculée au prorata du nombre de ménages résidents sur le territoire communal pondéré par un coefficient

qui mesure l'effort consenti par la commune pour atteindre le seuil des 10 % de logements publics ou subventionnés sur son territoire. La tranche bonus n'est en effet accessible qu'aux communes n'ayant pas 10 % de logements publics et qui introduisent un minimum de projets dans le cadre de l'ancrage communal (au min 1 logement si plus de 5 % de logements publics, davantage si moins de 5 % de logements publics).

EVALUATION DE L'EFFET INCITATIF DE LA MESURE

Un premier constat porte sur le nombre de communes qui émargent à cette mesure. Elles étaient 138 (sur 253) en 2007, elles sont 178 en 2015. Cette hausse est due entre autres à la mise en place en 2012 de mesures coercitives (art 188, §2 du CWLHD) destinées à sanctionner les communes qui n'introduisent pas de programme d'action ou un programme avec trop peu de projets. Ces nouvelles sanctions potentielles ont provoqué entre 2007 et 2014, une hausse de 30 % des communes qui ont introduit un programme d'action en matière de logement. Parmi les 202 communes concernées, 24 n'émargent toutefois pas au Fonds pour diverses raisons.

Un deuxième constat, c'est que le nombre de communes ayant plus de 10 % de logements publics a diminué de 9 % entre 2007 et 2014 passant de 44 à 40 communes. Cette diminution s'explique essentiellement par une hausse des logements privés plus rapides que la construction de logements publics dans ces communes. Ces communes bénéficient d'une part plus élevée du Fonds des communes d'année en année au vu du gonflement de la tranche stock.

Un troisième constat porte sur l'augmentation du nombre de communes qui ont bénéficié d'une dotation au travers de la tranche bonus. Ce nombre est passé de 94 à 138, soit une augmentation de plus de 47 % par rapport au premier plan d'ancrage.

Laurent Bosquillon,
Directeur des Ressources financières (SPW-DGO 5)

Années de répartition	% Dotation logements publics ou subventionnés	Tranche Stock	Tranche Bonus
2008-2009	7,00 %	3,50 %	3,50 %
2010-2011	7,00 %	4,00 %	3,00 %
2012-2013	7,00 %	4,50 %	2,50 %
2014-2015	7,00 %	5,00 %	2,00 %
2016-2017	7,00 %	5,50 %	1,50 %
A partir de 2018	7,00 %	6,00 %	1,00 %

TÉMOIGNAGE SUR LA PLACE DU LOGEMENT MOYEN DANS LES POLITIQUES DE LOGEMENT PUBLIC

Entretien avec André PIRE*

La Société de Logement de Service public « Habitations Sud Luxembourg » gère 841 logements publics dont une quarantaine de logements moyens, soit 5 % de l'ensemble. Alors qu'à l'échelle wallonne, la proportion de logements moyens dépasse à peine 1 % du total des logements gérés par les SLSP¹, les « Habitations Sud Luxembourg » font figure d'exception. André Pire, Directeur-gérant, apporte son témoignage sur les différentes approches de sa société pour créer de la diversité à l'intérieur du logement public.

A votre estime, pourquoi la mixité sociale est-elle si importante dans le domaine du logement public ?

Au risque d'enfoncer une porte ouverte, je vous répondrai que la mixité sociale permet d'éviter la ghettoïsation. Ce phénomène tient à la rigidité des règles d'attribution imposant que les logements publics soient systématiquement attribués aux populations les plus précarisées. On a créé des ghettos qui ne sont pas de nature à attirer des ménages aux revenus plus aisés, voire simplement des personnes disposant d'un emploi. A l'heure d'aujourd'hui, près de 80 % des locataires du parc public sont inactifs. On constate d'ailleurs que dans nos listes d'attribution, nous avons de moins en moins de personnes avec des revenus « moyens » soit 42.400 € imposables pour une personne seule ou 51.300 € pour un ménage, majoré de 2.500 € par enfants à charge. Ceux-ci ne veulent tout simplement pas habiter dans des quartiers qui, il faut bien le dire, ont malheureusement et

à tort (par méconnaissance) mauvaise réputation. Et force est de constater que cela ne contribue pas à l'attractivité de ces quartiers pour les classes moyennes.

Pourriez-vous nous donner quelques exemples d'interventions destinées à « mélanger » les populations ?

Le quartier Waschbour était au départ un terrain communal de 23 ha constitué essentiellement de prairies, destiné, à moyen terme, à devenir une extension de la ville. La ville d'Arlon a vendu les terrains à la société de logements publics afin de nous permettre au milieu des années 90 — qui correspond à la fin du moratoire sur la construction de logements publics — de créer un nouveau quartier. A l'époque, le concept de « logement moyen » venait de faire son apparition dans la réglementation et il correspondait à une attente de la population locale et de nos candidats-locataires. On a donc construit un immeuble de 9 logements moyens auxquels sont venus se greffer par la suite d'autres logements de ce type mais

* Directeur-gérant de la SLSP « Habitations Sud Luxembourg »
1 Au 31 décembre 2013, les SLSP géraient 101.078 logements :

- 99.542 logements sociaux
- 1.034 logements moyens
- 11 logements d'insertion
- 34 logements de transit
- 456 logements à loyer d'équilibre
- 1 logement étudiant



également des logements sociaux pour atteindre un total de 6 immeubles-résidence comprenant 63 logements. Extérieurement, rien ne différencie les immeubles de logements moyens et sociaux. La différence entre ces deux types d'habitat ne correspond pas à des équipements différents mais tient au fait que les logements moyens sont plus spacieux, ce que nous considérons alors comme un confort accru. Ce nouveau quartier qui a maintenant une quinzaine d'années vit dans une parfaite harmonie. Nous avons mené ce type d'opérations dans d'autres endroits. Notamment à Halanzy où nous avons acheté des terrains à la SWL pour y construire des logements moyens et sociaux.

Dans d'autres quartiers, la volonté a été de mélanger des logements acquisitifs et locatifs. Jusqu'à la fin des années 90, la Terrienne arlonaise, dont j'étais le directeur-gérant également, a été très active en matière de création de logements destinés à la vente. A Arlon par exemple, 200 maisons ont été construites. Mais elle a été également très présente dans d'autres communes (Saint-Léger, Halanzy, ...). A l'époque, la Terrienne non seulement construisait des logements en vue de la vente mais pratiquait également les prêts hypothécaires et l'assurance solde restant-dû (pan d'activité repris aujourd'hui par les sociétés de crédit social). Le candidat-acquéreur était donc totalement accompagné dans tout son parcours d'accès à la propriété. Actuellement, nous continuons, avec les Habitations Sud-Luxembourg, à construire dans un rôle d'opérateur « constructeur » des logements acquisitifs. Nous sommes actuellement occupés à construire 15 logements de ce type à Attert. Les maisons que nous construisons sont vendues à prix coûtant. Nous prenons en charge la gestion des chantiers. Cette activité non lucrative, nous l'exerçons pour permettre à des jeunes ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété.

Nous sommes intervenus également dans le cadre de la rénovation urbaine du centre d'Arlon, par l'achat et la rénovation de logements communaux. En tout, cela représente une trentaine de logements. Ces logements sont dispersés et intégrés parmi les logements privés, ce qui me semble important. Il faudrait sans doute aller plus loin et créer des logements publics à l'étage des commerces. A Arlon comme ailleurs, la plupart des étages des bâtiments commerciaux sont inoccupés et se dégradent.

On s'aperçoit que malgré les investissements conséquents au niveau de la rénovation du cœur historique, la classe moyenne n'y est pas revenue. Les gens, mieux nantis (et qui bien souvent travaillent au Grand Duché de Luxembourg) préfèrent habiter en périphérie. Cependant, passé un certain âge, on observe que des ménages revendent leur habitation en périphérie et viennent s'installer dans une résidence à appartements à proximité du centre.

Nous venons d'inaugurer un immeuble « hybride » ici à Arlon. Dans la même enveloppe, on trouve 12 appartements dont 8 sociaux et 4 moyens. Les appartements



moyens sont en duplex. Par ailleurs, au rez-de-chaussée, on trouve des appartements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Vous parliez de la difficulté à trouver des candidats pour les logements moyens. Vos dernières réalisations trouvent-elles preneurs ?

Les candidatures pour le logement moyen sont en effet de plus en plus rares, ce qui nous oblige à permettre l'accès des ménages appartenant à la catégorie de ménages se situant directement en-dessous des revenus moyens. Mais au vu du montant du loyer proposé, ceux-ci préfèrent rester candidats au logement social. On est donc face à une certaine impasse étant donné que les ménages visés par les logements moyens ne sont pas intéressés, pas plus que les candidats moins fortunés. Les premiers car ils ne souhaitent pas habiter dans un immeuble ou un quartier social. Les seconds parce qu'ils n'ont pas les moyens de payer le loyer réclamé.

A cela s'ajoute le fait qu'Arlon a connu ces dernières années la construction de nombreux immeubles d'appartements privés, lesquels concurrencent directement nos logements moyens. Réglementairement, le loyer du logement moyen équivaut à 5 % du prix de revient comptable du chantier, ce qui nous amène à des loyers d'environ 800 €. Ce montant étant trop élevé pour nos candidats, nous avons sollicité et obtenu de la part du Ministre Furlan une dérogation nous permettant de descendre à 4 %, soit un loyer de 630 €, ce qui est proche des loyers du privé.

Nous avons placé des annonces sur un annonceur immobilier bien connu du Web. Nous avons alors constaté que les per-

sonnes intéressées ont rebroussé chemin dès qu'ils ont appris que ces logements étaient proposés par une société de logements publics. Cela me fait penser qu'il sera extrêmement difficile et lent de ramener des gens un peu plus aisés dans les quartiers de logements sociaux. Et ce, même si la législation en matière d'attribution s'assouplit à terme, ainsi que cela est voulu par le Ministre du Logement actuel, ce pour quoi je plaide depuis longtemps. Je suis également favorable au souhait du Gouvernement de supprimer les différentes catégories existant aujourd'hui (moyens, sociaux, ...) pour en venir à une seule catégorie de logements publics, lesquels pourraient être attribués avec plus de souplesse en fonction de la demande effective.

Que faire alors pour attirer d'autres catégories de revenus dans les logements publics ?

Il est essentiel de communiquer car le logement public continue à souffrir d'une image péjorative. Avec l'association BRaNaLUX — qui regroupe les 19 sociétés de logement public des provinces du Luxembourg, Namur et Brabant wallon — nous nous employons à changer l'image du secteur que ce soit via des brochures² ou un bulletin d'information périodique. Il faut parfois regretter que la presse préfère s'intéresser au logement public uniquement en cas de fait divers.

Propos recueillis par Sébastien FONTAINE

2 Par exemple la brochure « BraNaLux : des sociétés de logement tournées vers l'avenir »

LA STRATÉGIE D'ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN- TIELLE DES QUARTIERS ANCIENS ROUBAISIE- NS

Par Yoan MIOT*



Habitat ouvrier à Roubaix © Magali Reghezza-Zitt (<http://www.geographie.ens.fr/Lille-metropole-et-ses-environs.html>)

Dans les villes touchées par des processus de déclin urbain ou connaissant une concentration des difficultés sociales en leur sein, la mise en place d'une stratégie d'attractivité résidentielle apparaît comme un levier central de l'action publique. Ce levier est perçu comme tel dans les politiques urbaines récentes, notamment parce qu'il s'inscrit dans un nouveau modèle de développement territorial nourri par les débats sur « l'économie résidentielle » (Davezies, 2008) et sur « la classe créative » (Florida, 2002). Dans les deux cas, les auteurs révélant ce modèle de développement montrent que l'attraction des flux humains pourrait constituer une ressource centrale pour le développement territorial, notamment parce qu'elle permet une forte création d'emplois ainsi qu'une progression des revenus des ménages. Ainsi, L. Davezies considère qu'un modèle de développement territorial fondé sur l'attractivité résidentielle, grâce à la captation des revenus des ménages les plus dotés en capitaux économiques mais aussi des revenus liés au tourisme et à la retraite, offre « des effets multiplicateurs d'emploi et de revenus très favorables à la cohésion territoriale et sociale (Davezies, 2008, p. 70) ». En effet, les régions françaises connaissant la croissance la plus rapide

des revenus des ménages sont celles présentant un cadre de vie agréable dont l'économie repose sur le secteur public, le tourisme et l'accueil des retraités. Quant à R. Florida, il considère que les villes se doivent d'attirer et de retenir le capital humain créatif, parce qu'il permettrait d'assurer la croissance économique des territoires. Ce capital humain créatif, employé dans des fonctions de directions, de conception, de design, de recherches regroupant universitaires, analystes financiers, avocats, managers, écrivains, architectes... correspond avant tout aux franges les plus aisées des classes sociales dont une des caractéristiques principales est une forte mobilité résidentielle à l'échelle régionale.

Dans ce cadre, son travail tend à montrer que les villes ayant connu la plus forte croissance numérique de la classe créative sont celles dont le développement économique a été le plus rapide de toutes les villes américaines. Cette analyse l'amène à provoquer un renversement dans l'analyse traditionnelle du développement territorial. Alors que l'attraction de nouveaux ménages a longtemps été considérée comme la résultante d'un dynamisme économique, il affirme que : « la croissance économique locale est liée au choix de localisation des créatifs — ceux qui possèdent le capital créatif — qui préfèrent des lieux qui sont socialement divers, tolérants et ouverts à de nouvelles

idées. Elle diffère de la théorie du capital humain créatif d'un double point de vue : premièrement, elle identifie un type de capital humain, les créatifs, comme une des clefs de la croissance économique et deuxièmement, elle identifie les facteurs sous-jacents qui expliquent les choix de localisation de ces créatifs » (traduction personnelle de Florida, 2002, p. 223). Les actions de revitalisation des centres urbains, lieux traditionnels de concentration de la diversité sociale, de la tolérance et de l'innovation, pourraient permettre un nouveau cycle de croissance économique pour les territoires grâce à la captation des individus créatifs. Ainsi, la théorie de la classe créative affirme qu'il y a, d'une part, une préférence résidentielle des créatifs pour les centres urbains et, d'autre part, que des stratégies urbaines spécifiques se doivent d'être mises en œuvre afin de les attirer.

Ainsi, le développement territorial ne résiderait pas seulement dans la captation des investissements économiques mais aussi dans la captation des flux humains socialement sélectifs. Ces théories, notamment celle de la « classe créative », font l'objet d'intenses controverses quant aux preuves apportées pour démontrer ce paradigme et quant à la pertinence du modèle (Tremblay et Tremblay, 2010). Ainsi, ce paradigme de développement territorial se fonde sur un paradoxe flagrant que F. Ascher (2008, pp. 149-150) résume ainsi dans sa définition de l'attractivité urbaine : « Le développement local passe de plus en plus aujourd'hui par la capacité d'attirer les couches moyennes jeunes et qualifiées. Ce qui n'est pas sans poser toutes sortes de problèmes (...). Ces couches sociales ne représentent qu'une partie minoritaire de l'emploi, mais elles en constituent une ressource clé du développement (...). Cela peut poser des problèmes difficiles car des pouvoirs publics locaux peuvent être conduits à faire beaucoup pour attirer et fixer un groupe social minoritaire et aisé, alors que, par ailleurs, des groupes sociaux locaux et modestes ont des besoins importants et non satisfaits (...). Mais il n'est pas facile politiquement de communiquer sur ce que l'on fait pour attirer des populations plutôt aisées alors que se posent par ailleurs de graves problèmes sociaux ».

De ce fait, notre contribution explicitera les raisons, les modalités de mise en œuvre ainsi que certains des résultats de ces stratégies d'attractivité résidentielle dans une ville de tradition industrielle en crise et présentant un ensemble de signes de décroissance urbaine (Martinez-Fernandez et al., 2012) : la ville de Roubaix, deuxième ville du Nord-Pas-de-Calais et seconde polarité urbaine de l'agglomération lilloise.

* Géographe-Urbaniste. Université Paris-Est Marne-la-Vallée. LATTS

1. TRAITER LES POINTS DE FIXATION DE LA CRISE LIÉE À LA DÉINDUSTRIALISATION

La construction d'une stratégie d'attractivité résidentielle dans les quartiers anciens constitue d'abord une réponse au fait que ces espaces sont les points de fixation de la crise liée à la désindustrialisation. Les quartiers anciens de Roubaix sont confrontés à une crise sociale mais aussi urbaine dont l'intensité semble atteindre ou dépasser celle des quartiers des grands ensembles de logements sociaux. Cette situation s'insère dans un processus de décroissance urbaine (Baron et al., 2010 ; Cunningham-Sabot et Fol, 2010 ; Martinez-Fernandez et al., 2012). Les effets de la décroissance dans les quartiers anciens roubaisiens se traduisent par deux effets conjoints : la déstructuration des tissus urbains en raison non seulement de la disparition des sites industriels intra-urbains mais aussi l'activation d'une crise sociale et urbaine spécifique, concentrée dans le parc privé vétuste, faisant émerger l'archétype du quartier ancien dégradé.

Concernant la déstructuration des tissus urbains, celle-ci a pour traits principaux une dégradation et/ou une absence de mise aux normes des logements, une vacance structurelle, le développement de friches urbaines et un affaiblissement des valeurs immobilières. En raison de la multiplication des friches, la forme urbaine produite lors de la période industrielle, marquée par une étroite intrication entre habitat et industrie (Mons, 2009), se trouve fragilisée. Ainsi, de nombreuses friches urbaines grèvent les quartiers anciens et le processus de renouvellement urbain, pourtant relativement intense, n'absorbe pas l'ensemble de ces friches. A la dégradation de la trame urbaine s'ajoute la vacance des biens d'habitat, et plus particulièrement ceux datant d'avant 1949. La vacance dans les quartiers anciens est 1,5 fois plus importante que celle constatée dans le reste de la ville et dépasse toujours 13 % du parc de logement.

Cette vacance marque le paysage urbain et nourrit le développement d'une image dégradée de ces quartiers. Le marquage spatial de la décroissance a un effet dépréciateur sur l'investissement privé et sur les capacités de renouvellement de ces friches urbaines et du parc de logements. Les prix des logements anciens sont relativement faibles. En 2008-2009, ils s'établissent, pour un appartement ancien, à 1 394 €/m² (Ville de Roubaix, 2012). Les prix des maisons anciennes sont aussi plus faibles : 120 100 € à Roubaix en moyenne, tombant entre 60 000 et 90 000 € dans les quartiers anciens industriels.

Tant la vacance que l'affaiblissement des valeurs immobilières semblent favoriser la dégradation du parc de logements. L'inconfort, mesuré par le taux de logements présentant une absence partielle ou totale des éléments de confort minimum (baignoire, douche, chauffage), constitue un bon indicateur de la dégradation des parcs de logements. Les taux constatés dans les quartiers étudiés sont élevés,

notamment par rapport à la moyenne française (1,4 %). Les quartiers étudiés présentent des taux supérieurs, voire très supérieurs à la moyenne communale. Ainsi, si l'inconfort à Roubaix concerne 8 % des logements occupés à l'échelle de la commune, celui-ci touche entre 10 % et 17 % des logements occupés dans ces quartiers anciens.

Cette déstructuration des tissus urbains anciens prend racine dans l'intense mouvement de désindustrialisation qui a touché l'agglomération lilloise et plus particulièrement la ville de Roubaix. Elle s'est traduite à la fois par un effondrement économique et par le développement d'une intense crise sociale touchant les catégories populaires, autrefois au cœur du système productif industriel textile et lainier. En effet, entre 1968 et 2008, ce sont 75 000 emplois ouvriers qui ont disparu, dont 25 000 sur la seule ville de Roubaix. Cette intense désindustrialisation ne s'est pas traduite par une montée en gamme du tissu productif dans les services rendus aux entreprises ou les emplois métropolitains supérieurs. A titre d'exemple, le solde des emplois présents sur le territoire roubaisien est inférieur de 24 000 postes à son maximum de 1968. Le poids des fonctions économiques de services rendus aux entreprises locales ou métropolitaines supérieures est inférieur de 10 à 25 % par rapport à la moyenne des plus grandes aires urbaines françaises.

Cette situation économique se traduit socialement par une explosion du chômage, explosion accentuée dans les quartiers anciens roubaisiens qui apparaissent cumulativement touchés par la crise sociale née de la désindustrialisation. Cette concentration des difficultés sociales est étroitement liée au fait que les quartiers anciens roubaisiens ont constitué les lieux de l'affiliation ouvrière au cours de la période d'urbanisation et d'industrialisation. Ces quartiers concentrent encore aujourd'hui plus de 50 % d'ouvriers et près de 30 à 35 % d'employés. Cependant, le mouvement de désindustrialisation a profondément touché les ouvriers qui, à l'échelle de la ville de Roubaix, sont à plus de 33 % au chômage en 2008. De ce fait, alors que le taux de chômage est de 26 % à l'échelle communale, le chômage dans ces quartiers varie entre 30 % et 35 % de la population active en raison d'une présence plus massive des catégories populaires, principales victimes du processus de désindustrialisation.

A cette situation économique et sociale difficile s'ajoute une situation démographique déclinante. Si l'agglomération lilloise continue lentement à croître malgré un solde migratoire très négatif, Roubaix connaît une perte importante de population (-20 % depuis 1968). Les quartiers anciens sont là aussi dans une situation compliquée puisque depuis 1990, ils ont perdu entre 7 % et 12 % de leur population.

Dans ce cadre, les quartiers anciens roubaisiens connaissent un processus multidimensionnel d'affaiblissement économique, social et démographique concomitant et inscrit dans la durée. Face à ces dynamiques territoriales, comment se

constitue la stratégie d'attractivité résidentielle de la municipalité de Roubaix et quels en sont les effets ?

2. RESTAURER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DES QUARTIERS ANCIENS ROUBAISIEUX

Face à ce processus multidimensionnel pouvant s'apparenter à un mouvement de décroissance urbaine, la municipalité de Roubaix s'engage dans des politiques d'attractivité résidentielle à partir des années 1990. L'émergence de cette stratégie commence par une rupture : celle de la mise à l'agenda politique des préoccupations urbaines illustrant un tournant urbanistique dans les politiques publiques de ces villes industrielles. Ce tournant se fait avec retard par rapport aux grandes villes françaises qui l'esquissent dès les années 1980 (Le Galès, 2003). Il s'effectue, au milieu des années 1990, concomitamment avec l'arrivée d'un nouveau maire, issu de l'ancienne majorité municipale et se trouvant en position d'héritier (Lefebvre, 1997, 2006). Ainsi, l'accession de R. Vandierendonck se traduit par un abandon progressif du développement économique industriel au profit du développement d'un projet centré sur l'urbanisme : la « Ville renouvelée », un projet urbain de reconquête urbaine et sociale passant par la reconstruction d'un centre-ville et par une requalification massive des espaces publics et par une amélioration de l'habitat ancien industriel. La politique d'attractivité résidentielle s'articule autour de deux axes : la transformation de l'image du territoire (Rousseau, 2008) et la requalification de l'habitat des quartiers anciens industriels.

La politique de transformation de l'image consiste à passer d'une image de ville de tradition industrielle à celle de ville créative et culturelle. Dans ce cadre, de nombreux équipements culturels universitaires et commerciaux sont développés sur d'anciennes friches urbaines et industrielles. Le patrimoine industriel est conservé, protégé et devient un support de reconversion. La politique municipale passe d'un traitement technique des friches industrielles, mis en œuvre la plupart du temps par la démolition, à une préservation patrimoniale de grande ampleur (Delfosse, Liefvooghe, 2002). Celle-ci se traduit par le classement d'une vingtaine de sites d'émanation industrielle à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, par la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) sur les deux tiers de la commune et par la labellisation de Roubaix comme « Ville d'Art et d'Histoire ». Ainsi, des usines sont transformées progressivement en studio de danse contemporaine, en conservatoire ou en « manufacture » culturelle et le Musée d'Art et d'Industrie est créé dans une ancienne piscine Art Déco.

Dans le domaine de l'habitat, la politique d'attractivité résidentielle roubaisienne prend d'abord appui sur un ensemble d'outils plutôt anciens et devenant progressivement conver-



Ancienne piscine transformée en musée d'Art et d'Industrie.

gents vers l'attraction de populations plus aisées et nouvelles dans les quartiers anciens : il s'agit de la politique nationale d'amélioration de l'habitat ancien et de renouvellement des quartiers anciens.

2.1. Des politiques nationales d'amélioration de l'habitat ancien et le renouvellement urbain se constituant comme des leviers de transformation du peuplement des quartiers anciens

La constitution du mode d'action de cette politique s'effectue sur plusieurs décennies à la suite de l'abandon de la procédure de rénovation urbaine des quartiers anciens et au lancement de procédures spécifiques de valorisation du patrimoine urbain. La politique actuelle de renouvellement de l'habitat ancien se constitue de trois champs de politiques publiques qui s'hybrident peu à peu, au gré des expérimentations, constituant les axes cardinaux de cette politique publique (René-Bazin, 2004 ; Aballéa, 1983) : les champs des politiques patrimoniales, d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'insalubrité. Ils développent des outils spécifiques s'imbriquant les uns les autres selon un degré plus ou moins prononcé de dégradation de l'habitat (figure 1).

Cette politique de renouvellement de l'habitat ancien dégradé s'appuie d'abord sur des outils provenant des politiques patrimoniales mises en place par la loi du 4 août 1962 visant à protéger et restaurer des ensembles architecturaux et immobiliers remarquables à travers la

création de Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), dit « secteur sauvegardé ». Dans ces périmètres, les propriétaires réalisant des travaux sont soumis à un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et peuvent défiscaliser une large partie des travaux réalisés. Un autre outil, moins contraignant, a été créé en 1983, l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cet outil patrimonial permet d'assurer un recyclage qualitatif et respectueux des formes urbaines existantes tout en profitant de défiscalisations similaires à celles en vigueur dans les PSMV. On se trouve ici donc sur un champ des politiques culturelles, dont les impacts, en terme urbain, sont à la fois patrimoniaux et symboliques, au regard de la transformation d'image d'un parc de logements dégradés, mais aussi économiques, au regard des défiscalisations offertes et en matière d'habitat par la remise sur le marché des logements anciens peu qualitatifs.

Ce renouvellement de l'habitat dans les quartiers anciens dégradés s'appuie ensuite sur la sphère des politiques du logement, et notamment celle des aides à la personne à travers l'outil de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat¹ (DGUHC, 2002), pierre angulaire de l'ensemble du dispositif opérationnel. En effet, l'OPAH vise à recycler

des logements dégradés via des aides aux propriétaires bailleurs ou aux propriétaires occupants. Rencontrant des limites liées à son caractère incitatif (absence de pouvoir décisionnel, travaux insuffisants ou ponctuels dont la valeur ajoutée est de courte durée), cette politique a été renforcée dans le cadre du développement des OPAH-RU via de nouveaux financements. L'Etat incite fortement les communes à entreprendre des actions complémentaires en matière d'aménagement, notamment via l'instauration de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) afin de produire une offre nouvelle de logements.

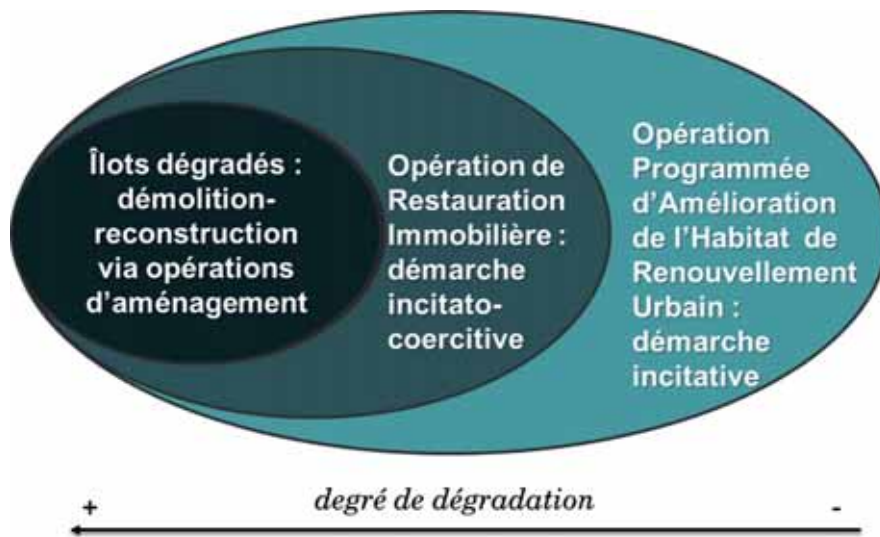
Au volet incitatif constitué des aides à l'amélioration de l'habitat et à la requalification des espaces publics, un volet coercitif peut être institué à l'initiative des communes à travers l'Opération de Restauration Immobilière². Ce dispositif vise la réhabilitation globale d'un immeuble par la réalisation de travaux qualifiants déclarés d'utilité publique. Se fondant sur la mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique de Travaux (DUPT), elle permet à la collectivité, si le propriétaire, au cours de l'enquête parcellaire, ne s'engage pas à réaliser les travaux prescrits, d'exproprier le propriétaire afin que l'immeuble soit recyclé par un autre propriétaire s'engageant à réaliser les travaux dans le cadre d'un cahier des charges de cession de l'immeuble. Le couplage, avec les aides incitatives de l'OPAH-RU et les défiscalisations patrimoniales (AVAP), permet un réinvestissement par le marché privé et l'amélioration globale des conditions d'habitabilité des immeubles ciblés.

Cette action coercitive vient elle-même se croiser avec la sphère de la politique de lutte contre le logement insalubre. La question de l'insalubrité forme la cause et la justification premières de l'opération publique. Elle est objectivée par des indicateurs sociaux et urbains comme le « Parc Privé Potentiellement Indigne », croisement de la catégorie cadastrale du logement avec le revenu des occupants. Les outils utilisés dans le cadre du renouvellement de l'habitat dans les quartiers anciens dégradés s'appuient aussi sur les dispositifs de lutte contre l'insalubrité de droit commun comme l'insalubrité remédiable et irrémédiable afin de favoriser soit un recyclage foncier, soit un recyclage immobilier. Dans la plupart des cas, pour les dossiers en OPAH-RU, une aide financière bonifiée est offerte aux propriétaires occupants ou bailleurs dont les logements se trouvent sous le coup d'un arrêté d'insalubrité remédiable (avec ou sans interdiction d'habiter).

1 L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (Art. L. 303-1 du Code de la construction et de l'habitation) ou OPAH-RU est un outil permettant le subventionnement majoré de travaux d'amélioration de l'habitat par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les collectivités. Elle s'effectue sur un périmètre concentrant des situations d'inconfort et des problèmes sociaux et est mise en œuvre à travers un accompagnement social renforcé.

2 L'Opération de Restauration Immobilière ou O.R.I. (art. L. 313-4 du code de l'urbanisme) est un outil d'urbanisme permettant à la collectivité de contraindre les propriétaires à la réalisation de travaux via une déclaration d'utilité publique. En cas de non-réalisation des travaux prescrits, la collectivité peut engager l'expropriation. Les collectivités et leurs opérateurs acquièrent par ce biais des logements qu'elles revendent à des bailleurs sociaux ainsi qu'à des investisseurs, tout en conditionnant la vente à la réalisation de travaux permettant d'améliorer la qualité résidentielle globale des logements.

Les outils du renouvellement de l'habitat dans les quartiers anciens



Source : MIOT, Y., 2012

Au-delà de cette dimension de requalification du parc de logements, cette politique prend aussi appui sur des politiques de peuplement. La question du contrôle du peuplement et de la sélection des populations désirables est un enjeu ancien et se fonde sur des pratiques anciennes pour les collectivités locales françaises. L'objectif de ce peuplement contrôlé est la mixité sociale. Cette dernière, comme outil et mot d'ordre des politiques publiques, traduit deux nécessités : celle de l'entrée de ménages socialement plus favorisés dans les espaces populaires et précarisés et celle de ménages modestes dans les espaces où se concentrent les catégories sociales supérieures. Cependant, c'est avant tout une mixité sociale « par le haut » qui est mise en œuvre (Kirszbaum, 2009), c'est-à-dire l'ouverture des quartiers populaires aux catégories sociales favorisées. Elle est devenue un véritable outil des politiques locales de l'habitat (Deschamps, 2009) bien qu'elle soit l'objet de critiques anciennes et constantes (Chamboredon et Lemaire, 1970 ; Bacqué et Fol, 2008). Comme le montre S. Fol et M.H. Bacqué (2009), son usage recouvre un ensemble de conceptions et de politiques variées selon les territoires. Ainsi, dans les communes de l'ancienne banlieue rouge, les objectifs poursuivis au nom de la mixité sociale correspondent à :

- une diversification de l'offre de logements dans un objectif de favoriser les parcours résidentiels, notamment ceux d'accession à la propriété, et ainsi ancrer les populations les plus solvables ;
- une volonté d'attractivité résidentielle dans la mesure où la diversification de l'habitat doit permettre l'arrivée de populations socialement différentes et plus favorisées venues de l'extérieur et amorcer une reconquête démographique ;
- une régulation du marché privé, notamment dans les territoires où les pressions immobilières sont les

plus fortes et où il s'agit de contrecarrer certains effets pervers des marchés privés du logement (surreprésentation des petites typologies, accession financièrement difficile pour les ménages) ;

- une lutte contre l'habitat indigne et l'assurance du droit au logement social dans le sens où la paupérisation demeure le phénomène le plus marquant de ces territoires ; il s'agit aussi de rééquilibrer spatialement les offres de logements sociaux et de supprimer les franges les plus insalubres des parcs de logements. Ce dernier élément est aussi un moyen de contrôler le processus de paupérisation en limitant les effets d'entrées des ménages les plus pauvres dans les parcs les plus déqualifiés.

En raison de cette hybridation, les politiques d'amélioration de l'habitat ancien et de renouvellement des quartiers

L'attractivité résidentielle comme objectif de politique publique dans les conventions de projet roubaisien entre 2000 et 2007

« L'OPAH se devra de répondre aux objectifs prioritaires suivants : **renforcer l'attractivité des quartiers**, notamment en favorisant le développement d'une **mixité sociale** et la **dépécialisation de leur fonction sociale** et immobilière actuelle (accession très sociale de refuge, activité de marchand de sommeil, ...). L'OPAH doit donc tendre conjointement à initier **une ouverture vers une autre population** et à garantir une amélioration des conditions de vie pour les populations en place. » (ANAH, 2001, p. 4 ; 2004, p. 6)

« Le projet Habitat au cœur du PRU :

- le développement d'une **attractivité résidentielle** à Roubaix pour des **populations nouvelles** séduites par le **patrimoine** et l'**offre culturelle** et la fidélisation des classes moyennes naissantes. (...)
- Réurbaniser les friches bien situées, proches du centre-ville pour y **attirer des ménages** en recherche de « **qualité de vie urbaine** » et **consommateurs de l'offre culturelle**, qui renforceront durablement la chalandise des commerces du centre ;
- Renforcer l'**attractivité** des territoires d'appui du PRU pour **une population nouvelle** et améliorer les conditions de logement de la population existante. (...) » (ANRU, 2007 : 20)

anciens apparaissent comme les vecteurs d'une transformation sociale radicale des quartiers centraux. Ces politiques ont favorisé l'entrée des classes moyennes dans les quartiers anciens ainsi qu'une transformation sociale des quartiers, les faisant passer d'espaces populaires traditionnels à des espaces embourgeoisés (Authier, 1997) marqués des phénomènes de micro-ségrégations. Selon A. Clerval et A. Fleury (2009), ces politiques tendent à constituer des politiques de gentrification planifiée en raison de l'articulation des politiques de mixité sociale et d'une politique en faveur des quartiers anciens : dans le domaine de l'habitat, il se produit une transformation de l'offre de logements par l'amélioration du parc ancien et le développement d'une offre de logement social en remplacement de l'offre sociale de fait. Dans le domaine de l'aménagement, notamment à travers les OPAH-RU, un embellissement généralisé de la ville est mis en œuvre par des actions de piétonnisation, de création d'espaces verts et de mise en valeur du paysage urbain. A ces dimensions urbaines et « habitat » s'ajoute une dimension symbolique constituée, dans le cas parisien, de l'affirmation d'une politique culturelle dont les équipements les plus emblématiques sont construits sur les fronts de la gentrification, puisqu'il s'agit de façonner les « *paysages urbains que peuvent « consommer » les classes moyennes et les classes moyennes supérieures* » (Smith, 2003, p. 58).

A partir de ces outils nationaux, comment se constitue la stratégie roubaisienne d'attractivité résidentielle et quels peuvent être ses effets alors que la population roubaisienne est très modeste ?

2.2. Une stratégie locale aux effets peu satisfaisants

La mobilisation de ces outils à Roubaix est ancienne mais connaît une utilisation renforcée et nouvelle à partir de la fin des années 1990. A partir de cette date, la quête des nouveaux habitants des classes moyennes et supérieures semble



Vue aérienne du quartier du Pile.

essentielle. L'attractivité résidentielle apparaît clairement comme un objectif central des dispositifs mis en place. En termes de publics visés, les ménages ne sont pas explicitement désignés, mais on peut constater, au demeurant, qu'ils sont supposés d'un profil social supérieur à celui des quartiers en rénovation, témoignant de la construction d'un objectif de mixité sociale par le haut (Kirzbaum, 2009) conformément aux attentes de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine en termes de diversification sociale (ANRU, 2007, p. 24). D'autre part, la reformulation de l'objectif en 2007 est plus explicite et en appelle plus clairement à des jeunes ménages urbains à forts capitaux culturels.

Cette stratégie d'attractivité résidentielle se constitue donc comme une volonté de développer une mixité sociale « par le haut » dans les quartiers anciens industriels roubaisiens. Elle se développe par une diversification de l'habitat (Deschamps, 2009), via deux dispositifs :

- le développement d'une offre requalifiée privée ;
- le développement d'une offre neuve.

Les objectifs en matière de production et les cibles de ménages sont étroitement encadrés par les acteurs publics. Afin de tenir cet objectif de diversification de l'habitat et d'attraction de nouveaux ménages, la ville de Roubaix mobilise deux outils pour développer une offre de logement requalifiée, l'OPAH-RU et l'ORI :

- Des aides publiques croisées massives sont offertes aux propriétaires occupants aux revenus moyens via l'OPAH-RU. La majeure partie des subventions, 66 à 70 %, est ciblée en direction des propriétaires occupants, avec la mise en place d'un système de financement en faveur des ménages moyens. Jusqu'à 60 % des travaux engagés par ces propriétaires ont pu être financés par les subventions publiques de l'Etat et des différentes collectivités publiques.
- Via l'ORI, des logements dégradés sont acquis par la puissance publique pour être ensuite revendus à des investisseurs privés s'engageant à les requalifier dans le cadre d'un cahier des charges de cession de terrains. Cette réhabilitation coercitive est, elle aussi, aidée par les subventions publiques offertes par l'OPAH-RU pouvant couvrir jusque 60 % des montants de travaux engagés.

En termes de résultats quantitatifs, l'OPAH-RU a permis la requalification de près de 581 logements, soit environ 5 % du parc total des quartiers concernés. En termes de publics, les propriétaires occupants, cibles principales, ont été les principaux bénéficiaires du processus d'amélioration de l'habitat tandis que les propriétaires bailleurs ont été en situation de retrait. Ainsi, 61 % des aides financières versées et 84 % des dossiers ont touché des propriétaires occupants. Les montants de travaux réalisés s'établissent en moyenne

à 9 073 € pour la période 2001 – 2004 et 8 772 € pour la seconde période. Ces montants moyens de travaux s'avèrent légèrement supérieurs à ceux que l'ANAH constate au niveau national (7 925 €) mais ils restent relativement faibles par rapport aux défis de l'amélioration de l'habitat que représente le territoire roubaisien, d'autant plus que la concentration des subventions proposées par le dispositif était exceptionnelle. On constate, que malgré le croisement de l'ensemble des collectivités locales et de l'Etat, le montant de travaux engagés ne décolle pas et au-delà, on peut aussi s'étonner que plus de 10 % des dossiers concernent des travaux d'un montant global inférieur à 3 000 €. Cela pose la question de la réelle efficacité de l'argent public pour des travaux, au mieux, de confortement de l'existant.

Le volet « propriétaires bailleurs » du dispositif d'amélioration de l'habitat ancien présente quant à lui, classiquement, une efficacité plus importante, tout du moins dans le volet correspondant aux dossiers subventionnés par la Ville. Le montant moyen des travaux réalisés dépasse les 100 000 € par logement. On se situe dans des moyennes extrêmement importantes qui dépassent largement celles que constate l'ANAH au niveau national (un peu plus de 45 000 € par logements en zone B1). L'effet levier de l'opération, dans le cas des propriétaires bailleurs conventionnés, s'avère extrêmement important et permet d'espérer, dans la très grande majorité des cas, des travaux qualifiants



Programme de lofts dans une ancienne minoterie face à l'habitat populaire traditionnel de Roubaix (© photo de Yoan Miot, 2012)

permettant que ces logements n'apparaissent plus, pour une durée de 15 à 20 ans, dans le flux du parc indigne. En termes de types de logements, 75 % des logements recyclés ou améliorés par des propriétaires bailleurs l'ont été en conventionné très social³, maintenant, a minima pour la durée du conventionnement, la fonction sociale du parc privé roubaisien.

Dans le parc de logements neufs, la diversification de l'habitat se traduit par la recherche d'une mixité typologique (maisons individuelles, logements intermédiaires, logements collectifs) et une mixité des statuts d'occupation. Quels que soient les quartiers, au moins 40 % des logements neufs produits sont soit en accession sociale à la propriété, soit en accession libre. Cette stratégie de développement d'une offre nouvelle, développée depuis près de dix ans, apparaît incertaine depuis la crise immobilière de 2008. En effet, la Ville

de Roubaix a eu les plus grandes difficultés à commercialiser les parcelles prévues dans les opérations de restructuration urbaine en quartiers anciens. Ainsi, seul un promoteur est intervenu à Roubaix dans les quartiers concernés pour un programme de 16 logements en accession très sociale à la propriété (entre 1 600 €/m² et 1 900 €/m² de prix de sortie). En ce qui concerne le parc locatif privé, en 2012, aucune des opérations de l'Association Foncière Logement⁴ n'était programmée à court ou moyen terme, montrant le faible crédit que cet acteur essentiel de la diversification sociale accorde à la faisabilité de cet objectif.

De plus, ces stratégies de marché apparaissent largement déconnectées de la situation des revenus d'une clientèle locale. En effet, la pyramide de revenus fiscaux montre que les logements neufs produits actuellement ne répondent que peu ou pas à une demande locale en accession à la propriété. Ainsi, à Roubaix, les prix pratiqués par la promotion privée, au regard des revenus fiscaux et d'un taux d'endettement maximal de 33 % sur 25 ans, ne permettent qu'aux 50 %

des ménages les plus aisés d'acquiescer un deux-pièces. Moins de 10 % des ménages roubaisiens pourraient acheter l'appartement de 4 pièces le plus cher. Ces produits se trouvent, en outre, fortement concurrencés par une offre de logements anciens dont les prix sont plus faibles. Ainsi, une maison ouvrière dans le quartier du Pile à Roubaix vaut en moyenne 90 000 € (Ville de Roubaix, 2012), soit l'équivalent d'un studio en promotion privée. Les politiques d'attractivité résidentielle ne sont donc clairement pas tournées vers une clientèle locale.

Quant aux effets sociaux de cette stratégie, on ne constate pas de ruptures en termes de peuplement. Entre 1999 et 2007, la part de cadres et de professions intermédiaires tend certes à augmenter dans les quartiers concernés par la rénovation urbaine. Cependant, les augmentations sont d'autant plus importantes que les taux étaient bas en 1999. De plus, l'analyse des flux de nouveaux habitants dans cette commune fait apparaître une différenciation très nette des profils. Les flux correspondant à une diversification sociale, c'est-à-dire de cadres et de professions intermédiaires actifs venant vivre dans le parc privé, représentent 21 % de l'ensemble des flux tandis que ceux manifestant une paupérisation, c'est-à-dire par l'arrivée de chômeurs, représentent 17 % des entrées.

3 Le conventionnement des logements consiste en un engagement du propriétaire à louer son logement à des personnes sous plafonds de ressources et à un niveau de loyer déterminé. Les plafonds de ressources du loyer conventionné très social correspondent à un niveau de ressources d'une personne éligible au logement social classique. Le loyer est de l'ordre de 6 €/m². Ce conventionnement peut être renforcé par la collectivité, notamment avec un droit d'option sur la première mise en location. La collectivité peut aussi obliger de mettre en location le logement via une agence immobilière à vocation sociale.

4 L'Association Foncière Logement a pour principales missions de réaliser des opérations de diversification dans les sites en rénovation urbaine, en produisant du logement locatif destiné à des populations à revenus moyens ou élevés. C'est un organisme créé par les acteurs issus du mouvement patronal du logement social, c'est-à-dire lié au versement des cotisations patronales sur la masse salariale des entreprises.

Ce clivage du peuplement se traduit dans l'évolution des revenus fiscaux de la population. Entre 1999 et 2007, les revenus du premier décile de la population s'effondrent dans tous les quartiers tandis que ceux du dernier décile progressent vivement. Le coefficient de Gini⁵, mesurant l'inégalité des revenus, augmente de manière importante à Roubaix, traduisant une augmentation des inégalités socio-spatiales. Les quartiers en rénovation urbaine apparaissent comme les plus inégalitaires. Cette inégalité se traduit aussi dans le paysage urbain par la juxtaposition de logements de standing avec des ensembles immobiliers dégradés et paupérisés. Ainsi, dans le quartier du Pile, un programme de 60 lofts dans une ancienne bonneterie avoisine des logements anciens dégradés.

CONCLUSION

En guise de conclusion, la stratégie d'attractivité résidentielle roubaisienne, tendue vers la reconquête de ménages moyens et des investisseurs privés, tant dans le parc ancien que dans le parc neuf, se trouve confrontée à un ensemble de résultats insatisfaisants. En effet, le volume et la qualité des réhabilitations apparaissent en deçà des attentes et des enjeux, notamment pour le parc en propriété occupante. Malgré les volontés locales, le parc locatif privé existant s'est trouvé conforté dans sa vocation sociale parce que les investisseurs considéreraient que le développement d'une offre à destination de ménages moyens était hors marché. Le développement de l'offre privée neuve s'est avéré lui aussi très problématique, tant parce que son développement s'est très vite trouvé hors marché que parce qu'il s'est traduit par la création de micro-friches urbaines, les promoteurs privés s'étant retirés dès les prémices du retournement du marché immobilier local. Ces différents constats interrogent quant à la pertinence des stratégies d'attractivité résidentielle tendue vers la captation des classes moyennes et supérieures. En effet, l'analyse des mobilités résidentielles entrantes et sortantes de Roubaix (Miot, 2012) montre que le déclin démographique roubaisien se trouve, au niveau local, d'abord dans le départ des ouvriers et des employés pour accéder à la propriété dans les couronnes périurbaines proches. Ainsi, les ouvriers demeurent la catégorie sociale quittant le plus massivement Roubaix : ils représentent 42 % des sortants, soit des poids équivalents à leur représentation. Leur parcours résidentiel est lié à l'accession à la propriété : 55 % d'entre eux réalisent un parcours d'accession en dehors de Roubaix. Ces flux d'accession à la propriété de catégories ouvrières représentent plus de 20 % des flux de sorties au cours de la période. Ils constituent cependant un « point aveugle » des

politiques publiques alors qu'ils sont centraux dans l'explication des déséquilibres démographiques. En effet, les catégories populaires ne sont en rien visées par la politique d'attractivité. La politique municipale semble ainsi ignorer la dimension stratégique de ces mobilités sortantes des classes populaires, dont l'enjeu est pourtant crucial dans une perspective de promotion sociale et résidentielle des ménages et de développement d'une mixité sociale dite « endogène ».

BIBLIOGRAPHIE

ABALLEA, F., 1983, « De quelques interprétations de la politique des centres anciens », *Recherche sociale*, 86, pp. 33-45

ANAH, 2001, *Convention d'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat expérimentale*, Roubaix, Tourcoing, Wattrelos, 25 p.

ANAH, 2004, *Convention d'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat expérimentale*, Roubaix, Tourcoing, Wattrelos, 31 p.

ANRU, 2007, *Règlement Général de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine*.

ANRU, 2007, *Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine de Roubaix – Trois-Ponts – Quartiers anciens*, Roubaix, 68 p.

ASCHER, F., 2008, *Les nouveaux compromis urbains, Lexique de la ville plurielle*, éd. de l'Aube, coll. Monde en cours, la Tour d'Aigues, 141 p.

AUTHIER, J.Y., 1997, *Réhabilitation et embourgeoisement des quartiers anciens centraux. Etude des formes et des processus de micro-ségrégation dans le quartier Saint-Georges à Lyon*, PUCA, Paris, 147 p.

BACQUE, M.H., FOL, S., 2008, « Les politiques de mixité sociale en France : de l'injonction politique nationale aux contradictions locales », in FEE D., NATIVEL C., (éds), *Crises et politiques du logement en France et au Royaume Uni*, Presses de la Sorbonne Nouvelle, pp. 117-133.

BACQUE, M.H., FOL, S., 2009, « La mixité sociale dans les communes de banlieue rouge », in BACQUE, M.H. (dir.), 2009, *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, PUCA, pp. 287-300

CHAMBOREDON, J.-C., LEMAIRE, M., 1970, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue Française de Sociologie*, vol. 11/1, p. 3-33

DAVEZIES, L., 2008, *La République et ses territoires : la circulation invisible des richesses*, Seuil, La République des Idées, Paris, 109 p.

DESCHAMPS, E., 2009, « Mixité sociale et textes normatifs : le droit à la mixité sociale », in JAILLET, M.-C., PERRIN, E., MENARD, F. (dir.), 2009, *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, PUCA, La Défense, pp. 241-271

DGUHC, 2002, *Circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général*, 24 p.

FLORIDA, R., 2002, *The rise of the creative class... and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*, Basic Books, New York, 436 p.

DELFOSE, C., LIEFOOGHE, C., « Le patrimoine comme outil de développement local », BAZIN, M., GRANGE, AM, (dir.), *Les urbanistes et le patrimoine. Les cahiers du IATEUR*, mai 2002, Reims, 2002.

KIRSZBAUM, T., 2009, « Un Janus aux deux visages : la diversité dans l'habitat. Réflexions sur les politiques de déségrégation résidentielle aux Etats-Unis et en France », *Raisons politiques*, 2009/3, pp. 49-65

LEFEBVRE, R., 1997, « Etre maire à Roubaix : la prise de rôle d'un héritier », *Politix*, 38.

LEFEBVRE, R., 2006, « La fabrique du consensus. Politisation et dépolitisation du jeu politique municipal. », DAVID, M., DURIEZ, B., LEFEBVRE, R., VOIX, G., *Roubaix. 50 ans de transformations urbaines et de mutations sociales*, Presses du Septentrion, Lille, pp. 85-96

Martinez-Fernandez C., Audirac I., Fol S., Cunningham-Sabot E., 2012, « Shrinking Cities : Urban Challenges of Globalization », *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 36, n°2, p. 213-225, article first published online : 1 FEB 2012, DOI : 10.1111/j.1468-2427.2011.01092.x

MIOT, Y., 2012, « La ségrégation socio-spatiale dans la métropole lilloise et à Roubaix : l'apport des mobilités résidentielles », *Géographie, économie et société*, 2012/2 (vol. 14), pp. 171-195

LE GALES, P., 2003, *Le Retour des villes européennes ? Sociétés urbaines, mondialisation, gouvernement et gouvernance*, Presses de Sciences Po, 254 p., Paris.

RENE-BAZIN, A., 2004, « Le renouvellement urbain dans les centres anciens. Evolution et pratique des outils juridiques », *Cahier du GRIDAUH*, 2004/3.

ROUSSEAU, M., 2008, « Bringing politics back in : la gentrification comme politique de développement urbain – Autour des villes perdantes », *Espaces et sociétés*, 2008/1, n°132-133, pp. 75-90.

TREMBLAY, R., TREMBLAY, D. (dir.), 2010, *La ville créative selon Richard Florida*, Presses de l'Université du Québec, Presses Universitaires de Rennes, Rennes, 258 p.

5 « L'indice (ou coefficient) de Gini est un indicateur synthétique d'inégalités de salaires (de revenus, de niveaux de vie...). Il varie entre 0 et 1. Il est égal à 0 dans une situation d'égalité parfaite où tous les salaires, les revenus, les niveaux de vie... seraient égaux. A l'autre extrême, il est égal à 1 dans une situation la plus inégalitaire possible, celle où tous les salaires (les revenus, les niveaux de vie...) sauf un seraient nuls. Entre 0 et 1, l'inégalité est d'autant plus forte que l'indice de Gini est élevé ». Source : www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/indice-gini.html, consulté le 20 juillet 2012

L'ÉCLAIRAGE D'UN CHERCHEUR SUR LES CONCEPTS DE MIXITÉ SOCIALE ET DE GENTRIFICATION

Entretien avec Mathieu VAN CRIEKENGEN*

Mathieu Van Criecken est l'auteur de travaux de recherche et d'articles sur les mutations de quartier et les phénomènes qui les sous-tendent. Il a également dirigé une recherche de la Conférence permanente du Développement territorial intitulée « *Entre relégation et risques de gentrification. Etude des recompositions territoriales et démographiques des villes wallonnes et de leurs impacts sociaux* »¹. Pour les Echos du Logement, il décrypte le concept de mixité sociale à travers le discours public. Il nous éclaire également sur les mutations à l'œuvre dans les villes wallonnes, notamment en matière de gentrification.

Lorsqu'il est question de rénovation dans les quartiers urbains, le terme « gentrification » est régulièrement cité. Pouvez-vous nous en dire plus sur ce concept ?

Il me semble important de préciser au préalable ce que la gentrification n'est pas. Régulièrement, en effet, on oppose la gentrification au déclin des centres urbains, comme s'il fallait choisir entre l'un ou l'autre. Or, la gentrification n'est pas le contraire de l'abandon des centres urbains. C'est une forme de transformation de quartier, parmi d'autres, qui pose des problèmes spécifiques.

La gentrification est un concept introduit par la sociologue britannique Ruth Glass en 1963 pour essayer de nommer un processus qu'elle observait et qui combinait une transformation urbaine, matérialisée par une rénovation de l'espace (logements, équipements, ...), et une évolution sociale : la population après rénovation est d'un profil plus « haut de gamme » que celle en place initialement. « Gentrification » renvoie d'ailleurs au terme « gentry » qui désigne une frange de la classe supérieure anglaise. C'est bien à une transformation de l'occupation de l'espace par les classes sociales à laquelle on a affaire, avec tout ce que cela suppose de rapports de domination et de processus d'éviction.

Depuis lors, une masse considérable de travaux a été développée partout dans le monde autour de ce concept qui, j'insiste, sur le plan analytique, doit être replacée en regard des autres processus de transformation urbaine.



Affichage promotionnel annonçant la construction d'un complexe résidentiel neuf haut de gamme le long du canal de Willebroek au centre de Bruxelles (Mathieu Van Criecken, mars 2010).

Dans le cadre de l'étude menée pour la CPDT sur les villes wallonnes, nous avons identifié de façon schématique et simplifiée 4 types d'évolution des quartiers :

- La **gentrification** de quartiers pauvres ;
- L'**embourgeoisement**, qui se différencie de la gentrification par le fait que le quartier concerné était déjà aisé au départ ;
- La **relégation** qui frappe les quartiers pauvres dont les indicateurs sociaux se dégradent encore ;
- Le **déclassement** concernant des quartiers qui avaient un niveau social au-dessus de la moyenne mais que les mouvements de population tendent à ramener vers la moyenne.

Nourrie par la réflexion de certains chercheurs, il semble que l'attractivité résidentielle, dans le but de ramener des populations aisées dans ces centres urbains, occupe désormais une place centrale au sein des politiques de développement territorial². La gentrification serait-elle devenue une opportunité ?

Sur la question de la recherche tout d'abord. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, la majorité des travaux de recherche ne vont pas dans le sens évoqué dans votre question. Il est vrai que certains chercheurs, très en vue, vont dans ce sens-là. Mais pour la majorité des chercheurs travaillant sur ces questions, la gentrification reste un processus de transformation urbaine et sociale qui se fait au détriment des classes populaires et au bénéfice de classes moyennes et supérieures. Mais certains travaux, très fort relayés, abordent les choses non pas sous l'angle de la gentrification mais plutôt sous celui de la mixité sociale. Le discours n'est donc pas de dire « on œuvre pour la gentrification » mais plutôt « on œuvre pour la mixité sociale ». On constate que ce discours s'est étendu à la classe politique. La mixité sociale se voit attribuée toutes les vertus : elle permettra d'améliorer le sort des populations en place, elle va faire grimper les recettes communales, cela va apaiser le climat du quartier, ...

Si l'on veut avancer, il est important de comprendre le raisonnement qui est derrière ce genre de discours. Certains travaux scientifiques se sont focalisés sur les « effets de quartier ». L'idée sous-jacente consiste à dire que la concentration de personnes précaires rajoute aux difficultés de ces personnes. De nombreuses études tentent de démontrer que le lieu où l'on vit a un fort impact sur nos chances sociales. Par exemple, en raison des effets liés à la stigmatisation. Lorsqu'on se présente pour un entretien d'embauche et que l'on provient d'un quartier « difficile », les chances sont moindres. Et la mixité sociale est donc destinée à contrer ce phénomène. En amenant une nouvelle population, on va « déconcentrer » et de cette façon on va réduire les effets de quartier.

Je ne conteste pas ces effets de quartier mais selon moi, on aborde les choses à l'envers. C'est d'abord le statut social qui détermine le lieu où on vit et non pas le contraire. S'attaquer aux effets de quartier revient à s'attaquer à la « paille » en

* Géographe, ULB-Laboratoire de Géographie Humaine / IGEAT / 4Cities

¹ Le rapport final de cette étude, menée entre octobre 2011 et octobre 2013, est disponible en ligne sur le site de la CPDT (<http://cpdt.wallonie.be/recherches/annee-2012-2013/entre-relegation-et-risques-de-gentrification-n6>). On peut également se référer au site territoires.be pour une synthèse (<http://territoires.be/?q=fr/content/gentrification-dans-les-villes-wallonnes-limites-et-risques-d'une-politique-de-densification>)

² Voir dans le même numéro l'article de Yoan Miot « Retour sur la stratégie d'attractivité résidentielle des quartiers anciens roubaisiens »

oubliant la « poutre », c'est-à-dire, les inégalités sociales, les rapports de domination entre classes, ... Les effets seraient beaucoup plus massifs si on s'attaquait à la réduction des inégalités plutôt que de « re-dispatcher » les populations dans l'espace. Insister sur la mixité sociale revient donc à dire que le problème vient du fait que les pauvres sont trop concentrés. Et on trouvait déjà ce raisonnement au 19^e siècle avec tous les clichés sur le prolétariat.³

La mixité sociale est en fait une catégorie de l'action, non pas une catégorie d'analyse. J'en veux pour preuve qu'il n'existe aucune carte des mixités : quels sont les quartiers plus ou moins mixtes, sous quelle forme, ... ? Nous ne disposons d'aucune information précise sur le sujet. Il existe tellement de possibilités et de choix méthodologiques à trancher que la fixation d'un « niveau de mixité » des quartiers est un véritable casse-tête. Je sais de quoi je parle puisque je m'y suis essayé. En l'absence d'état des lieux, il est donc plus facile de présupposer que le manque de mixité est propre aux quartiers populaires sans se poser par exemple la question de savoir s'il ne manque pas également de mixité dans les quartiers aisés.

Donc, nous avons affaire à une catégorie de l'action accolée à une valeur morale positive attribuée à la mixité qui imprègnent le discours ambiant. Si on veut analyser les choses sérieusement, il faut pouvoir s'en dégager.

Est-ce qu'au nom de la « mixité sociale » vous constatez dans les discours politiques – des mandataires locaux notamment – une volonté affichée d'attirer la classe moyenne ?

Que les communes urbaines se doivent d'être attractives pour les classes moyennes relève du discours dominant. Ce n'est pas particulièrement récent. A Bruxelles, par exemple, cela remonte à la création de la Région de Bruxelles-Capitale en 1989. La nouvelle Région se place alors très nettement dans une logique de concurrence avec sa périphérie. On retrouve ce discours dans toutes les communes centrales : on veut attirer des populations de classe moyenne, au détriment des communes voisines, ou empêcher qu'elles s'en aillent.

Ce discours perdure, voire s'amplifie. Pourtant, nous ne sommes pas dans une configuration sociale où les classes moyennes sont en expansion. A l'inverse, on assiste à un processus de fragmentation des classes moyennes. Tous les territoires se font donc concurrence pour attirer une catégorie de population qui est en diminution. Nous sommes donc face à une équation impossible. Inévitablement, certaines communes vont y gagner et d'autres y perdre.

Qu'en est-il des effets des politiques visant la mixité sociale ? Sont-ils vérifiés sur le terrain ?

Je pense qu'il faut faire la différence entre la mixité choisie et la mixité subie. Certaines personnes sont dans la position de pouvoir davantage choisir leur lieu de vie, tandis que d'autres subissent la mixité, en quelque sorte.

Par ailleurs, on oublie trop souvent que les quartiers populaires sont mixtes à la base. Cela s'est vérifié dans le cadre de l'étude de la CPDT à Liège par exemple. Les politiques qui encouragent l'arrivée des classes moyennes dans ces quartiers tendent dans certains cas à remplacer une mixité endogène par une mixité exogène. Ainsi par exemple, des personnes qui sont propriétaires de leur logement et qui voient les valeurs immobilières augmenter dans le quartier vont être tentés de revendre pour acheter une habitation dans un quartier socialement plus favorisé. Les populations qui sortent sont donc le plus souvent les mieux loties. Dans le même temps, les personnes aux revenus les plus bas perdent leur capacité à intégrer le quartier. Cette mixité exogène est accompagnée par un phénomène de fermeture sociale. Dans ces conditions, il est donc difficile de croire au raisonnement simpliste consistant à dire que l'arrivée des classes moyennes va favoriser la mixité.

Une étude menée au Canada sur des quartiers populaires en voie de gentrification conclut même que le niveau de mixité baisse. Les auteurs de l'étude expliquent cela par le fait que les classes moyennes qui ont intégré les quartiers concernés forment un bloc plus homogène que le milieu dans lequel ils arrivent. A ma connaissance, c'est la seule étude qui existe sur le sujet et je n'ai donc jamais vu d'étude démontrant que le niveau de mixité augmentait grâce à l'arrivée des classes moyennes dans les quartiers populaires. D'autres études montrent que dans les quartiers en voie de gentrification, toute une série de micro-ségrégations se forment à l'intérieur du quartier. En la matière, l'exemple de l'école est le plus marquant. Bien souvent, les nouveaux arrivants ne fréquentent pas les écoles du quartier. Les habitants ne fréquentent pas les mêmes commerces, ... Même si la mixité est valorisée en tant que valeur morale, force est de reconnaître que dans la pratique elle n'est pas souvent mise en œuvre.

Est-ce qu'on constate des phénomènes de gentrification dans les villes wallonnes ? Quels sont les « signes » constatés au travers de l'étude CPDT sur le sujet ?

L'étude s'est focalisée sur les quartiers centraux de Liège, Charleroi, Namur et Mons. Nous avons essayé d'aborder la question de la transformation de ces quartiers par le phénomène migratoire. Ainsi, plutôt que d'analyser l'évolution des revenus moyens dans les quartiers sur une certaine période –

sans savoir si c'étaient les mêmes gens au début et à la fin – nous avons essayé de suivre les populations. L'idée était de mesurer la contribution des mouvements migratoires entrants et sortants à la transformation des quartiers.

Le premier constat observé est que l'essentiel des migrations s'opère entre quartiers semblables. Après, on constate que le mouvement principal est dirigé des quartiers centraux vers les zones périphériques. La périurbanisation perdure et l'idée d'un « retour en ville » est absolument contredite par ce qui ressort de l'étude. Il apparaît également que dans les quartiers centraux et péri-centraux, c'est le phénomène de la relégation qui prédomine, à savoir l'appauvrissement de quartiers déjà défavorisés. Cet appauvrissement est lié à l'effet des migrations mais également à un appauvrissement sur place. Toutefois, quelques signes de gentrification sont observés, en particulier à Liège et à Namur.

Il faut relativiser ces constats. Nous sommes en 2015 et les données chiffrées sur lesquelles nous nous sommes basés s'arrêtent en 2006. Mener ce type d'étude amène en effet à être confronté à un problème criant de disponibilité de données, que la suppression des recensements a aggravé. On n'a donc pas été en mesure de vérifier les effets des opérations immobilières menées à Mons notamment dans le cadre de « Mons 2015 » ou les rénovations d'envergure qui sont actuellement en cours à Charleroi. Mais Liège et Namur – ou en tout cas certains de leurs quartiers – semblent avoir une longueur dans cette « course » à la classe moyenne. Mais attention, cela reste une dynamique d'une ampleur limitée, en rien comparable à ce qui se passe à Bruxelles par exemple.

Une conclusion ?

Dans les quartiers populaires, il y a évidemment des demandes sociales : qualité du logement, des services publics, des écoles, des transports, ... Mais il faut sortir du mythe consistant à dire que ces demandes vont être satisfaites si on attire des classes moyennes. Il faut se mettre en capacité de répondre à ces demandes pour les gens déjà là plutôt que de mettre le quartier en vitrine pour attirer de nouvelles populations. Toutes les communes s'épuisent dans cette course alors que tous les territoires n'ont pas les mêmes chances au départ. Il faut renverser les priorités : Non pas partir des attentes des classes moyennes en s'imaginant que les problèmes des quartiers pauvres vont être solutionnés par des effets de cascade, mais partir des attentes des gens qui sont déjà là. Et cela aussi peut créer de la mixité si on parvient à élever socialement les populations en place. Cela demande des investissements non pas dans l'attractivité du quartier mais dans tout ce qui crée l'attachement au quartier (écoles, logements de qualité, ...).

Propos recueillis par Sébastien FONTAINE

³ Voir dans le même numéro la rubrique « Regards sur le passé » consacrée aux habitations ouvrières et « relations entre classes » en 1886

RÉNOVATION URBAINE ET MIXITÉ SOCIALE

Entretien avec Michel DACHOUFFE*

L'article 173 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine définit comme suit une opération de rénovation urbaine : « une action d'aménagement globale et concertée, d'initiative communale, qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres ». Rendre la ville suffisamment attractive pour y faire revenir la population et assurer à ceux qui y vivent les conditions de vie épanouissantes seraient donc un des enjeux de la rénovation urbaine. Les *Echos du Logement* s'entretiennent avec Michel Dachouffe, directeur à la DGO 4, afin de cerner les effets de cet outil opérationnel eu égard à la mixité sociale des quartiers et à la problématique du logement.

La politique de la Wallonie d'intervention active dans le tissu essentiellement urbain s'inscrit dans une perspective plus générale qui s'exprime dans l'article premier du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, à savoir la gestion qualitative du cadre de vie et l'utilisation parcimonieuse du sol.

Les politiques de rénovation et de revitalisation urbaine doivent permettre aux villes et aux communes de bénéficier, sous certaines conditions, de subventions octroyées par la Wallonie pour réaliser des opérations d'aménagement du territoire qui rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité. Elles constituent l'autre dimension de l'aménagement et de l'urbanisme (aménagement opérationnel), à côté des approches réglementaires et stratégiques.

Comment et quand ces politiques d'aménagement opérationnel sont-elles apparues dans le paysage politico-administratif wallon ? Quelle est la place des habitants dans ces politiques ?

Les politiques de rénovation urbaine ont émergé au début des années 70.

En 1973, on voit apparaître les premières réflexions politiques en la matière au niveau de l'autorité régionale ainsi que des principales villes de Wallonie et d'associations de défense du patrimoine architectural menacé tant par les grands travaux d'infrastructure que par la spéculation foncière, la taudification et l'incohérence de la promotion immobilière.

Par la suite, des opérations pilotes vont être soutenues. La première d'entre elles concerne le quartier de la rue des Brasseurs à Namur (1974). En 1976, la Région wallonne se dote d'un « Guide de la rénovation urbaine en Wallonie » qui servira de base à l'élaboration de l'arrêté royal organique du 8 février 1977.

La législation en cette matière subira différentes modifications pour aboutir à la définition que donne le décret du 27 novembre 1997 d'une opération de rénovation urbaine (citée en introduction).

La volonté politique est donc clairement de maintenir ou de faire revenir la population dans les centres urbains afin de contrer leur désaffection progressive constatée au cours des précédentes décennies.

Alors que les réseaux et les processus de globalisation organisent dans une large mesure les logiques urbaines, le local garde un caractère essentiel ; l'élaboration d'identités collectives, le développement de sentiments d'appartenance et la volonté de structurer un projet commun sont, de nos jours, des dimensions essentielles. Le bâti (de caractère patrimonial ou non) et l'espace public urbains jouent en ce sens un rôle fondamental : ils constituent des points de centralité et des éléments structurants importants, permettant d'aller à l'encontre de la menace de fragmentation qui pèse sur nos centres urbains contemporains. Pour les habitants-usagers, ces composantes répondent au besoin d'ancrage et de repères, en contribuant à la construction identitaire et à la cohésion sociale ; pour les professionnels de l'espace, ces fragments urbains représentent, s'ils sont combinés correctement (échelles, cohérence, acteurs, etc.), des atouts fondamentaux, ceci à la fois au niveau interne (habitants/amélioration du cadre de vie) et au niveau externe (perspective de marketing urbain).

Quelles sont les stratégies mises en place pour éviter une gentrification des quartiers rénovés ?

Il est évident que la rénovation de quartiers anciens avec un potentiel patrimonial peut être de nature à entraîner un changement de statut socio-économique du quartier. Or, de longue date, un des soucis des politiques de rénovation urbaine a été de tenter de maîtriser les coûts de construction, la rente foncière et les plus-values pour que les habitants du quartier y restent ou y reviennent. C'est notamment la raison pour laquelle, jusqu'en 2013, la réglementation imposait que la commune affecte au logement social un certain nombre de logements rénovés ou construits dans le cadre de l'opération de rénovation correspondant au nombre de ménages à reloger.

Ce nombre ne pouvait pas être inférieur à 30 % du nombre total de logements rénovés ou construits.

En 2009, le CREAT (Centre de recherche et d'étude pour l'action territoriale de l'UCL) a été chargé de dresser un bilan des opérations en matière de rénovation urbaine. Il relève que « Si les logements aménagés par les communes sont parfois loués en tant que logements sociaux, dans de nombreux cas, les communes préfèrent les louer simplement un peu en-dessous du prix du marché, voire au même prix. La Région n'exerce pas de réel contrôle à ce sujet. Dans ces conditions, les logements rénovés ne s'adressent bien souvent pas aux personnes aux revenus les plus modestes. Cela correspond d'ailleurs à une préoccupation de mixité sociale de plus en plus présente dans les communes ; sans doute une réflexion plus approfondie devrait-elle être menée sur les modalités de mise en œuvre de cette mixité ».

Cette réflexion préconisée par le CREAT — bien que plus large que la problématique : gentrification / mixité sociale des quartiers urbains — est actuellement en cours dans le cadre d'une recherche menée par la CPDT relative à la politique de la ville, qui s'inscrit dans la mise en œuvre de la déclaration de politique régionale 2014-2019. Celle-ci stipule en effet que « le Gouvernement wallon souhaite mettre en place au départ des instruments actuellement existants en Wallonie (revitalisation urbaine, rénovation urbaine, cellules de gestion de centre-ville, ...), une véritable politique de la ville, basée sur un dispositif intégré de soutien aux projets de redéploiement des centres urbains, les « Programmes de Développement Urbain (PDU) » ».

On constate donc que les objectifs de la politique de la ville doivent désormais couvrir des objectifs qui se sont considérablement élargis. On peut citer la création d'emplois, le maintien et le redéploiement de la fonction commerciale, le développement de services de proximité, l'amélioration de la qualité du logement et la diversification de l'offre, l'aménité des espaces publics, le développement d'une mobilité de proximité, le désenclavement des quartiers péri-centraux, la valorisation et l'amplification des espaces centraux, la mobilisation des ressources foncières, l'intégration des politiques de développement local (GCV, ADL, ...), la mobilisation des acteurs et autres ressources du territoire, l'intégration des nouvelles technologies de l'information et de la communication, la formation de la population défavorisée, ... cela dans une perspective de durabilité de développement, de créativité économique et de connectivité technologique. Les (futurs)

* Directeur de la direction de l'Aménagement opérationnel (SPW-DGO 4)

« Programmes de Développement Urbain (PDU) » – qui devront s'appuyer sur une vision stratégique du devenir de la ville (politique de la ville, opérations de rénovation urbaine, ...), construite et validée au plan local – devraient normalement intégrer la variable de la mixité sociale des villes et des quartiers.

Est-ce que la réglementation a été adaptée, notamment pour mieux maîtriser l'affectation des logements créés dans le cadre de la rénovation urbaine ?

L'étude réalisée par le CREAT tire un bilan globalement positif de la mise en œuvre des opérations de rénovation urbaine eu égard aux objectifs d'un tel outil d'aménagement opérationnel. Elle met toutefois en exergue un de ses points faibles que représentent, notamment, ses actions en matière de logements sur le plan social ; et ce, bien que la législation en vigueur à l'époque stipulait que 30 % au moins des logements produits devaient être affectés au logement social. Notons toutefois que dans son bilan, le CREAT mentionne qu'entre 1000 et 1200 logements ont été aménagés en trente ans de rénovation urbaine, ce qui représente une moyenne de 33 à 40 logements par an pour toute la Wallonie.

Cette faiblesse en matière de création de logements à vocation sociale résulte essentiellement du fait que la durée des opérations de rénovation urbaine était illimitée ; ce qui rendait invérifiable cette obligation... puisque le terme d'une telle opération n'était jamais atteint !

Toutefois, les actions menées dans les périmètres de telles opérations par les Sociétés de Logement de Service public ou le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, contribuent à palier au manque de réalisations issues des subventions régionales en matière de rénovation urbaine.

En 2013, le Gouvernement wallon a décidé de procéder à la révision de la réglementation pour aboutir à l'arrêté du 28 février 2013 relatif à l'octroi par la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine.

La nouvelle réglementation fixe une durée dans le temps pour la réalisation d'une opération de rénovation urbaine (maximum 15 ans) et prévoit des évaluations intermédiaires.

Par ailleurs, celle-ci ne fait plus référence à la réalisation, dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, d'un quota de logements sociaux.

En effet, considérant que le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable dispose par son article 187 que les communes élaborent dans les neuf mois suivant le renouvellement de leurs conseils respectifs une déclaration de politique du logement qui détermine les objectifs et les principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent, il est apparu qu'il n'était maintenant



Logements créés dans le cadre de la rénovation urbaine à Liège (Quartier Saint-Léonard) © Fabrice Dor (SPW-DG04)

plus indispensable, ni nécessaire, d'introduire une obligation imposée par ailleurs par une autre réglementation.

C'est dès lors dans ce cadre, et afin de matérialiser les actions figurant dans la déclaration précitée, que chaque commune est tenue d'établir un programme triennal d'actions en matière de logement. Ce programme est le recueil des projets initiés par les différents opérateurs en matière de logement que sont les Communes, les CPAS, les SLSP, le FLW ainsi que différentes ASBL.

Par leur déclaration, et leurs programmes successifs, les pouvoirs locaux doivent veiller à diversifier l'offre en logements disponibles sur leur territoire, à permettre la réalisation de logements sociaux ou assimilés, d'insertion et de transit, ainsi qu'à lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements.

Est-ce qu'on dispose d'informations statistiques sur l'évolution des populations dans les quartiers rénovés ?

Toujours, selon le CREAT : « Sur le plan statistique, si le revenu moyen par ménage a augmenté entre 1993 et 2002 dans quasi toutes les communes, à l'exception du Borinage et de ses périmètres de rénovation qui conservent la même tendance, une baisse de revenus se manifeste cependant dans un tiers des périmètres (de rénovation urbaine), y compris dans des opérations qui se soldent par une renaissance de la cité (Marche, Ath, ...), ce qui est assez étonnant. Le revenu moyen croît dans 68 % des périmètres, parfois plus que dans la commune dans son ensemble, comme au centre de Charleroi ou de Mons, parfois dans les mêmes proportions ou moins comme dans les périmètres de l'agglomération liégeoise. La situation est donc très nuancée. »

LE CREAT a également analysé les chiffres de population dans les périmètres de rénovation urbaine en 1981 et 2001 afin d'examiner les évolutions survenues : « En première approximation, si l'on considère globalement les évolutions des périmètres, on observe majoritairement une décroissance de population. Une croissance est toutefois à observer dans 19 % des périmètres de rénovation. Si on compare ces chiffres à l'évolution des périmètres plus larges dans lesquels les premiers viennent s'inscrire (400 m autour du périmètre de rénovation), on rencontre les deux cas de figure : situation plus favorable ou plus défavorable au sein du périmètre de rénovation... Mais dans les périmètres de rénovation en croissance, celle-ci est généralement plus importante que dans les quartiers alentours, à quelques exceptions près ».

Au-delà de l'analyse du CREAT, je voudrais ajouter que des exemples positifs en matière d'évolution de la population (nombre d'habitants) existent. On peut par exemple citer le cas de Herstal où la rénovation urbaine de certains quartiers serait un des facteurs à l'origine d'un accroissement de la population¹.

Par ailleurs, il ne faut pas oublier qu'actuellement plus de 50 % de la population mondiale vit dans les villes et que cette proportion ne fera que croître au fil du temps ; ce qui doit nous inviter à être attentif à créer, améliorer, ... un environnement apte à pouvoir rencontrer de la meilleure façon possible cette tendance qui atteindra également nos villes.

Propos recueillis par Sébastien FONTAINE

¹ Voir à cet égard La Meuse (Sudpresse) du 17 septembre 2015 qui mentionne la rénovation urbaine comme un des éléments expliquant l'accroissement de la population à Herstal. Voir également l'interview du Bourgmestre de Herstal dans ces pages.

« L'OBJECTIF DE NOS POLITIQUES N'EST PAS LA COURSE À L'ADDITIONNEL À L'IPP ! »

Entretien avec Frédéric DAERDEN, Député-Bourgmestre de Herstal



Frédéric Daerden nous reçoit avec son équipe au sein du nouvel Hôtel de Ville de Herstal. Cet édifice à l'architecture audacieuse se veut le symbole du renouveau de la cité mosane qui, comme bien d'autres, a pâti du déclin industriel. Les autorités herstaliennes sont déterminées à inscrire la ville aux près de 40.000 habitants dans une profonde mutation. Le Député-Bourgmestre de Herstal nous explique comment les fondements de cette transformation ont été posés voici une quinzaine d'années, quels en sont les effets sur le terrain et comment est envisagée la question de la mixité sociale au travers des politiques de renouveau urbain.

Quels sont les éléments de diagnostics à la base de la dynamique de renouveau urbain ?

Je voudrais tout d'abord préciser que nous travaillons dans un esprit d'équipe dans la mesure où interviennent plusieurs services et membres du Collège de la ville (urbanisme, aménagement du territoire, logement, travaux, service du bourgmestre, CPAS, ...) mais également en collaboration très étroite avec la régie communale autonome à vocation immobilière URBEO mise en place en 2008 (voir encadré).

Nous avons travaillé en 3 étapes : études, recherches de financement et investissements publics.

Début des années 2000, le Collège, dont je faisais partie à l'époque en tant qu'Echevin, a décidé de dynamiser les études sur le cœur de la ville de Herstal en axant sur la rénovation urbaine. Une étude menée conjointement par l'ULg et l'ULB nous a aidé à réaliser un diagnostic sur le centre-ville, à définir des pôles à développer/rénover et à lancer une opération de rénovation urbaine, ce qui a nécessité la reconnaissance du périmètre de rénovation au niveau de la Région wallonne. Cela a permis également de préparer

une réflexion sur nos projets FEDER. Un des constats posés par l'étude était la détérioration de l'habitat en centre-ville. L'étude a également permis de diagnostiquer avec précision le phénomène de paupérisation et de perte de liens sociaux dans certains quartiers. L'étude s'est prolongée par la réalisation de notre schéma de structure qui recouvrait toute la ville et du règlement communal d'urbanisme. En parallèle d'autres études ou diagnostics ont été réalisés : étude sur le commerce, relevé de statistiques dans le cadre de l'ancrage communal de la politique du logement, ... Tous ces éléments constituent l'épine dorsale de notre action depuis plus de 10 ans.

Des pôles ont été identifiés et nous avons voulu y injecter des moyens publics. Cela concerne la place Jean Jaurès (place communale) où on a réalisé le nouvel Hôtel de Ville avec un assainissement préalable (anciens bâtiments industriels, bâtiments vétustes et sols pollués). Dans un autre quartier (Marexhe), qui était déshérité, une opération d'expropriation d'un ensemble de bâtiments délabrés a été menée et des fonds provenant du FEDER et de la rénovation urbaine ont été investis. Parallèlement, dans un autre pôle, Hayeneux, nous avons introduit des demandes de subsides en matière de revitalisation urbaine en lien avec un investisseur privé. Grâce au soutien de la Wallonie, nous avons également investi dans l'amélioration des entrées et sorties de villes avec la création notamment d'un boulevard urbain.

Ce travail d'assainissement est toujours en cours, l'objectif étant de donner une autre physionomie aux espaces publics de ces quartiers avec une attention particulière aux espaces verts via la création de plusieurs parcs. Nous souhaitons également stopper le phénomène de division plus ou moins sauvage d'immeubles unifamiliaux en petits logements dont ont beaucoup souffert les quartiers concernés.

Qu'en est-il des effets sur le terrain des différents projets en cours ?

Grâce à ces investissements, on constate des dynamiques positives : plusieurs groupes privés sont venus créer des logements de qualité ainsi que des rez-de-chaussée commerciaux là où nous avons investi dans l'espace public. Cela représente environ 70 logements à l'heure actuelle. Et d'autres investisseurs frappent à notre porte.

En parallèle, notre société de logements publics (Société régionale du Logement de Herstal) crée également de nouveaux logements dans les quartiers concernés. En cela, la société de logement contribue à la mixité sociale dans des quartiers particulièrement touchés par le déclin industriel. Des

quartiers où l'investissement dans des logements de qualité est une absolue nécessité. Les locataires des logements sociaux sont moins défavorisés que ceux du parc privé où on constate parfois une certaine exploitation par le propriétaire.

Plus généralement, comment la mixité sociale est-elle mise en œuvre dans les différentes actions qui sont menées ?

Cela revient tout d'abord à encourager le propriétaire privé à améliorer, rénover et entretenir son bâti. Cela consiste également en des investissements de la société de logements publics dans une logique non concentrée. Et également, cela nécessite l'intervention de nouveaux investisseurs privés qui agissent sur des parcelles libres ou rendues libres après déconstruction.

Nous agissons donc à plusieurs niveaux et j'insiste pour dire que toutes nos politiques en la matière ne sont pas dirigées vers un retour de la classe moyenne à Herstal. L'objectif n'est pas la course à l'additionnel à l'IPP ! Il est nécessaire d'améliorer la qualité de vie pour les personnes qui habitent le quartier et rendre celui-ci attractif pour attirer de nouveaux habitants. Et il faut tendre vers la diversité, c'est important, qu'elle soit culturelle, de revenus, entre propriétaires et locataires, entre générations, ... Cela ne peut passer que par une mutation lente. Lente en raison des contraintes financières, parce que les projets prennent du temps mais surtout parce qu'il ne faut pas agir dans une forme de brutalité sociale. Ainsi, lorsque nos services constatent l'insalubrité d'un logement, on veille à accompagner les occupants vers des solutions de relogement.

Sachez par ailleurs que le Conseil communal a adopté fin mars 2015 une charte « de la mixité sociale et urbaine » qui prévoit notamment que tout nouveau programme d'urbanisation développé sur l'entité de Herstal et comptant au moins 10 logements, aura comme objectif au niveau de son programme, de tendre vers 10 % des logements construits à un usage public. Certes ce n'est pas un outil contraignant mais cela nous permet d'avoir une base de négociation avec des promoteurs privés. Très concrètement, dans le cadre d'un permis d'urbanisation pour un lotissement dans une zone semi-rurale, nous avons obtenu la prise en gestion au profit de l'Agence immobilière sociale de deux habitations sur une période de 15 ans. Nous avons fait de même dans le cadre d'un développement de commerces avec la création de 8 logements qui seront pris en gestion, également par l'AIS. L'implantation de l'AIS à Herstal est assez récente et nous avons voulu qu'elle travaille en lien très étroit avec la Société de logements



Réaménagement du pôle Marexhe à Herstal : réalisation d'un nouvel espace « Gare », d'une place publique et construction de logements et commerces via une promotion immobilière.

publics. Il s'agit d'un bel outil pour aller chercher dans les quartiers des logements à prendre en gestion et ainsi assurer cette mixité sans pour autant être tenu par les balises qui existent dans le logement social.

C'est aussi le rôle de notre régie immobilière URBEO, dans le cadre des projets immobiliers dans lesquels elle intervient, de veiller à la mixité des typologies de logements ou de fonctions.

Dans certains quartiers, des logements publics ont été vendus à leurs locataires. Et cela aussi, c'est assurer de la mixité. Je ne suis pas d'accord avec ceux qui disent qu'on diminue le nombre de logements sociaux lorsqu'on vend une partie du parc. Selon moi, on aboutit à une autre offre de logements sociaux — certains sont acquisitifs et d'autres locatifs — mais on ne diminue pas l'offre globale. Je veux dire par là que le locataire qui achète son logement ne passe pas du jour au lendemain d'une catégorie de revenu à l'autre. La cohabitation de locataires et propriétaires dans un même quartier permet aux uns et aux autres de mieux se comprendre.

Nous souhaitons également que nos différents quartiers se caractérisent par une mixité de fonctions. C'est la raison pour laquelle dans le quartier de Hayeneux, par exemple, nous allons notamment construire une maison de quartier et nous souhaitons installer des équipements sportifs. Dans le quartier de Marexhe, il y aura du logement, du commerce, de nouveaux espaces à vocation associative, des espaces à caractère économique, un nouvel espace « Gare » vient d'y être créé, ... C'est cette complémentarité qui doit faire vivre le quartier.

Enfin, je voudrais insister sur l'importance de l'accompagnement social. Il ne suffit pas de travailler sur les briques et c'est la raison pour laquelle le plan de cohésion sociale,

mis en place voici 6 ans, est un outil très important avec notre volonté de travailler sur les axes « logement » (dans son volet « accompagnement »), « santé », « réinsertion professionnelle » et « intergénérationnel ». C'est vraiment important car la mixité à elle seule ne règle pas le problème

des plus précaisés. Il faut aussi pouvoir continuer à lutter contre la pauvreté sous toutes ses formes.

Propos recueillis par Sébastien FONTAINE

URBEO – Le bras armé immobilier de la ville de Herstal

Pour mener à bien sa politique de réhabilitation de quartiers fortement marqués par le déclin industriel, la Ville s'est dotée en septembre 2008 d'une régie communale autonome immobilière, soit une structure 100 % publique qui permet à la commune de gérer certaines de ses activités à caractère commercial et industriel de manière décentralisée.

Aux termes de ses statuts, les missions d'URBEO consistent, sur le territoire de la ville de Herstal, en :

- l'acquisition d'immeubles, la constitution de droits réels immobiliers, la construction, la rénovation, la transformation, la location ou location-financement de biens immobiliers en vue de la vente, de la location, de location-financement ou d'autres actes juridiques relatifs à ces immeubles ;
- la possibilité d'effectuer « toutes les opérations nécessaires et utiles à la réalisation de cet objet. Ainsi, elle décide librement, dans les limites de son objet, de l'acquisition, de l'utilisation et de l'aliénation de ses biens corporels et incorporels, de la constitution ou de la suppression de droits réels sur ces biens, ainsi que de l'exécution de telles décisions et de leur mode de financement. » ;
- la possibilité de « prendre des participations directes ou indirectes dans les sociétés, associations et institutions de droit public ou de droit privé (filiales) dont l'objet social est compatible avec son objet. » ;
- la gestion du patrimoine immobilier de la ville de Herstal ;
- la participation à la création, à la gestion et au fonctionnement de personnes morales, publiques ou privées, impliquées dans la gestion, la valorisation et la promotion immobilière.

Sur le terrain, URBEO, qui se caractérise par une grande souplesse au niveau de son mode de fonctionnement, s'est investie dans les différents projets de rénovation de quartier. Elle est intervenue via l'acquisition d'immeubles à des fins de démolition ou de rénovation en vue d'une location ou d'une intégration dans des projets de promotions privées. Elle est également impliquée dans des acquisitions foncières pour préparer la construction de nouveaux bâtiments en bordure de quartiers en voie de rénovation. Elle intervient dans un projet de chauffage urbain soutenu par les fonds FEDER.

Notons également la constitution de la filiale URBEO Invest avec la Société de logements publics de Herstal (qui dispose de 25 % des parts) et de sous-filiales, l'une destinée à la gestion globale et centralisée du parking herstalien (sous terre et en surface), l'autre à la réalisation à Marexhe/gare d'une promotion immobilière de 40 appartements.

« CRÉER UNE VILLE ESTHÉTIQUEMENT RESPECTÉE TOUT EN DÉVELOPPANT LE LOGEMENT SOCIAL EST TOUT À FAIT FAISABLE »

Entretien avec André BOUCHAT, Bourgmestre de Marche-en-Famenne



« En 30 ans, une ville jadis grise et peu attractive est devenue, dans un contexte porteur, mais aussi grâce à une transformation profonde de l'espace public et à la mise en valeur systématique de bâtiments présentant une valeur patrimoniale, une ville riante où il fait bon se promener... ». C'est en ces termes que s'expriment les chercheurs du CREAT de l'UCL à propos de la ville de Marche-en-Famenne dans un rapport de 2009 consacré au bilan de la rénovation urbaine en Wallonie¹. Les *Echos du Logement* reviennent sur cette évolution « spectaculaire » avec le Bourgmestre de cette cité de la province du Luxembourg. Il y est question de briques mais surtout des principaux concernés : les habitants.

Quel bilan tirez-vous de l'évolution de Marche-en-Famenne depuis les années 70 ?

Je suis Conseiller communal depuis 40 ans. J'ai été Echevin pendant une dizaine d'années et je suis Bourgmestre depuis 1986. Il y a 40 ans, la ville de Marche était un petit chef-lieu provincial. A l'époque, Marche vivait au rythme des saisons. Il n'y avait pratiquement pas d'industries. Depuis lors, la ville est devenue un pôle économique, administratif, culturel et militaire. Aujourd'hui tous emplois confondus, nous excédons largement les 13.000 emplois. Nous ne jouissons pas de la proximité du Grand Duché et le développement de l'emploi grand-ducal n'a guère d'influence sur notre développement sur le plan économique. Cela n'a pas empêché une augmentation importante de la population depuis la fusion

des Communes (1976) puisqu'on est passé de 12.000 à 17.600 habitants, soit une augmentation similaire à des villes comme Arlon ou du Brabant-wallon qui bénéficient de l'attractivité de grandes métropoles. Avec un total de plus de 13.000 emplois sur une population de 17.600 personnes, il y a vraiment de quoi se montrer satisfait.

Grâce aux différentes voies d'accès, nous sommes désormais au centre de la Wallonie : à 1 heure de Bruxelles, à 20 minutes de l'entrée de Namur et à 30 minutes de l'entrée de Liège.

La ville de Marche a tiré parti de différents outils publics pour favoriser sa rénovation et son développement. Pourriez-vous nous en dire plus ?

Cela pourra vous étonner mais je ne me suis jamais servi de mes relations ministérielles avant le dépôt d'une demande d'intervention publique. J'ai toujours contacté préalablement l'administration en lui demandant – particulièrement l'Urbanisme – de nous conseiller à priori plutôt que d'intervenir comme un censeur à posteriori.

L'outil « Rénovation urbaine » a d'abord été utilisé par mon prédécesseur, Charles Hanin, et lorsque je suis arrivé au Mayorat, j'ai souhaité en maximiser les effets avec la rénovation du piétonnier. Il s'agit vraiment d'un outil important pour la rénovation de l'intra-muros. Nous venons de solliciter un second périmètre de rénovation urbaine étant donné que nous avons terminé toutes nos actions dans le premier. Conjointement, j'ai obtenu des financements en matière de « rénovation rurale », ce qui n'avait jamais été le cas dans notre commune. Et j'en suis maintenant au 4^e plan directeur en la matière.

Par ailleurs, nous avons été pionniers dans plusieurs domaines. Nous avons été les premiers à voter un règlement relatif à l'embellissement des façades dont la Région wallonne s'est inspirée pour sa propre réglementation. Avant tout le monde, nous avons voté un règlement sur les enseignes.

Comme je vous le disais précédemment, nous avons surtout œuvré dans un compagnonnage avec les services

régionaux de l'urbanisme dans l'optique de mettre un accent fort sur l'esthétique de nos opérations, que ce soit au niveau des logements, des équipements ou des espaces publics, ... Cette attention portée à qualité esthétique et urbanistique, a fortement contribué à l'attrait de Marche-en-Famenne.

Dans la stratégie de développement urbain, quelle est la place du logement public...

Créer une ville esthétiquement respectée tout en développant le logement social est tout à fait faisable. Nous en sommes la preuve avec une proportion de logements sociaux qui dépasse les 17 %, soit largement plus que les communes environnantes. Je regrette d'ailleurs que dans certaines de ces communes, les Bourgmestres ne jouent pas leur rôle et considèrent que c'est au chef-lieu de loger « leurs » habitants précarisés. Je pense que le Ministre Furlan aurait intérêt à revoir le mécanisme du fonds des communes car la sanction des communes qui ne pratiquent pas la solidarité – et qui se réfugient uniquement dans le logement des classes moyennes et aisées – n'est à mon sens pas assez lourde.

Je défends une autre idée. Quand un habitant venant d'une commune voisine, dépendant du CPAS, accède à un logement public à Marche, j'estime que sa commune d'origine devrait continuer à assumer le paiement d'une partie de son revenu minimum d'insertion.

Créer des logements sociaux dans des petites communes rurales excentrées, avec peu de commerces, des problèmes de mobilité, ... n'est pas nécessairement une bonne idée car cela pénalise des locataires qui ont besoin d'une proximité immédiate avec une série de services. Mais les communes disposant de logements publics ne peuvent pas non plus accueillir toute la pauvreté du monde. Donc si les communes qui ne créent pas de logements sociaux étaient frappées d'une amende sérieuse, laquelle serait versée à la commune qui accueille des locataires sociaux, cela permettrait d'équilibrer le système.

J'ajouterai que tous les logements sociaux qui ont été créés dans la périphérie marchoise via la rénovation rurale ou dans l'intra muros via la rénovation urbaine, ont été cédés

¹ Pour plus de détails sur les conclusions de cette étude en rapport avec la thématique qui occupe le présent numéro des *Echos du Logement*, on se reportera à l'entretien avec Michel Dachouffe dans ces mêmes pages.



Logements publics sur l'entité de On (© Véronique Vercheval) : « Des projets ont parfois servi à sauver du patrimoine bâti, à garder une trace d'une activité agricole ou industrielle, mais ça ne doit pas devenir une règle » souligne André Bouchat.

à la Société de Logement de Service public (SLSP) « La Famennoise » qui applique strictement les règles d'attribution en vigueur. Je considère en effet que l'argent public doit bénéficier en priorité aux plus démunis. Plutôt que d'assurer une rentabilité immédiate, il nous semblait important d'avoir affaire à un seul gestionnaire.

... Et de la mixité sociale ?

Pour nous, à Marche, la mixité sociale est tout sauf un concept théorique. Nous la réalisons dans le cadre de nos créations de logements. Elle peut prendre de nombreuses formes.

Nous venons de mener une opération via notre CPAS visant à créer 20 résidences-services, au centre-ville, à côté de la Maison de retraite et de soins. En parallèle, nous avons obtenu de la part de la Société wallonne du Logement, la possibilité de créer 36 logements attenants dont 20 logements intergénérationnels et 16 adaptés pour les personnes connaissant des problèmes de mobilité.

Autre exemple, nous avons régulièrement veillé, dans le cadre de la création de lotissements de logements publics, à mélanger les logements acquisitifs et locatifs ; nous avons même été pionniers en Wallonie dans ce domaine. Et dans les faits, on constate que ces quartiers évoluent bien. Il y fait bon vivre.

Je regrette vraiment qu'en Wallonie, on ait eu trop tendance à mener des chantiers « ghetto » et qu'on n'ait pas songé à amener de la diversité. Je pense qu'il est important que toutes les couches de la société soient réunies dans les quartiers. Et nous nous y employons dans le cadre de nos réalisations.

L'évolution positive de la qualité de l'habitat et des équipements entraîne-t-elle une hausse des loyers ?

En effet, le développement de Marche-en-Famenne, qui est reconnu en Wallonie, nous fait subir une augmentation, voire une explosion, des loyers. Les terrains à bâtir

deviennent rares et ils sont chers. Nous sommes victimes de notre propre succès.

L'augmentation des loyers est donc une réalité à Marche et permettez-moi cette expression, cela m'écœure. Je plaide pour qu'on mette en place des loyers de référence selon les quartiers. Quand un ouvrier communal, qui gagne 1.500 €, doit consacrer presque la moitié de sa paie pour avoir un appartement à deux chambres, je trouve cela scandaleux. La mise en place d'un loyer moyen, en rendant le logement locatif privé plus accessible, tempérerait la demande de logements sociaux. J'insiste, c'est vraiment un combat politique qui me tient à cœur et je serais prêt à m'y investir. J'ai toujours pensé qu'il était inacceptable de laisser le marché décider de la hauteur des loyers qui sont parfois vraiment déraisonnables. Le logement, qui est un droit inscrit dans la Constitution, s'en trouve alors bafoué !

Propos recueillis par Sébastien FONTAINE

SÉGRÉGATION SPATIALE D'ENTRE-SOI : CHANGER LES MODALITÉS D'ACTION ?

Par Jean-Michel DEGRAEVE*

Plusieurs articles du présent numéro des *Echos du logement* analysent les politiques menées pour stopper la ghettoïsation d'anciens quartiers de centre-ville ou d'ensembles de logement sociaux. Mais la ségrégation spatiale résulte de plus en plus d'un entre-soi de classes aisées dans des enclaves riches. Les quartiers de standing se referment sur eux-mêmes, à l'image des résidences du sud de la France ou des gated communities américaines. Ces ghettos aisés constituent ainsi une autre ligne de fracture de l'organisation territoriale.

Quelques communes ont souhaité freiner cet entre-soi d'enclaves riches en y implantant des logements destinés aux ménages moins nantis. Le bilan de ces actions de cohésion sociale au niveau des voisinages est cependant mitigé. La plupart du temps, elles sont vécues par les occupants de ces quartiers comme un facteur de tensions sociales et ils se mobilisent selon la démarche Nimby (Not in my backyard). Face à ces réactions, les communes et les opérateurs de logements publics adaptent leur projet. Certaines communes du Brabant wallon ont ainsi renoncé à des projets de logements sociaux suite aux réactions de riverains. De même, une zone verte « d'isolement » a été réalisée entre une cité sociale et un quartier de standing à Liège.

Le thème de ce numéro des « *Echos du logement* » me donne l'occasion de revenir sur une opération de ce type à laquelle j'ai eu l'occasion de participer. Le projet visait à diversifier l'offre de logements dans un lotissement de plusieurs centaines de logements par l'implantation de quatre logements sociaux locatifs. Porté par le promoteur du lotissement en partenariat avec la société locale de logement, ce projet avait été approuvé par les autorités communales. Mais dès qu'il a été annoncé dans la presse, les habitants du quartier se sont opposés à la réalisation de logements sociaux dans leur quartier. Face aux pressions, le promoteur a fait marche arrière. Quelques mois plus tard, j'ai sollicité une rencontre avec une délégation de résidents du lotissement pour connaître les raisons de leur mobilisation. La première partie de cet article relate les motivations de leur refus. La deuxième partie synthétise les analyses de spécialistes sur les mécanismes d'« auto enfermement » dans des enclaves riches. Enfin, la troisième partie dégage quelques pistes d'innovation de la politique du logement afin de faciliter l'intégration de logements destinés aux ménages à faibles revenus dans des quartiers de standing.

ETAT DES LIEUX : LA POSITION DES HABITANTS

Vu le contexte, cet article évite les références au projet et lieu concernés. Les acquéreurs des logements du lotissement sont dénommés « les Habitants » dans la suite de l'article. Leurs réactions sont présentées sous la forme d'un compte-rendu illustré de citations. Les arguments avancés sont regroupés selon trois dimensions de l'activité humaine : le système économique, les relations sociales et l'organisation spatiale. Chacune de ces dimensions est elle-même décomposée aux trois échelles de l'individu, du voisinage et de la collectivité.

Une sélection par l'argent

« *Quand on achète une maison, on est libre d'acheter où l'on veut. Nous avons acheté dans un lotissement de standing, pas dans un lotissement social.* »

Le premier argument avancé par les Habitants est la volonté de constituer un lotissement « *haut de gamme* » réservé à ceux qui ont les moyens d'y acheter une maison, donc pas à des locataires sociaux. Ils ne comprennent pas les motivations de cette évolution de leur quartier. Le prix de vente élevé des logements leur a été annoncé initialement par le promoteur et a justifié leur choix d'acquisition. Il est trop tard pour modifier la typologie du quartier et « *faire du social* ». Ils regrettent d'autant plus cette évolution du projet qu'ils l'ont apprise par la presse. Le promoteur a avancé cette idée sans aucune concertation préalable, ce qui a exacerbé leurs réactions.

« *Ma maison, je l'ai payée cher et je ne veux pas perdre de l'argent parce que des cas sociaux viennent habiter mon quartier.* »

Un autre argument avancé par les Habitants est la volonté de conserver leurs acquis. Selon eux, la présence de logements sociaux dans un quartier bouleverserait le marché immobilier et engendrerait une perte de valeur des logements. Comme le loyer d'un logement social est d'environ 250 € alors qu'un appartement privé est loué à environ 700 €, la Commune et la Région devront couvrir la différence entre le prix de revient et le loyer social. Cet entraînement des prix de location vers le bas diminuerait la valeur des investissements privés. Mais la perte de valeur résulterait aussi du mode d'occupation des logements. Le risque serait grand de voir les locataires sociaux ne pas respecter les règles communes de fonctionnement des logements. En conséquence, il y aurait côte à côte des maisons soignées et d'autres qui le sont moins, car occupées par des locataires sociaux. Un Habitant

cite l'exemple d'une cité sociale qui s'est dégradée parce que la société de logement n'arrivait pas à faire respecter les comportements corrects d'occupation d'un logement par ses locataires. Le calfeutrement à l'excès, l'insuffisance de ventilation et l'occultation excessive des logements avaient provoqué l'apparition de moisissures. L'image globale et la valeur du quartier s'étaient ainsi vite dégradées.

« *L'environnement joue sur la valeur d'un bien. Et l'environnement ce sont les gens qui le font.* »

Pour les Habitants, la présence de locataires sociaux dans un quartier constitue un facteur de réduction de valeur des logements. Pour justifier leur position, ils avancent que même les pouvoirs publics font de la discrimination spatiale afin de « *caler les pauvres* ». Un Habitant illustre cette pratique par l'exemple d'une ville wallonne ayant octroyé une subvention à une association d'aide aux ménages fragilisés afin qu'elle déménage ses activités du centre-ville vers la périphérie pour améliorer l'image de la ville. Un autre Habitant cite l'exemple d'un quartier populaire vidé de ses occupants afin de le rénover et y amener une population disposant de meilleurs revenus. Dans ces conditions, ils se demandent pourquoi ils devraient accepter des locataires sociaux dans leur quartier.

Des relations sociales stéréotypées

« *En Wallonie, c'est un sport pour certains de vivre aux crochets de la société. Ceux qui ne veulent pas travailler ne méritent pas d'être mes voisins. On n'est pas dans la même catégorie.* »

Les Habitants ont une image négative des locataires de logements sociaux. Ils considèrent que la plupart d'entre eux utilisent frauduleusement les règles du système social pour vivre aux crochets de la société. Ils expliquent que certaines familles n'ont pas de revenus parce qu'elles ne cherchent pas de travail et obtiennent un logement social. Ils trouvent aussi que le regroupement familial est un mode de vie permettant de toucher un maximum d'allocations. Le risque serait grand de voir les maisons sociales de leur lotissement se remplir à l'excès par des regroupements familiaux. Des problèmes apparaîtraient, et comme ni la police ni la justice ne font leur travail par rapport à ces dérives, l'ambiance du quartier risquerait de se dégrader. Le peu de volonté des locataires sociaux de reprendre leur sort en main justifie l'absence de compassion des Habitants ainsi que leur volonté d'une mise à distance sociale de personnes ayant une autre position dans l'échelle sociale.

* Architecte et consultant en Habitat



« J'accepterai volontiers un ménage monoparental comme voisin si je sais qui c'est. »

La volonté d'un mode de vie commun est une des motivations avancées par les Habitants comme critère de choix de leur lotissement. Cette homogénéisation sociale par le mode de vie engendre un rejet de ceux qui ne leur ressemblent pas. Ainsi, les Habitants ont peur des locataires sociaux et de dérapages potentiels. Ils les considèrent comme « des gens à problèmes » et n'en veulent pas comme voisins. Pour eux, le problème du logement social vient de l'attribution automatique des logements en fonction de la situation familiale, du manque de travail, du nombre d'enfants, etc... S'ils mettaient leur logement en location, ils choisiraient les locataires alors que des locataires sociaux leur seraient imposés. Un Habitant ajoute que si un acquéreur du lotissement a des comportements marginaux, il assumerait les conséquences de ses dérives, ce qui ne serait pas le cas de locataires sociaux. Un autre Habitant signale ainsi que lors de la signature de l'acte d'achat de sa maison, le notaire lui avait dit « Vous avez le profil des habitants du quartier ».

« Nous aussi nous sommes rejetés. Les anciens du quartier souhaitent vivre entre eux et ne veulent pas de nous. »

Les Habitants rappellent qu'à plusieurs occasions, les riverains du lotissement se sont opposés à des projets sur leur terrain afin de conserver le caractère villageois de leur cadre de vie. Ils ont ainsi obtenu que l'accès au lotissement ne traverse pas la partie ancienne du quartier. Et même si les nouveaux Habitants font des efforts d'intégration en participant à des activités locales, ils sont difficilement intégrés car n'étant pas originaires de la commune. Ils se sentent toujours observés et les anciens du quartier les montrent toujours du doigt « comme des Martiens ».

Une organisation spatiale sécuritaire

« On a de la compassion pour les démunis, on n'est pas inhumain ! Mais l'excès nuit et nous ne voulons pas les avoir comme voisins. »

A plusieurs reprises, les Habitants déclarent comprendre la nécessité d'aider les ménages reconstruisant des difficultés à se loger, comme les femmes seules avec enfants, les jeunes, les travailleurs à faibles revenus, les familles entassées dans des immeubles divisés à l'excès, etc... Mais cette déclaration est niée dans les faits car « humainement

impossible à accepter ». Un Habitant ajoute qu'il s'occupe d'une association pour les plus démunis mais qu'il ne souhaite pas en avoir comme voisins.

« J'ai ramé pour acquérir ma maison. Je l'ai achetée pour avoir la paix et je ne tiens pas à ce que des locataires sociaux viennent m'embêter avec leurs problèmes. »

Les Habitants déclarent avoir choisi leur lotissement pour y être tranquille et en sécurité. La peur de conflits de voisinage avec les locataires sociaux est un autre motif du refus de leur présence dans le quartier. Un Habitant explique que son choix d'habiter ce lotissement est la conséquence d'une situation vécue dans la commune populaire où il habitait. Dans sa rue se trouvait un café dans lequel se déroulaient des soirées arrosées, suivies de tapages nocturnes et de bagarres avec descentes de police. Une nuit, des jeunes sont venus ennuyer une voisine qu'il appréciait. Il a pris sa défense, et en retour, trois vitres de son logement ont été brisées. Il a alors décidé de déménager car il ne voulait plus vivre ce type de situation. Il refuse donc que des locataires sociaux viennent habiter à côté de chez lui. Il veut la paix avec ses voisins et ne pas devoir gérer des ennuis.

« Notre volonté de vivre dans des quartiers séparés est normale. Les personnes en difficulté n'ont qu'à aller dans les cités sociales. »

A la question de savoir quelles sont les solutions à mettre en place pour loger les familles en difficulté, les Habitants commencent par trouver que leur commune dispose d'un nombre suffisant de logements sociaux. Il ne faut donc pas en réaliser dans leur quartier. Et si des logements sociaux sont malgré tout nécessaires, ils proposent de créer un nouveau quartier pour y rassembler les ménages concernés. Un Habitant cite l'exemple d'un projet de maisons sociales réalisées en fonction des attentes des futurs locataires. Etant à la base du projet, ils ont adhéré au projet et « le quartier est parti pour la stabilité ». Cependant, il ne souhaite pas que ce type d'opération soit mené dans son quartier. Pour les Habitants, la volonté de mixité sociale est irréaliste et l'entre-soi la règle. Ainsi, certains groupes sociaux vivent dans des quartiers réservés afin d'y partager une même culture ou religion. Au gré d'immigrations successives, ces quartiers évoluent négativement. Les logements se dégradent et l'insécurité grandit. Ils ne voient donc pas l'intérêt de mettre ce type de locataires dans leur quartier alors qu'ils ne demandent qu'à rester entre eux. Plus globalement, les Habitants considèrent que la question de mixité des populations n'est pas de leur ressort, mais de celle des Communes et de la Wallonie.

ANALYSE ET PISTES DE SOLUTION : LE REGARD DES EXPERTS

Malgré leur caractère excessif, les réactions des Habitants illustrent un mouvement de fond qui traverse la société. Il est impossible de les balayer d'un revers de la main en n'y voyant que des attitudes d'opposition et de rejet. Pour transformer ces réactions négatives en opportunités d'action, il est nécessaire de comprendre les mécanismes à l'œuvre. Différentes disciplines analysent la fabrication d'entre-soi. Dans cet article, je m'appuie sur les référentiels économique, sociologique et urbanistique. Pour les économistes, la ségrégation spatiale résulte du fonctionnement du marché immobilier, les prix élevés des logements dans les enclaves riches reléguant les moins nantis dans des quartiers pauvres. Pour les sociologues, ce sont les processus fonctionnels, politiques et culturels de l'organisation sociale qui induisent des inégalités territoriales. Enfin pour les urbanistes, le mode d'organisation du territoire fabrique l'exclusion sociale par un découpage spatial en quartiers homogènes. Parmi les ouvrages sur cette thématique, quelques publications récentes ont servi de balises à la rédaction de cet article. Le livre d'Eric Maurin « Le ghetto français »¹ illustre l'approche économique de la question. La publication de François Dubet

« La préférence pour l'inégalité »² apporte l'éclairage de la dimension sociale. Enfin, le dernier livre de Bernardo Secchi « La ville des riches et la ville des pauvres »³ résume la dimension urbanistique des inégalités territoriales.

Partant de méthodologies différentes, ces trois experts s'accordent pour dire que l'industrialisation a mis en place un processus d'intégration sociale qui a culminé avec la période des « trente glorieuses ». La prospérité économique et l'ascenseur social ont offert des chances de réussite au plus grand nombre. L'Etat-providence a réduit les inégalités et organisé le transfert de richesses entre les groupes sociaux. Les croyances partagées de progrès scientifique et de solidarité ont permis l'assimilation de groupes sociaux différents. Ces piliers de l'intégration de l'ère industrielle ont commencé à se fragmenter à partir des années 1980 avec l'apparition d'un nouveau modèle économique basé sur la mondialisation et les technologies d'information et de communication. L'éclatement de la société fordiste a rendu la société diffuse, poreuse, perméable, liquide, etc... Des mécanismes de repli sur soi sont alors apparus. Comme le résume F. Dubet, nous sommes passés d'un système basé sur une économie nationale, où l'Etat décide de tout dans une société monocole, à un système économique mondial, où l'individu est au centre d'une société plurielle et ouverte. Ces experts se rejoignent pour constater que trois grands mécanismes sont à l'origine de cette situation : le fonctionnement du système économique, le socle politique et sociétal des institutions et les systèmes de valeurs et de croyances.

La protection des richesses

Le premier argument d'entre-soi est la capacité de mobiliser les ressources nécessaires pour s'isoler. Le prix à payer pour un logement constitue un « droit d'entrée » permettant de préserver son environnement et de s'assurer des caractéristiques sociales de ses voisins. En condamnant les moins nantis à se loger dans d'autres quartiers, cette sélection sociale témoigne de la volonté des Habitants de préserver leurs richesses. Pour l'économiste E. Maurin, ce phénomène de concentration de classes aisées est inscrit dans les profondeurs du fonctionnement de notre société. Il se caractérise par un rejet en cascade de classes sociales différentes, avec successivement un rejet entre les élites, les classes supérieures, les classes moyennes, les ouvriers, les chômeurs, les sans-abri, etc... Cette situation résulte de l'augmentation du chômage et de la pauvreté apparue à la fin de la prospérité fordiste. La désarticulation du système fonctionnel industriel a signé la fin de l'intégration par le travail. Les relations sociales s'appuient plus aujourd'hui sur une socialisation par les quartiers. L'endroit où l'on habite devient une ressource décisive aux différentes étapes de la

vie : choix de l'école, accès au monde du travail, qualité des soins médicaux, ampleur des services, etc... La concurrence entre les territoires engendre des tensions ségrégationnistes et révèle les inégalités physiques et sociales. La qualité du voisinage devient un enjeu de luttes sociales dans un contexte global de compétitivité.

Des politiques volontaristes de correction des inégalités ont notamment été mises en place par les autorités publiques françaises : politique de la ville, zones d'éducation prioritaires, zones franches, pourcentage minimum de logements sociaux par commune, ... Des mesures similaires ont été prises en Wallonie. Pour E. Maurin, malgré leurs coûts élevés, ces politiques basées sur le territoire ont peu d'effet sur la mixité sociale. L'imposition d'un mélange des populations au nom de l'harmonie de la société ne diminue pas la ségrégation sociale. Les familles adaptent leurs comportements et développent des stratégies d'évitement. En effet, quel est l'intérêt pour un ménage riche d'habiter au milieu de pauvres pour les aider à s'élever dans la société ? Le principe de charité du XIX^e décrit dans le « *Regard sur le passé* » du présent numéro n'est plus envisageable. Mais la démarche égalitaire d'un Etat-providence, planifiant et dirigeant tout, ne suffit plus. E. Maurin propose d'adapter les mécanismes d'intervention publique afin de donner à chacun « l'égalité des chances » de réaliser ses besoins fondamentaux par des aides personnalisées. Seule cette modification du système d'aide et de redistribution permettra d'engendrer une transformation du territoire.

La crise des institutions

La deuxième cause d'entre-soi est la volonté de soutenir l'homogénéité sociale. Le bien-être résidentiel est aujourd'hui un critère de base du choix du lieu d'habitation. Il consiste à vivre entouré de gens proches, amis ou ceux que l'on désire pour amis, et de personnes ayant un même niveau de revenus, de diplôme, etc... Pour le sociologue F. Dubet, les rapports de force idéologiques et politiques participent à la production d'inégalités. Malgré les grands principes affirmés, nos sociétés choisissent l'inégalité et toutes les classes s'y livrent. Les grandes pratiques sociales discriminantes qu'il détaille dans son livre correspondent à celles décrites en première partie. Elles constituent de bonnes raisons pour accepter les inégalités et se libérer du devoir de solidarité envers les moins nantis. Le collectif s'estompe et l'individualisme devient la règle. Après la société de masse de l'Etat-providence et son homogénéisation sociale, notre société développe des stratégies de distinction engendrant des inégalités. Les principes d'égalité de l'Etat-providence (école pour tous, logements identiques de grands ensembles, ...) sont mis en cause. Ce rejet entraîne une perte de confiance des institutions traditionnelles.

Pour transformer cette situation, F. Dubet propose de passer d'une solidarité basée sur l'intégration comme état du système social à une production continue de cohésion sociale résultant d'actions individuelles et de politiques publiques. Il suggère de

1 Eric Maurin, *Le ghetto français, enquête sur le séparatisme social*, Seuil, 2014

2 François Dubet, *La Préférence pour l'inégalité — Comprendre la crise des solidarités*, Seuil, 2014

3 Bernardo Secchi, *La ville des riches et la ville des pauvres — Urbanisme et inégalités*, MetisPresses, 2013

changer les relations entre les acteurs afin de mieux « vivre ensemble ». Il s'agit par exemple de revoir notre fonctionnement démocratique, de réorganiser l'école ou de mieux partager le travail. Il insiste également sur la nécessité de renforcer le sentiment de fraternité nécessaire à l'égalité. Au-delà de nos différences, il est essentiel de développer le sentiment que nous vivons dans un même monde. Nous sommes tous des êtres humains liés par un destin commun imposé par les enjeux économiques et écologiques de la planète.

La perte des valeurs de solidarité

Une caractéristique des motivations des Habitants est la contradiction entre un discours de compréhension de la nécessité d'aider les ménages en difficulté et une volonté d'entre-soi. Pour F. Dubet, il y a aujourd'hui confusion entre les concepts de générosité et de solidarité. La générosité est un engagement différencié qui varie en fonction de la personne aidée et de la cause de l'engagement. Elle se traduit par des dons dont les destinataires sont choisis et la durée limitée. Par contre, la solidarité vise à mettre en place une égalité réelle entre tous les hommes par un ensemble d'obligations en faveur de gens dont on se sent responsable, même s'ils sont inconnus. Ni la durée, ni l'intensité de la solidarité ne sont maîtrisées.

Pour développer la représentation et les principes de solidarité, il est nécessaire de transformer les mentalités et de travailler l'imaginaire de cohésion sociale. Pour B. Secchi, l'idéologie dominante du marché et la rhétorique de sécurité sont à l'origine des dispositifs physiques d'inégalités. En conséquence, il propose de réfléchir sur les dimensions du collectif en s'immergeant dans les imaginaires individuels et collectifs afin d'y favoriser la démocratie et réduire les inégalités spatiales.

UNE AUTRE POLITIQUE DU LOGEMENT ?

L'analyse des causes de l'entre-soi faite par les experts ainsi que leurs propositions d'action interrogent les politiques publiques de mixité sociale. Face aux faibles résultats des politiques actuelles, quelles sont les adaptations à apporter à l'action publique pour faciliter l'implantation de logements publics dans les quartiers qui en sont dépourvus ? En croisant les réactions des Habitants et les analyses des spécialistes, trois grandes pistes d'innovation se dégagent pour mettre en place une solidarité sociale au niveau des quartiers.

Adapter les mécanismes d'intervention publique

Un premier axe d'action contre l'entre-soi porte sur les modalités de l'action publique, notamment des sociétés de logement de service public. Les Habitants rejettent le modèle de logements sociaux à l'esthétique homogène, autonomes spatialement et majoritairement occupés par des ménages en difficulté. Ce refus du système du logement social pousse

les Habitants à rejeter les ménages en difficulté en dehors de leur quartier. Le problème essentiel de ce système est le droit automatique d'attribution d'un logement en fonction de la composition familiale ou des revenus. Cette contestation de l'Etat-providence nécessite d'adapter l'action publique dans les quartiers de standing. En écho au phénomène diffus qu'est la ségrégation spatiale, il serait préférable d'agir selon une méthode d'acupuncture de quartier ». Des logements à destination publique, d'une architecture variée et à prix maîtrisés, seraient dispersés dans les quartiers. Leurs occupants bénéficieraient d'une allocation loyer ou de conditions de crédit hypothécaire social calculées en fonction de leur situation et des prix en vigueur dans le quartier. Cette aide adaptée aux ménages à faibles revenus leur offrirait « l'égalité des chances » d'accéder à un logement correspondant à leurs attentes et non le droit automatique décrié par les Habitants. De plus, cette insertion de logements publics dans ces quartiers augmenterait l'« empowerment » de ces ménages, et à terme, réduirait l'intervention publique.

Changer les relations entre les acteurs

Un deuxième principe d'amélioration de la mixité sociale porte sur les relations entre les acteurs. Les réactions des Habitants témoignent d'une perte de confiance dans les institutions. Ils rejettent le modèle du logement social même s'ils reconnaissent en même temps la nécessité d'aider les ménages en difficulté à la recherche d'un logement à prix abordable, comme « leur collègue, mère de famille monoparentale ». Ces réactions témoignent de la perte de confiance dans la démarche top-down de l'Etat-providence imposant à tous « ce qui est bon ». Pour intégrer des logements publics dans les quartiers de standing, il s'agirait plutôt de mettre en œuvre une démarche bottom-up au départ des souhaits des résidents, en les recadrant si nécessaire par le dialogue. Ces partenariats négociés entre les habitants et les autorités publiques nécessiteraient des procédures souples et une adaptation du métier des opérateurs publics. Complémentairement à leur rôle classique de constructeur et de gestionnaire de logements, les opérateurs publics devraient se spécialiser ou se diversifier pour atteindre des objectifs spécifiques de mixité sociale dans les enclaves riches. Plutôt que de réaliser des logements sociaux groupés, la prise en gestion de logements privés permettrait une insertion « douce » de logements pour ménages modestes dans les quartiers de standing. Ce principe de décision par les « voisins » des Habitants répondrait à leur souhait de maîtrise de l'évolution de leur quartier.

Cette modification des relations entre les parties permettrait également de sortir de la terminologie de logement social, connotée négativement, et de la remplacer par celle de logement conventionné. Ce changement d'image a été utilisé avec succès dans la prise en gestion des étages inoccupés au-dessus de commerces à Maastricht. Une cellule indépendante « Bouwen boven winkel », mandatée par la Ville, menait les négociations avec les propriétaires privés. L'exécution des travaux et la gestion des logements étaient ensuite confiées

à l'opérateur local de logements publics. Les propriétaires privés étaient ainsi mis en confiance durant le processus de négociation. Cette production de logements publics par des partenariats entre propriétaires privés et gestionnaires publics est pratiquée par les Agences immobilières sociales et certaines Sociétés de logement. Utilisée aujourd'hui pour insérer des logements dans le tissu bâti existant, cette méthode commence à être employée pour intégrer des logements publics dans de nouvelles opérations de logement, comme dans l'écoquartier les Tilleuls à Andenne présenté ci-après ou au Pré Madame à Herstal en cours de réalisation avec la collaboration de la société régionale de logement d'Herstal.⁴

Travailler l'imaginaire de cohésion sociale

Les réactions des Habitants mettent en avant des représentations de stéréotypes négatifs à l'encontre des ménages démunis. Comment changer les représentations des Habitants et mettre en place une culture de la solidarité ? Au-delà des adaptations de production des logements publics proposées ci-avant, la politique du logement doit s'inscrire dans une stratégie globale de lutte contre la ségrégation. Il est nécessaire de faire de la diversité sociale un modèle partagé par tous. Pour favoriser un discours démocratique sur les inégalités, et par exemple faciliter l'intégration de logements sociaux dans les quartiers de standing, il faut prévoir des processus d'accompagnement facilitant le dialogue permanent entre les habitants. Ces missions pourraient être confiées à des « médiateurs de quartier », à l'image des chefs de projet des quartiers de rénovation urbaine ou des agents de développement local. Leur objectif serait de concilier la convivialité et la solidarité dans les quartiers afin d'y faciliter le « vivre ensemble ». Les actions à mener viseraient à améliorer les relations entre les différentes constituantes des quartiers par l'organisation d'activités d'échanges, de débats, d'expositions, etc... Ces actions incluraient l'éducation à mener dans les structures d'accueil de l'enfance, les écoles et le monde extrascolaire. Il s'agirait également de communiquer positivement sur l'action publique du logement et casser les préjugés sur les locataires sociaux. Ce « service public du logement » accompagnerait ainsi les demandeurs d'un logement dans des quartiers faisant l'objet d'un renforcement de mixité sociale sur le modèle du soutien accordé aux chômeurs à la recherche d'un emploi.

En conclusion, les pistes esquissées ci-dessus sont à affiner et à confronter avec les acteurs concernés pour les rendre opérationnelles. Il s'agira de définir des principes d'action, souples et transparents, accordant une discrimination positive dans les quartiers ciblés pour y améliorer la mixité sociale. Les « Echos du logement » constituent le lieu idéal pour poursuivre ces réflexions sur la cohésion sociale, enjeu fondamental d'organisation de notre cadre de vie.

4 <http://www.srlherstal.be/projets.htm>

L'INSERTION DE LOGEMENTS PUBLICS DANS UNE PROMOTION PRIVÉE

Entretien avec Nathalie HENRY*

« Une nouvelle voie est possible grâce à la collaboration et à la négociation entre acteurs publics et privés », tel est le propos de Nathalie Henry, de l'entreprise de promotion immobilière Cobelba. Dans le sillage de l'article de Jean-Michel Degraeve consacré aux tentatives d'insérer du logement public dans des quartiers dits « aisés », Nathalie Henry témoigne d'un projet concret : la création d'un écoquartier dans le centre de Andenne qui comprendra 226 logements dont 32 appartements publics.

Vous développez actuellement un important projet immobilier à Andenne qui comprendra un ensemble de logements publics. Pouvez-vous décrire succinctement ce projet ?

L'entreprise Cobelba réalise actuellement l'écoquartier « Les Tilleuls » dans le centre-ville d'Andenne, face à la place des Tilleuls avec la Maison communale. Ce site de plus de quatre hectares a été acquis par la Ville qui a établi un plan communal d'aménagement. Sur base de ce plan, elle a lancé un appel à promoteur. L'entreprise Cobelba, en association avec l'entreprise Koeckelberg, a été choisie sur la base du projet des architectes Art and Build Architect et Frédéric Haesevoets Architecture. L'ensemble du projet comprendra à terme 226 logements, un bâtiment communal avec une bibliothèque et des musées, des commerces ainsi qu'une place publique et des parkings. La première phase en cours de réalisation porte sur 95 appartements destinés à la vente et des parkings souterrains. A ce jour, un tiers des logements sont vendus à des particuliers. Il s'agit, pour moitié de propriétaires occupants et pour l'autre moitié, de propriétaires bailleurs. Ils préfèrent acheter un logement neuf plutôt que rénover un ancien bâtiment car, en plus d'avoir un logement de qualité, économe en énergie, avec parking en sous-sol, cave et terrasse, ils n'ont pas les tracas de la rénovation d'une ancienne maison. La deuxième phase en cours d'étude porte sur la création d'un bouclage de la première phase avec la rénovation de l'ancienne galerie commerciale de la rue Brun et la construction d'un bâtiment de 32 appartements publics avec un jardin intérieur. Les autres phases suivront en fonction de la vente des logements. L'ensemble du projet devrait être terminé d'ici une dizaine d'années.

Comment est venue cette idée d'intégrer du logement public dans votre promotion ?

L'objectif de la proposition du concours était d'offrir des logements pour des publics différents : des familles, des personnes âgées, etc. . . L'idée était aussi de faire quelques logements destinés à des ménages en difficulté. L'opportunité de concrétiser cette idée s'est présentée quand des représentants d'une banque à la recherche d'investissements nous ont contactés. L'objectif de cet investisseur est de réaliser des projets immobiliers qui répondent au problème de l'accès au logement de personnes à bas revenus ou en difficultés financières. Pour des questions de gestion et de rentabilité, ils recherchaient une opération d'un seul tenant avec au minimum une trentaine de logements. Cette arrivée d'un investisseur institutionnel a fait évoluer le projet. Nous en avons discuté avec le Bourgmestre qui a soutenu cette idée. Avec environ 8 % du parc des logements andennais constitués de logements sociaux, la Ville considère qu'elle a assez de logements de ce type mais recherche des logements moyens, destinés à des ménages tels qu'une infirmière vivant seule avec ses deux enfants ou un jeune couple débutant dans la vie professionnelle.

Pouvez-vous détailler le montage financier des logements publics qui seront réalisés dans l'écoquartier des Tilleuls ?

Le principe de mise en œuvre de l'ensemble du projet est que la Ville met à disposition de l'entreprise les emprises foncières nécessaires par renonciation d'accession à la propriété. Nous construisons les logements, et une fois qu'ils sont terminés, la Ville vend le terrain et le promoteur les logements. Pour l'immeuble de 32 logements locatifs moyens, le principe retenu est que la banque investit dans la construction de l'immeuble, le loue en totalité à la Ville qui en confie la gestion à l'AIS. Sur les prix des logements, la première phase est vendue à des prix variant de 2.100 €/m² à 2.250 €/m² selon leur situation. Le prix de construction des logements publics sera d'environ 1.500 €/m², tous frais compris. Cette nécessité de prix compétitifs a entraîné certains choix techniques. Ainsi, les superficies des logements sont calculées au plus juste, il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée, coûteuse à l'installation et à la gestion. Il n'y aura également pas de parkings en sous-sol. Outre que ce choix réduit les coûts de construction, il ne nous semblait pas nécessaire de prévoir de parkings vu la situation en centre-ville et la bonne desserte en transports en commun. Les locataires qui désirent un emplacement de

parking pourront prendre un abonnement dans le parking public voisin. Les prix de location envisagés pour ces logements « moyens », et non sociaux, sont de 500 € par mois pour un appartement d'une chambre, 600 € pour un deux chambres et 700 € pour un trois chambres. Cela peut sembler beaucoup, mais les charges seront réduites car il y a très peu de communs et le bâtiment est super-isolé. Et ce prix de location sera réduit grâce à une aide au logement obtenue via l'AIS variant de 60 € à 100 €/mois.

Quelles sont les motivations qui ont poussé votre entreprise à réaliser des logements publics ?

Les générations qui nous ont précédés ont vécu dans l'opulence. Durant ces belles années, tout allait bien. Les problèmes sociaux et les gens en difficulté, c'était le problème des politiques, des villes, des CPAS, de gens spécialisés. . . Mais cette situation est finie ! Aujourd'hui, le monde change très vite. Les gens sont confrontés à l'immigration et à la paupérisation. Il est impératif de s'adapter à ce nouveau contexte et d'envisager les choses autrement. Pour le logement, il y a un retour en ville et à des valeurs telles que l'écologie. Ces concepts ne sont plus réservés à un milieu particulier mais constituent un mouvement mondial, qui s'installe dans la durée. Une des conditions à rencontrer pour atteindre la durabilité du cadre de vie est de trouver ou retrouver de la cohésion sociale. C'est pourquoi l'entreprise Cobelba inscrit ses projets dans le concept de quartier durable. Un écoquartier, c'est comme créer un village avec un peu de tout : des gens aisés et des gens pauvres, du travail et du logement, . . . Nous devons impérativement nous engager dans cette voie. Et si, face aux difficultés sociales et à la différence, les anciennes générations ont encore quelques réticences, je suis optimiste sur l'attitude de la nouvelle génération. Je vois dans nos dernières opérations que les mentalités évoluent. Les jeunes s'inscrivent dans de nouveaux modes de vie. Par exemple, je viens de vendre une maison dans l'écoquartier de Baseilles à Namur à un jeune ménage. Leurs parents leur conseillaient d'acheter une villa quatre façades, mais ils ont acheté une maison mitoyenne, car pour eux, au-delà d'un bon logement, il est aussi nécessaire d'avoir une vie sociale de qualité.

Pourquoi votre démarche reste-elle une exception dans le monde des promoteurs ?

Il y a eu historiquement une sectorisation du marché du logement. Les sociétés publiques de logement s'occupaient des logements pour les ménages défavorisés et les promo-

* Directrice des Promotions immobilières de l'entreprise Cobelba à Namur



teurs du marché « privé » des ménages à revenus moyens et supérieurs. Chacun restait dans son créneau. Il n'y a, quasi jamais, de logements publics dans les opérations de promotion. Mais aujourd'hui, la situation économique évolue fortement. S'il est toujours préférable pour une partie importante de la population d'être propriétaire plutôt que locataire, les promoteurs ne construisent malheureusement plus que pour environ 20 % de la population. Alors que les besoins en logement sont importants, le marché se restreint et est « à risques ». En effet, tous les promoteurs produisent le même type de placement : un logement de 2 chambres loué aux environs de 1.000 € par mois, charges comprises. Mais qui peut payer cela ? Il est urgent de trouver des solutions alternatives. Aujourd'hui, la plupart des promoteurs restent encore trop dans leur routine de travail et refusent de faire du logement locatif car ils s'inquiètent de la gestion des logements. Personnellement, je suis convaincue qu'il faut s'engager dans une autre voie. En affinant les calculs financiers, il est possible d'avoir un rendement raisonnable des fonds placés avec un loyer de 600 € pour un petit appartement de 2 chambres. Trop souvent, on oublie que la prise en gestion publique permet une exonération de précompte immobilier et les loyers sont garantis ! Ce modèle n'est pas encore assez connu. Je crois qu'il est nécessaire de communiquer et de donner plus d'informations sur ce type de réalisation, notamment sur ce qui se fait en France ou en Allemagne. Notre opération d'Andenne montre qu'une nouvelle voie est possible grâce à la collaboration et à la négociation entre acteurs publics et privés. Elle constitue

à ce titre un exemple d'un nouveau mode de production de logements publics.

Quelles sont pour vous les barrières à lever pour favoriser le mélange de logements publics et privés ?

Le premier problème pour un promoteur porte sur les coûts de production des logements. Les exigences des normes et règlements sont en augmentation constante. Elles ont une forte incidence sur le coût de la construction. Il faudrait commencer par simplifier les réglementations afin de nous permettre de construire des logements à des prix accessibles. Certaines aides à l'investissement de la part des pouvoirs publics permettent de réduire partiellement les coûts de production. Dans le cas d'Andenne, une partie des abords est subsidiée par la Revitalisation urbaine. Mais je pense qu'il est nécessaire de mettre en place des mesures plus structurelles, comme par exemple une diminution du taux de TVA à 12 % ou 6 % pour des logements en primo accession, avec bien entendu des conditions à respecter. Une autre piste à explorer serait de permettre une plus forte densité dans ce type de projet. Construire un étage de plus permet de diminuer l'impact foncier et les coûts de construction. Bien entendu, cette augmentation de densité serait compensée par l'imposition de traitements architecturaux de qualité, des terrasses en toiture par exemple. Enfin, le succès de l'intégration de logements publics au sein d'une promotion demande un accompagnement des ménages plus démunis afin de les intégrer dans le quartier. Et c'est aux pouvoirs

publics de prendre en charge cet encadrement, non au promoteur ou à la population.

Au stade actuel de développement du projet d'Andenne, quelle est votre évaluation de cette nouvelle approche de production de logements publics ?

L'investisseur privé s'engage dans un financement « social » avec un retour sur investissement par des loyers garantis par l'autorité publique. Le promoteur exerce son métier : il trouve un terrain et construit des logements à coûts maîtrisés, mais avec un « risque financier maîtrisé ». En effet, la difficulté pour un promoteur est de concilier une taille critique d'opération afin de créer une image de quartier et un rythme de vente des logements lui permettant de développer son projet. Sur le plan du marché immobilier, Andenne est une petite ville où de nombreux projets de logements sont en vente ou projetés. Le financement partiel par un investisseur institutionnel permet de partager ces risques. Enfin, pour la Ville, troisième acteur de cette opération, elle diversifie et augmente son parc de logements publics sans se préoccuper de leur réalisation. Nous sommes actuellement en contact avec d'autres villes et communes pour développer des projets sur base de ce modèle. J'espère qu'ils verront le jour rapidement.

Propos recueillis par Jean-Michel DEGRAEVE

LES FLUX FONT LES VILLES

Par Paul VERMEYLEN*

À vrai dire, la crise du logement n'a jamais inexisté... De mémoire d'urbaniste, chaque période de ces dernières décennies a clamé les goulets d'étranglement, parfois sur des modes différents certes, mais toujours au départ des difficultés d'accès des moins bien lotis et des flux croisés des catégories sociales. Est-ce à dire que l'on ne devrait plus s'y intéresser ? Bien évidemment, le choix des entrées sur ce thème est important et les Echos du logement prennent le bon virage en s'intéressant à la question de la mixité sociale.

CHACUN VEUT ESPÉRER DONNER À SA VIE UN NOUVEAU DÉPART

Dans « Paris la Grande », Philippe Meyer évoquait déjà « J'ai voulu voir si Paris reste cette espèce d'Amérique où chacun peut espérer donner à sa vie un nouveau départ. »¹ Et il dressera un constat amer, en prise avec les constats d'aujourd'hui. Le rêve de l'intégration par le brassage, qu'il soit américain ou métropolitain, s'étiolé-t-il ?

Les tentatives n'ont pas manquées. Les révoltes non plus : elles éclairent les fondements des tensions. « La justice des hommes rendra bientôt son verdict » chante le rappeur Abd Al Malik² : il crie cette violence des banlieues et ironise sa confiance (toute relative) dans la justice, ici lors d'une interpellation musclée « Ce voyage interminable le menait en GAV, en garde à vue, et il ne pouvait s'empêcher de penser que toute sa vie l'avait mené précisément jusqu'ici. /.. Mais la justice des hommes rendra bientôt son verdict ! » Fatalisme ou constat réel quand le délit de faciès tient quotidiennement lieu de politique de prévention ? En ces temps de « vichisation rampante » des esprits³, on constate que les dernières émeutes en France remontent à dix ans, elles sont au moins l'expression d'une révolte, et doit déplorer davantage encore que les solutions ne soient encore apportées aux tensions à la base de celles-ci.

Dans « Le temps des émeutes », Alain Bertho diagnostique celles-ci comme des expressions voire des exutoires des tensions nouvelles que la globalisation exerce sur l'espace, en particulier les villes. « Nous sommes en présence de

quelque chose de profond, qui dit l'épuisement de l'espace public moderne et des formes d'action collective qui s'y sont déployés, et qui vient affronter la nature même du champ politique moderne et son langage. »⁴ Dans la cartographie mondiale qu'il dresse et qui recense les émeutes en les actualisant sans cesse, apparaît le lien entre ces événements et les tensions socio-économiques et identitaires.

À la base de ces mouvements, se situent l'aspiration à l'égalité, plus précisément à l'équité en matière d'accès à l'école, à la justice, à la sécurité, et plus généralement au respect quant à l'hétérogénéité des sources et origines. Comment dès lors formuler, en Wallonie ou ailleurs, une réponse adéquate ? Deux mots retiennent déjà l'attention : l'épuisement de l'espace public, et celui de l'action publique. Alors plus précisément, quelle voie explorer ? Examinons quatre cas de figure : les Etats-Unis, la France à travers quelques villes, les villes-régions de Hambourg et de Bruxelles.

LES TENTATIVES US : LA VALSE À TROIS TEMPS...

Dès les lendemains de la guerre, les Etats-Unis ont déployé des programmes nationaux qui ont amplement varié dans le temps : tout en s'entremêlant pour partie, trois périodes se dégagent néanmoins.

Premier temps : les politiques des années '50 et '60 obligeaient les municipalités à déconcentrer les investissements immobiliers hors de ghettos, encourageant à démolir des immeubles dans les zones ségréguées et à mener des politiques de « mixité sociale », autrement dit de *gentrification* forcée, via notamment le programme HOPE, une politique conçue et imposée dans une logique *top-down*. Certes, HOPE est parvenu à partiellement modifier l'apparence physique de certains quartiers, voire leur composition sociale ou raciale, en mêlant rénovation des quartiers et mobilité des habitants. Mais ce programme a déplacé ailleurs la pauvreté, il n'a notamment pas pu construire suffisamment de logements face à une demande croissante.

Deuxième temps : le développement communautaire dès les années '70 a pris appui sur une démarche *bottom-up*, à l'exemple du modèle d'action *Advocacy planning*.⁵ La priorité devient de rendre la parole aux intéressés, de renouer des liens, et ce choix porte sur des domaines sensibles comme l'école, la formation, le soutien aux activités économiques de proximité, la culture, etc. Les *Community Development Corporations* (CDC) ont donc mobilisé dans les années '90 les crédits d'investissement dans l'optique d'un désenclavement plus ou moins autogéré, c'est-à-dire dont les acteurs déterminent eux-mêmes l'organisation du parcours d'insertion.

Troisième temps : ces deux politiques vont se trouver partiellement articulées (déségrégation par l'immobilier et *community building*), par une mutation vers davantage d'approches entrepreneuriales (*Business Improvement District*). La priorité devient de renouer des liens économiques et d'emploi, notamment par une pratique de type coopérative.

CES POLITIQUES SUCCESSIVES ONT-ELLES RÉDUIT LA FRACTURE SOCIALE ?

En définitive, trois objectifs sont poursuivis dans les programmes étatsuniens. D'une part, le « ruissellement des richesses » vers les pauvres (l'effet *trickle-down economics*), et l'acceptation de la gentrification, puisque l'on juge que le capital social global en sort renforcé. Le deuxième objectif repose sur l'ancrage résidentiel : il vise notamment à retenir dans les quartiers difficiles des ménages en ascension sociale et à insuffler ainsi des forces vives susceptibles de s'engager dans l'action collective. Enfin, les dernières politiques prennent appui sur le concept d'*affirmative action* (ou discrimination positive vis-à-vis des personnes, et non des territoires) ambitionnant de fluidifier les parcours individuels ou familiaux, et de dénouer les obstacles à la prise en main de son destin.

À l'issue d'évaluations menées sur ces programmes, il apparaît que la constante présente (à des degrés divers) dans

* Membre de la Chambre des urbanistes

1 « Paris la Grande », page 119. Philippe Meyer. Ed Folio 1999.

2 « La guerre des banlieues n'aura pas lieu » Page 49. Abd Al Malik. Ed Points Le Cherche Midi 2010.

3 Le terme est emprunté à Edgar Morin, cf. interview L'Obs 22.1.2015

4 « Le temps des émeutes » Alain Bertho. Voir notamment page 196. Ed Bayard 2009.

5 Cette démarche est l'héritière du mouvement d'émancipation des Noirs, et est restée allergique à toute politique *top-down*, jugée trop paternaliste et inefficace. Le modèle de l'*Advocacy planning* a été développé au milieu des années '60 par Paul Davidoff, proposant de renforcer la démocratie locale en plaçant les techniciens urbanistes au service des communautés les plus défavorisées. Voir notamment « Manuel de l'animateur social » de Saul Alinsky. Ed Seuil 1978.



Molenbeek – Contrat de quartier durable Belle-Vue : aménagement du parc Pierron et centre de formation hôtelière (Architecte L'Escaut).

les trois approches, à savoir le travail sur le capital social, peut freiner ou réduire la fracture sociale, certes dans des contextes qui sont difficilement transposables en Wallonie. De fait, la principale leçon d'outre-Atlantique porte sur la manière de « remettre les gens en mouvement » : développer diverses initiatives pour faire renoncer à l'apathie, insuffler de la capacité d'agir et d'entreprendre à toutes les échelles. En clair, la voie de l'*empowerment*. D'autre part, la cause de l'échec (qui se mesure aux USA par l'accentuation de la fracture sociale dans les villes) réside avant tout dans les écarts sociaux grandissants qui n'ont cessé de s'alourdir depuis l'ère Reagan. Aux Etats-Unis, la mixité n'est guère une question d'urbanisme mais bien d'abord un enjeu sociétal ou politique auquel le travail sur le capital social apporte une réponse systémique, certes insuffisante.

LA BRIQUE ET L'ORDRE, LES FLUX ET L'IRRIGATION

En France et à travers de multiples analyses de terrain, Hugues Lagrange a établi une corrélation forte entre les émeutes de 2005 et la localisation des premières conventions de l'ANRU (Agence nationale de rénovation urbaine). « Si 66 % des communes urbaines ayant des quartiers classés « zone urbaine sensible » connaissent des émeutes, le taux monte à plus de 85 % dans celles qui font partie de la première vague des conventions ANRU signées ! »⁶ Autrement dit, l'action de reprise en main du territoire par la rénovation/reconstruction du bâti provoque en retour des tensions locales : car améliorer seulement la brique ne résout guère les problèmes sociaux.

Ici encore, comme pour la politique étatsunienne du « ruissellement des richesses » (programme HOPE notamment), l'action porte sur des stocks (de populations, riches ou pauvres). Dans cette politique en effet, la question se formule comme suit : comment remplacer (ou ne pas remplacer) des gens par d'autres ? D'évidence, cette approche est incomplète : tout système suppose de traiter à la fois les stocks ET les flux : la société est traversée par ces derniers, ils génèrent, dynamisent ou freinent les mutations sociales, notamment les montées et les descentes de l'escalier social, dans un maelstrom que les observations *trop locales* ou à *portée temporelle trop courte* ne décèlent guère.

D'une part *trop locales* : la ville est faite de brassage entre ses parties, ou avec des territoires parfois lointains.

⁶ « La structure et l'accident », page 247. H. Lagrange et M. Oberti, in « Emeutes urbaines et protestation ». Ed Presses de Sciences-Po 2006.

Elle est par nature traversée de flux, de migrations, de déplacements de population, de réfugiés de toutes sortes (climatiques, de guerre, etc. et dont l'ampleur étonne ces derniers temps...). Les échanges de population entre centres (souvent polycentriques) et lointaines banlieues ou territoires des systèmes métropolitains (parfois de petites villes situées à une centaine de km) sont amples et complexes. Et en ces temps de « métropolisation » des territoires, ces échanges s'amplifient, permettant aux différents territoires de rester connectés, d'être en phase. A l'inverse, laisser hors de ces échanges certains territoires les condamne sans avenir (et aux mains des partis extrémistes et identitaires).

D'autre part **sur le temps long** : la dynamique majeure est socio-économique ; la ville EST marché. Et nous sommes TOUS URBAINS (rappel : c'est le titre d'une revue d'urbanisme en France) car nos modes de vie sont métropolitains. Les évolutions sont par moment lentes (l'intégration des populations immigrées sur trois générations), ou s'accélèrent (les licenciements, les crises sociales ou familiales, etc.). Conduire des politiques de mixité sociale suppose alors d'agir sur les stocks (notamment les politiques de logement) et les flux (notamment les politiques de dynamisation sociale). Prenons deux cas illustratifs.

BORDEAUX : MAÎTRISER SPATIALEMENT LES FLUX. STRASBOURG : AGIR À PARTIR DES PARCOURS

Dans sa récente stratégie de développement territoriale (le SCOT – schéma de cohérence territoriale), Bordeaux prend en compte les stocks, en l'espère le besoin de création de logements, face notamment à l'afflux de populations attirés par le milieu métropolitain et la croissance démographique qui en résulte. Ainsi, à l'horizon 2042, le modèle Omphale construit par l'INSEE situe la croissance du système urbain de Bordeaux entre 14,7 et 32 %, soit 188.000 à 410.000 habitants (par rapport aux actuels 1,3 millions d'habitants en 2010). La Métropole de Bordeaux met alors l'accent, à travers son SCOT, sur la production massive de logements, en organisant l'offre selon une logique spatiale reposant sur ce tripode : la polarisation et la mise en réseau des centralités à double échelle, entre dynamisme métropolitain et douceur locale ; des corridors d'intensité urbaine autour des transports collectifs pour un haut niveau de service ; une charpente paysagère qui offre le socle d'un aménagement métropolitain. Une dizaine de vastes chantiers structurent la démarche. Dit autrement, la politique de mixité urbaine se reflète d'abord dans la maîtrise de la structure socio-spatiale à la large échelle de la métropole, ce à quoi aspire ce SCOT bordelais.

Dans sa politique de cohésion sociale urbaine, Strasbourg présente d'importantes déficiences. Le dispositif du CUCS⁷ m'est apparu comme un incitant à l'enfermement, s'agissant d'un empilement de mesures et de réalisations, chacune voulue par un (de la vingtaine) des acteurs publics présents au tour de table. Le thème de la mixité sociale ne constituait qu'un prétexte à mener de multiples projets sans articulation entre eux. Ainsi, on déniait le fait que les habitants expriment leurs attentes et leurs besoins multiples, on refusait de prendre en compte leurs itinéraires et de mettre en place des politiques qui les auraient dynamisés. Alors cette politique ne

7 J'y menais il y a dix ans l'évaluation ex-ante de son programme CUCS – contrat urbain de cohésion sociale.

porte que le nom de « cohésion sociale » : elle ne forme pas une réponse globale à la sortie de l'exclusion ou au désir de grimper dans l'échelle sociale.

A HAMBOURG, IL PLEUT DU CAVIAR !

Hambourg présente, parmi les villes allemandes, un coefficient de Gini le plus étalé, signalant des écarts de revenus plus faibles qu'ailleurs. Un tournant radical y a été pris vers les années 2003-2004 : quitter l'approche du grand projet emblématique et marketé, pour oser une démarche de régénération du tissu « banal ». Deux politiques différentes s'y sont confrontées. D'un côté, Havencity est un de ces très vastes projets, dont nombre de villes veulent



IBA – Hambourg 2013. Le périmètre comprend une large partie de la ville des 19-20^e siècles. Près d'une centaine de projets de petite et moyenne échelle s'y sont concentrés. Dans l'angle supérieur droit se situe le projet Havencity.

être porteuses, et qui repose sur les épaules de très gros investisseurs « mondialisés ». Démarré en 1997, il peine depuis la crise de 2008 à se poursuivre. D'un autre côté, la stratégie du « Saut de l'Elbe ». Pour les territoires situés sur ses rives de l'Elbe, le lancement de l'IBA Hambourg 2010-2014 (*Internationale Bau Ausstellung*) a permis un choix radical. Ce choix a été opéré sous la poussée d'une importante mobilisation citoyenne. A l'inverse du projet précédent il s'agit de multiplier les projets, de travailler sur des petites parcelles, d'insérer des microprojets de manière fine dans le tissu urbain ET social dans cette vaste aire suburbaine (13,5 km² – 50.000 habitants). Ainsi, plus de 2.000 logements, huit écoles, trois crèches, de (petits) espaces commerciaux (pour un total de 100.000m²) ont été réalisés ; soit une valeur de 700 millions d'investissements privés et 300 millions publics. Une part importante de ces investissements provient des habitants (propriétaires ou non) via des aides ciblées dans une optique de politique de dynamisation sociale.

Cette approche traite donc de la question de la mixité sociale par la revitalisation urbaine ET par les stratégies d'ascension sociale reposant sur l'équité. « La ville sociale » (c'est d'ailleurs la dénomination (*Sociale Stad*) d'un programme national, inspiré par Hambourg, et qui est aujourd'hui actif dans tous les Länder). Cependant, ce tournant n'a pas été pris sans l'influence d'un mouvement social très revendicateur, réuni notamment sous le slogan « Il pleut du caviar », sorte de dérision de la gentrification générée par HavenCity : des artistes, des citoyens, des associations ont réussi à ouvrir un débat civique, dont certes toutes les revendications n'ont pas été atteintes, mais qui a imprimé le mouvement vers davantage d'attention à la mixité urbaine et sociale.

Certes, le fait que Hambourg soit une ville-Etat a facilité l'adaptation des politiques au plus près du terrain : ceci plaide pour que les politiques de revitalisation urbaine

soit confiées aux collectivités, et non pas des structures et des programmes imposés top-down, sur le mode français de l'ANRU.

A BRUXELLES, UN DISPOSITIF COMPLEXE ET FLUIDE

Une situation semblable se présente pour la Région de Bruxelles-Capitale : une ville-région dispose de davantage de maîtrise pour conduire ses politiques urbaines. Palme européenne de la démolition et de l'enlaidissement pendant les décennies '70 et '80, la « ville aux 100 comités d'habitants » a su progressivement rebondir. D'abord sous la pression associative, seul contre-pouvoir à une gestion alors nationale de Bruxelles. Une partie des animateurs de la contestation a rejoint le champ politique lors des premières élections au Parlement régional en 1989 ; ils ont pu inaugurer des stratégies urbaines basées sur leur culture de mouvement social urbain.

Parmi ces nouvelles stratégies, les « contrats de quartier ».⁸ Ce dispositif illustre bien l'hybridation des cultures latine et anglo-saxonne en la matière, qui irrigue le mode d'agir bruxellois. Fait à la fois de pratiques de revitalisation urbaine basées sur l'efficacité (la programmation des projets est sans cesse évaluée), et de modalités de gestion opportunes et flexibles (le programme peut varier sur une période maximale de 4 + 2 ans, au terme de laquelle le budget non-utilisé est « perdu »), le dispositif s'adapte au terrain car aucun de ces contrats n'est identique aux autres (78 à ce jour). La dimension citoyenne implique que le programme soit adopté par l'assemblée du quartier.

Si les contrats de quartier n'ont à l'évidence pas l'ambition de résoudre toutes les dimensions de la crise sociale, ils contribuent à créer une dynamique de désenclavement social, en accompagnant les logiques de redistribution de

l'espace aux différentes catégories sociales utilisatrices. Car l'espace urbain est un bien « rare », il offre des facilités permettant l'intégration sociétale ; celle-ci est encore facilitée lorsque des politiques encouragent la prise en main de leur destin dans le chef des ménages arrivants, brassés sans cesse par les flux des déplacements générés par la mondialisation.

GENTRIFICATION : UN AUTRE HORIZON EST POSSIBLE...

L'actualité le rappelle avec force, l'Europe est un continent jusqu'ici relativement épargné par les migrations ; pour différents facteurs, ceux-ci prendront une importance nouvelle, et c'est en cela que le choix de traiter le thème de la mixité sociale urbaine est salvateur. Les villes sont par nature et historiquement les réceptacles de ces immigrations, elles ne peuvent oublier leur rôle, leurs responsabilités : à charge pour les autres pouvoirs de leur accorder davantage de leviers de changements. Aux villes à prendre en main, d'inventer de nouvelles pratiques, qui ne se posent pas qu'en termes quantitatifs ou budgétaires. Ces quelques exemples montrent que le traitement efficace prendra différentes dimensions : gérer les arrivants et favoriser les brassages au sein de flux plus larges qui renouvellent constamment la ville elle-même ; éviter la stigmatisation et l'ordre de la brique, qui ségrège autant qu'il renouvelle ; prendre appui sur la force des populations elles-mêmes en leur accordant des droits à forger leur destins ; travailler à petite échelle, celles des micro-lots, qui permet de tricoter le tissu en l'adaptant aux nouvelles attentes et aux nouveaux flux. Dès lors le débat, parfois académique, sur l'existence ou non du phénomène de gentrification paraît bien secondaire.

⁸ Il se trouve que le concepteur de ce dispositif est également l'auteur de cet article. Ce dispositif a tiré les leçons des meilleures pratiques observées à l'époque en Europe. Les inspirations me sont venues d'Amsterdam et sa manière anticipée de travailler l'espace public avant et pendant la réalisation d'un programme immobilier et non après, afin d'inciter les propriétaires privés à embrayer ; de la France à l'heure du développement social de quartiers (DSQ) et d'Italie dans son programme urbain, illustrant combien la dynamique sociale constitue le cœur d'objectif ; d'Oslo et les villes scandinaves par leur pratique de partenariat public privé reposant sur l'emphytéose ; de Birmingham et Liverpool pour leurs actions sur les friches ainsi que leurs politiques de déségrégation sociale.

REGARDS SUR LE PASSÉ

Habitations ouvrières et « relations entre classes » en 1886

Par Jean-Michel DEGRAEVE*

Le printemps 1886 est marqué par d'importantes grèves ouvrières suivies de dures répressions. Ces tragiques événements conduisent le gouvernement de l'époque à mettre sur pied une Commission du Travail. Créée pour apaiser le climat social, elle a pour mission de « s'enquérir de la situation du travail industriel dans le royaume et d'étudier les mesures qui pourraient l'améliorer »¹. Le logement ouvrier fait partie des thèmes examinés. Nous vous proposons de revenir sur les réflexions de la Commission au sujet de la mixité sociale, ou des « relations entre classes » selon la terminologie de l'époque, thème du présent numéro des « Echos du Logement ».

LA COMMISSION DU TRAVAIL

Création gouvernementale, la Commission est composée de 37 membres. Il s'agit majoritairement de députés et de sénateurs des partis catholiques et libéraux auxquels s'ajoutent des industriels, professeurs d'université, hauts fonctionnaires et experts. Ces membres sont majoritairement conservateurs, car à l'époque le vote est censitaire et seule l'élite financière de la population masculine élit les parlementaires. Si un membre représente le parti socialiste récemment créé, la Commission ne compte cependant aucun ouvrier. Elle se propose d'examiner la question du travail industriel au départ d'une analyse de la situation existante. Une enquête écrite de 100 questions, constituées de plusieurs sous-questions, est envoyée aux autorités publiques, industriels, privés non industriels et ligues ouvrières. Parmi la centaine de questions posées, quatre concernent le logement ouvrier. Parallèlement à l'enquête écrite, une enquête orale auditionne publiquement les témoins qui se présentent spontanément. Les travaux de la Commission se font en sections dont les rapports sont débattus en séances plénières. Les différentes facettes du travail industriel sont examinées : le travail en général, les rapports travail et capital, la situation matérielle des ouvriers, dont la question du logement, et la situation intellectuelle et morale des ouvriers.

La Commission émet d'avril 1886 à juin 1887 de nombreuses propositions en vue d'améliorer la situation morale et politique de la classe ouvrière. Celles-ci vont servir de base aux législations sociales qui voient le jour dans les années

suivantes. Les travaux de la Commission illustrent le moment de transition que traverse alors la Belgique, avec la montée de l'intervention publique en matière sociale et l'apparition d'une conscience de classe ouvrière. Bien qu'ils ne constituent pas un relevé exhaustif de la condition ouvrière de l'époque, ces travaux forment un témoignage intéressant des idées et mentalités à la fin du XIX^e siècle.

La question du logement fait l'objet de deux rapports distincts. Le premier porte sur l'amélioration des habitations ouvrières tandis que le second aborde les conséquences de la transformation des villes par la création de nouveaux quartiers. S'il y a quasi-unanimité sur les constats, les modalités de mise en œuvre voient s'affronter des visions divergentes. Ainsi, sur la situation des logements ouvriers et les relations entre les classes, une question divise : faut-il disséminer les habitations ouvrières ou les regrouper dans des cités, avec en sous question, en ville ou à la campagne ? Les rapports de la troisième section, les débats en séances plénières et les témoignages des enquêtes illustrent des visions différentes de l'organisation spatiale de la société.

DISSÉMINER LES HABITATIONS OUVRIÈRES EN VILLE

Le premier rapport sur le logement ouvrier est présenté par Eugène Meeûs (1830-1910), homme d'affaires anversois et député catholique. Il commence par tracer les lignes directrices de la solution proposée. L'amélioration de la situation de la classe ouvrière passe par la restauration de la culture familiale ; celle-ci éloigne le chef de famille des cabarets, développe les sentiments d'affection et exerce une heureuse influence sur l'éducation des enfants. Pour retenir l'ouvrier au sein de sa famille, il est nécessaire de lui fournir une habitation spacieuse, saine et propre. Et afin « de faire régner au sein des classes ouvrières l'esprit d'ordre, de faire naître chez elles le désir d'épargne, de combattre l'insouciance si funeste »¹, il propose de rendre l'ouvrier propriétaire de sa maison. Le rapport constate ensuite que l'exiguïté des logements ouvriers entraîne des conditions morales et d'hygiène déplorable, surtout dans les immeubles collectifs des grandes villes. La situation est meilleure dans les campagnes, non pas que les logements y sont de meilleure qualité, mais parce que chaque famille y occupe une maison séparée !

Le rapport poursuit en regrettant que de nombreuses habitations ouvrières disparaissent dans les centres-villes



Exemple d'impassé à démolir par la loi d'expropriation par zones.

suite à l'élévation du prix des terrains. Leurs habitants sont renvoyés dans de grandes agglomérations d'habitations ouvrières situées en périphérie des villes. Ces quartiers distincts isolent les classes de la société et sont défavorables à l'hygiène publique ainsi qu'à l'intérêt moral des populations ouvrières. Pour le rapporteur, seul le mélange des différentes classes produit d'heureux résultats sociaux car « l'ouvrier y puise l'adoucissement des mœurs, le respect de soi-même, la bienveillance pour les privilégiés de la fortune ; les classes élevées, voyant de près les infortunes qui frappent si souvent le pauvre, éprouvent plus vivement le besoin de les soulager »¹. Ces rapports réciproques de respect et de soutien permettent l'harmonie indispensable au repos et à la sécurité de la société. Cette harmonie est impossible dans les quartiers ouvriers, « réunions considérables d'hommes ainsi isolés, aux prises avec l'infortune, souvent avec la misère, sans conseils, sans consolation comme sans secours »¹ ; ces quartiers offrent des conditions de vie défavorables à l'ouvrier et sont des lieux de propagande d'idées subversives.

Cette volonté de moraliser les ouvriers en disséminant les habitations ouvrières est renforcée par le deuxième rapport de la section. Celui-ci examine les conséquences de la législation d'expropriation par zones sur l'évolution des contacts entre les classes de la société. Son rapporteur est Jules Lammens (1822-1908), avocat gantois et sénateur catholique. La loi d'expropriation par zones est la première mesure publique d'aménagement urbain mise en place au milieu du XIX^e siècle. Inspirée par l'action du préfet Haussmann à Paris, elle vise à assainir, améliorer et embellir les quartiers « mal-

* Architecte et consultant en Habitat

sains » des villes. En effet, l'important boum immobilier de la révolution industrielle a produit de nombreuses ruelles, impasses, cours ou allées insalubres qu'il faut assainir. Mais si de nouveaux hôtels de maîtres, magasins, cafés et restaurants voient le jour, peu d'habitations ouvrières sont reconstruites dans ces nouveaux quartiers. Les ouvriers et les pauvres sont chassés du cœur des villes et doivent se réfugier dans les faubourgs. Cette démarcation entre la ville réservée aux riches et les faubourgs réservés aux pauvres et aux ouvriers est considérée comme dangereuse et anti-sociale. « *Offrir aux riches tous les agréments d'un quartier privilégié et reléguer les pauvres au loin, dans des quartiers distincts où ne pénètre jamais le riche, n'est-ce pas, en effet, exposer la richesse aux suggestions de l'égoïsme et livrer la misère, abandonnée dans son isolement, aux tentations du désespoir et de l'envie ?* »¹. Pour le rapporteur, ce choix conduit au renversement des valeurs humaines et fraternelles de la civilisation chrétienne. De plus, il risque d'engendrer une situation d'insécurité, comme les événements de la Commune de Paris de 1871 provoqués par le refoulement des ouvriers vers les faubourgs.

Plutôt qu'une intervention de l'Etat, « *revendication insensée de la démocratie radicale* »¹, le rapport suggère que les Communes mettent en œuvre des mesures administratives afin de faciliter la réalisation d'habitations ouvrière en ville. Il s'agit par exemple de réserver systématiquement des petits lots pour les ouvriers ou pour les Bureaux de Bienfaisance, ancêtre de nos Centres Publics d'Action Sociale ; de réaliser à côté des grandes artères des rues plus étroites destinées aux terrains moins chers ou de limiter réglementairement les gabarits des immeubles à construire.

LES OUVRIERS À LA CAMPAGNE

Lors des séances plénières, Georges Montefiore-Levi (1832-1906), industriel liégeois devenu une des plus grosses fortunes de l'époque et sénateur libéral, conteste le rapprochement des logements des pauvres et des riches dans les centres-villes. Il propose, au contraire, d'établir les logements pour les ouvriers en dehors des grands centres.

Il justifie sa position par trois arguments. Le premier est économique : les logements à la campagne sont moins chers et les chemins de fer et tramways permettent à l'ouvrier de se rendre à son travail. Il pointe également un risque de diminution de la valeur des terrains des centres-villes en cas de réalisation de maisons ouvrières. Le deuxième argument porte sur la salubrité : déplacer les ouvriers à la campagne permet de leur offrir des logements convenables, avec l'air et l'espace nécessaires. Enfin, il conteste l'intérêt moral du mélange des classes. Pour G. Montefiore-Levi, le spectacle incessant du luxe ne permet pas de développer le sentiment de fraternité dans la classe ouvrière. « *Dans nos quartiers riches on a besoin de bien des choses dont l'ouvrier n'use pas. Il y a de grandes pâtisseries, des magasins de comestibles. Les gens fortunés habitent un hôtel. Ils ont des équipages. Ils font des promenades à cheval. Croyez-vous que tout cela soit*

fait pour exercer une influence bienfaisante sur l'ouvrier qui se lève à cinq heures du matin et qui a une longue route à faire à pied pour se rendre à l'ouvrage. Je voudrais, et cela serait véritablement moralisant, voir l'ouvrier chez lui, dans des quartiers spéciaux où toutes les conditions d'hygiène et de bien-être seraient réunies »¹.

En réponse à ces arguments, les rapporteurs réitérent leurs souhaits de voir les logements ouvriers disséminés à l'intérieur des villes afin de concourir à la fusion des classes. Pour J.Lammens, la proximité de maisons ouvrières et d'hôtels particuliers est bonne pour l'ouvrier car, s'il « *voit sortir de l'hôtel un carrosse, il voit aussi en sortir la dame de charité. Je ne redoute pas la vue du carrosse pour l'ouvrier chrétien, parce qu'il connaît son catéchisme qui lui apprend à respecter les inégalités sociales. Il y a encore dans nos familles des femmes qui savent parler aux pauvres et qui aiment à le visiter dans sa demeure* »¹.

DIVISER LA CLASSE OUVRIÈRE

La question du mélange des pauvres et des riches est également abordée dans les enquêtes écrites et orales. Parmi les non-industriels, certains avancent que le mélange d'habitations ouvrières et bourgeoises permet d'éviter les divisions par castes. Grâce à l'exemple de gens plus élevés de la société, l'ouvrier s'améliore et s'ouvre à d'autres idées, ce qui lui permet de grandir en dignité et en moralité. Parmi la cinquantaine d'industriels répondant au questionnaire écrit, peu abordent la question de la situation des logements ouvriers. Cela peut se comprendre car les logements patronaux sont généralement groupés et à proximité des usines. Quelques industriels se positionnent cependant contre l'accumulation d'un trop grand nombre de personnes sur un même point, ce qui est contraire à l'ordre, à l'hygiène, à la civilisation et à la moralisation des masses. Ils prônent le mélange des classes sociales afin de les rapprocher.

L'intérêt pour la dissémination des habitations ouvrières est justifié par un refus des cités ouvrières : l'ouvrier dans une maison isolée se conduit mieux que celui qui vit en groupe. Ainsi, pour le représentant de la Société des mines et fonderies de zinc de la Vielle-Montagne : « *Plus les ouvriers ont leurs habitations distantes les unes des autres, mieux cela vaut pour leurs rapports entre eux* »¹. Il demande en conséquence de développer les chemins de fer vicinaux afin que les ouvriers ne logent pas dans les centres industriels mais à la campagne. Quelques industriels confirment cet intérêt pour l'ouvrier d'habiter à la campagne dans les environs des villes où il trouve de l'occupation. Ces industriels utilisent les mêmes arguments que G. Montefiore-Levi de coût réduit et de salubrité des logements ainsi que d'accroissement moral des ouvriers. L'association des verriers de Charleroi y ajoute l'aspect déplaisant des agglomérations d'habitations ouvrières et précise l'avantage moral pour l'ouvrier qui « *n'est point exposé aux entraînements des plaisirs de*

la ville, pas toujours fort moraux, surtout les cabarets où il dissipe souvent le plus beau de son salaire »¹.

HABITATIONS OUVRIÈRES DISSÉMINÉES... DANS LES BANLIEUES ET À LA CAMPAGNE !

Si la localisation des habitations ouvrières est discutée lors des débats de la Commission, les résolutions adoptées n'abordent plus cette question. L'examen des conséquences de la loi d'expropriation par zones conclut en novembre 1886 par un souhait, vague et imprécis, d'imposition de reconstruction d'un « certain nombre » de maisons ouvrières « sur une partie » des terrains expropriés, sans autre précision. Sur la question du logement ouvrier, après un nouvel examen en section des compléments aux recommandations initiales, les mesures sont adoptées en avril 1887. Elles portent sur les mesures de création d'habitations ouvrières unifamiliales, offrant les conditions de salubrité et dont l'ouvrier devient propriétaire, mais sans se prononcer sur leur localisation. Ces mesures constituent les bases de la loi du 9 août 1889 fondant l'action publique en matière de logement.

Sur la question de la situation des habitations ouvrières, la Commission ne tranche pas entre les deux visions « idéologiques » débattues. La proposition catholique souhaite que les habitations ouvrières soient disséminées dans les quartiers des villes car seuls les échanges entre les classes sociales permettent de trouver la paix sociale par le patronage d'hommes d'œuvres et de dames de charité. L'approche libérale propose de réaliser les habitations ouvrières à la campagne afin d'offrir aux ouvriers des logements sains et peu coûteux tout en les éloignant des tentations de la ville et des meneurs révolutionnaires. Au passage, cette solution permet l'entre-soi des classes sociales supérieures dans les villes ! Sans être clairement explicitée, la volonté de fragmenter la classe ouvrière pour la moraliser et garantir la sécurité publique est partagée par les deux visions. Au pays du compromis, cet objectif commun est à la base des réalisations faites dans le cadre de la loi du 9 août 1889, soit la réalisation d'habitations ouvrières disséminées dans les banlieues et à la campagne. Ce mouvement pendulaire entre ville et périphérie constitue toujours aujourd'hui la base de notre organisation territoriale. Près de 130 ans après les travaux de la Commission du Travail, si les expressions utilisées et l'objectif de sécurité publique marquent leur époque, les débats sur les deux visions de « mélange des populations » ou d'« entre-soi » restent d'une étonnante actualité dans la question de la mixité sociale.

¹ Commission du Travail (1888), volumes 1 à 4, <http://digitheque.ulb.ac.be/fr/autres-ouvrages/classement-alphabetique-des-auteurs>, onglet « Commission du Travail ».

LES ÎLOTS « FIRQUET » À LIÈGE : L'ASSAINISSEMENT ET LA RÉHABILITATION D'UN QUARTIER VIA LA CRÉATION DE LOGEMENTS PUBLICS

Par Alexandra NAFPLIOTIS (avec la collaboration de Laurence LAMBERT)*

En matière de mixité sociale, certains opérateurs saisissent la balle au bond en profitant de la rénovation d'un quartier pour y créer des logements publics. La Ville de Liège est très active dans ce domaine, « la cité ardente » menant plusieurs projets en cours répartis sur l'ensemble de son territoire. Afin de faire part de projets représentatifs de la politique du logement menés en Wallonie, il nous semblait utile d'évoquer un projet de création de logements publics qui, étalé sur plusieurs ancrages communaux consécutifs, a permis la mutation de tout un quartier. L'opération d'assainissement et de réhabilitation des îlots « Firquet » est une opération exceptionnelle, de par son ampleur et sa complexité, marquant la volonté réelle de la Ville de lutter contre l'insalubrité et le mal logement¹. Un exemple à suivre !

Les îlots « Firquet » sont situés le long de l'axe Saint-Séverin, en contrebas de la basilique Saint-Martin dans le quartier « Sainte Marguerite » à Liège. Ce quartier, inscrit en Zone d'Initiatives Privilégiées – Quartier d'Initiatives (ZIP/QI), présente la typologie d'un centre de ville dense, dont le caractère médiéval est encore perceptible avec ses ruelles étroites, ses allées piétonnes et ses portes cochères menant dans les intérieurs d'îlots. Des coronas étaient encore construits le long de ruelles intérieures à l'arrière des immeubles constituant le pourtour des îlots.

Historiquement, le quartier « Sainte-Marguerite » était un quartier prospère et de nombreux commerçants résidaient aux étages de leurs commerces. Caractérisée par une densité importante du bâti, cette portion de ville a cependant été isolée du reste du nord de la cité suite à la création de la percée routière dans les années septante. La construction de cette voie rapide a divisé ce quartier en deux parties. Depuis, la structure socio-économique prospère a périclité : les commerces ont peu à peu disparu, les « habitants » également.

Au fil du temps, ce bâti dense et imbriqué est devenu inadapté aux conditions de vie « moderne ». Le parcellaire hérité du passé conférait aux bâtisses une morphologie spécifique avec des immeubles étroits sis à front de rue, se prolongeant en profondeur dans les intérieurs d'îlot avec des immeubles de deuxième, voire de troisième rang. L'accès-

sibilité était mal aisée, engendrant de nombreux problèmes de sécurité. Au moment du lancement des opérations de réhabilitation, l'îlot « Firquet 1 » était bâti à 86 %, l'îlot « Firquet 2 » à 93 % laissant peu de possibilité de prise de lumière et de ventilation des logements.

Au début des années 2000, le quartier était constitué de petits logements à loyer bas et essentiellement occupés par des hommes seuls. Les locataires, dans une situation précarisée pour la plupart, n'avaient pas la possibilité d'être exigeants quant à la qualité du bâti et du cadre de vie. La problématique des « marchands de sommeil », combinée à celle des immeubles privés, occupés par des propriétaires âgés ne pouvant plus faire face à leurs obligations, a entraîné la détérioration des bâtiments. A ce moment-là, la grande majorité des immeubles était en mauvais état, à 70 % pour l'îlot « Firquet 1 », 80 % pour l'îlot « Firquet 2 ». De nombreuses constructions, surtout en intérieur d'îlot, étaient à l'abandon, déclarées inhabitables et/ou insalubres. En outre, certains logements étaient dans un état de profonde malpropreté. Le quartier souffrait, à cette époque, d'une mauvaise image de marque.

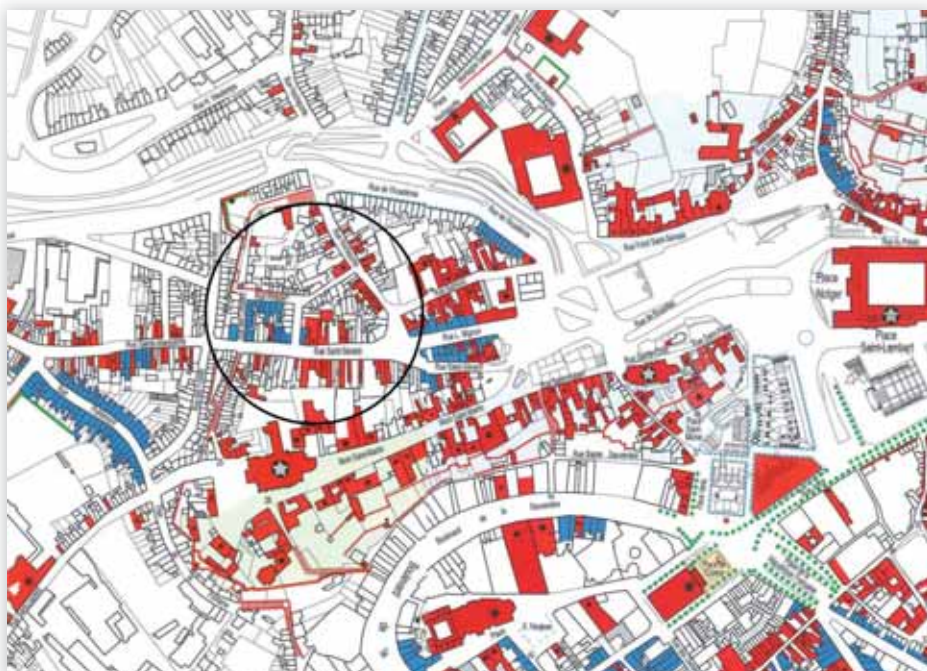
Ces bâtiments, peu ou mal entretenus, constituaient pour tant une partie du patrimoine historique du centre de Liège. Bien que peu d'immeubles soient classés, nombre d'entre

eux sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural de Belgique et d'autres comme ensembles urbanistiques.

La multiplication de ces « logements à une chambre » rendait l'accès au quartier impossible pour les familles, ce qui accentuait encore le phénomène de ghettoïsation. Lors de la période d'étude de la situation socio-économique du quartier, les agents de la Ville de Liège se sont rendus compte qu'une seule annonce pour un « logement 4 chambres » à louer avait été publiée. Il semble utile de préciser que le pourcentage de locataires occupant seuls un logement est de 54 % en ville contre 20 % en moyenne sur le territoire wallon. Ces dernières données sont assez représentatives de l'évolution du type de population en milieu urbain depuis les années septante. Le but était donc d'ouvrir l'accès à ce quartier à une population plus diversifiée en créant plusieurs types de logements.

POURQUOI AVOIR CHOISI D'INTERVENIR SUR CES DEUX ÎLOTS ?

Dans le cadre du plan d'action imposé par le décret ZIP/QI, lors des consultations de la population, ces deux îlots ont été identifiés par les habitants comme un point à partir duquel on pouvait agir afin de redynamiser tout le quartier.



Plan de situation des îlots « Firquet » dans le quartier Sainte-Marguerite réalisé à partir des cartes n°15 et 16 de l'ouvrage « Patrimoine architectural et territoires de Wallonie », permettant également de visualiser le « cadastre » du bâti intéressant du point de vue patrimonial dans cette portion de la ville.

* Toutes deux architectes à la Direction des Subsidés aux Opérateurs publics et privés (DSOPP) / SPW-DGO 4

1 Les auteurs remercient chaleureusement la Ville de Liège et, plus particulièrement, Madame Maggy Yerna, Echevin du Développement économique et territorial, du Logement et du Personnel, Monsieur Jean-Baptiste Jehin, Directeur du Département du Logement, de la Régie foncière, du Développement économique et commercial, et Madame Sylviane Kech, chef de projet de la zone ZIP/QI Sainte-Marguerite, pour le temps consacré lors de notre entrevue préalable à la rédaction de cet article et pour l'accès aux nombreux documents, archives et photos en leur possession, qui illustrent cette rubrique.



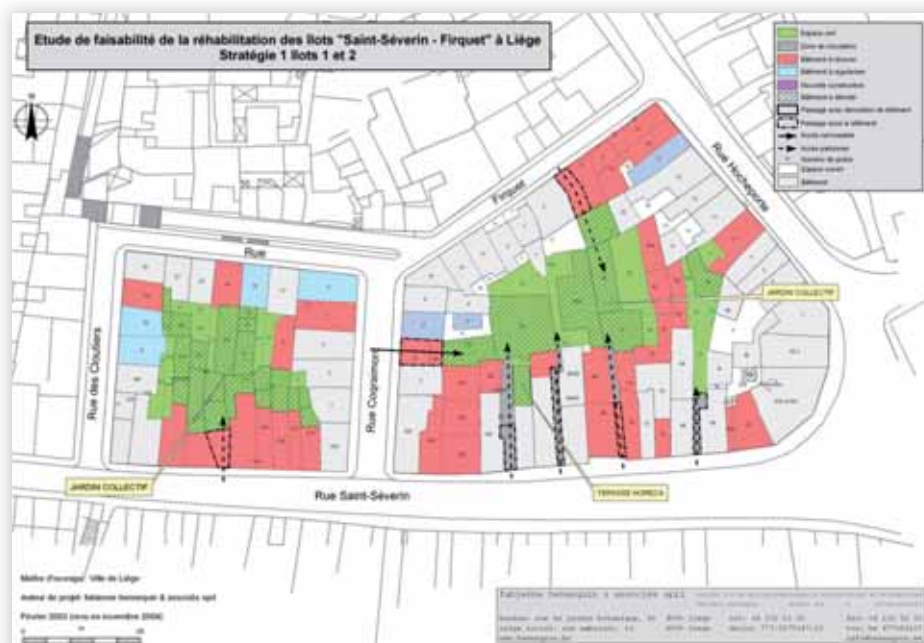
Photos avant/après travaux (phases 1 et 2) avec la basilique Saint-Martin en arrière-plan. © Urbanisme Ville de Liège JP. ERS

Le schéma directeur du quartier Sainte-Marguerite prévoyait l'assainissement de ces deux ensembles d'habitations situés dans le sous-quartier Saint-Séverin, ainsi dénommés « îlots Firquet ».

Suite à l'identification de ces deux îlots comme point de départ de la rénovation urbaine du quartier lors de la consultation populaire, la Ville de Liège a réalisé, en 2003, une étude urbanistique approfondie. Celle-ci, définissant les différents scénarios d'assainissement et de réhabilitation possibles, sert, depuis lors, de guide aux actions des pouvoirs publics. Elle a permis de pointer les immeubles sur lesquels on pouvait intervenir, d'identifier le patrimoine à conserver et de définir les « propriétés-clés » d'un point de vue stratégique. Un véritable travail d'acupuncture urbaine commençait alors... Et la phase « mise en œuvre » pouvait donc débuter.

Les archives de la Direction des Subventions aux Organismes Publics ou Privés (DSOPP)² contiennent un schéma directeur pour les deux îlots concernés. Ce dernier reprend la liste des immeubles à acquérir, à démolir ou à rénover et la définition des zones allouées aux espaces collectifs. Les lignes directrices des interventions définies dans ce plan d'ensemble sont les suivantes :

- Assainir les îlots urbains très denses en réalisant une série de démolitions d'immeubles abandonnés ou insalubres en intérieur d'îlot.
- Rénover le bâti et restaurer les immeubles classés.
- Créer du logement en assurant une mixité sociale.
- Aménager des espaces communautaires avec une dominante végétale afin d'améliorer le cadre de vie.



Etude de faisabilité réalisée par le bureau d'architecture « Fabienne Hennequin & associés » et conservée dans le dossier d'archives de la DSOPP dans le cadre de la demande de subvention de la ville pour la création des logements publics.

Pour l'îlot « Firquet 1 » (à droite sur le plan), bordé par les rues Saint-Séverin, Hocheporte, Firquet et Coqraimont, la stratégie a été la suivante :

- Démolition de huit bâtiments en intérieur d'îlot faisant partie de six propriétés différentes (bâtiments habités, inoccupés, en mauvais état général ou en ruine et leurs annexes).
- Rénovation lourde de deux ensembles : trois bâtiments faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, d'une part, et deux bâtiments, d'autre part.
- Aménagement d'un jardin collectif en intérieur d'îlot permettant lumière, vue et ventilation pour les bâtiments en front de rue.
- Rénovation de deux bâtiments en front des rues Coqraimont et Firquet permettant également l'ouverture des deux rez-de-chaussée afin de permettre l'accès en intérieur d'îlot. Il s'agit de deux rez-de-chaussée comportant des garages privés qui seraient percés de part en part.
- Possibilité de créer quatre accès privés piétonniers à l'intérieur de l'îlot depuis la rue Saint-Séverin. Un des accès peut devenir d'avantage public ou collectif étant donné sa largeur et sa situation extérieure aux bâtiments. Trois de ces accès traversent les rez-de-chaussée des immeubles et resteraient privés constituant des servitudes de passage.
- Rénovation de six bâtiments en front de la rue Saint-Séverin, dont deux sont classés, et de quatre bâtiments en intérieur d'îlot, dont un bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural.
- Rénovation de trois bâtiments situés en front de la rue Hocheporte.
- Régularisation d'un permis de location.

Pour l'îlot « Firquet 2 » (à gauche sur le plan), bordé par les rues Saint-Séverin, Coqraimont, Firquet et des Cloutiers, la stratégie a été la suivante :

- Démolition de huit bâtiments en intérieur d'îlot faisant partie de douze propriétés différentes (bâtiments habités, en mauvais état général ou en ruine et leurs annexes).
- Rénovation lourde d'un bâtiment considéré comme étant de grande valeur patrimoniale pour sa situation en bordure de l'ancienne rue du Moulin et son existence avant la mise en œuvre des plans d'alignement.
- Aménagement d'un jardin collectif en intérieur d'îlot permettant lumière, vue et ventilation pour les bâtiments à front de rue.
- Ouverture d'un rez-de-chaussée rue Saint-Séverin pour accès piétonnier en intérieur d'îlot.
- Rénovation de sept bâtiments situés en front de la rue Saint-Séverin dont cinq sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme faisant partie d'un ensemble urbanistique.
- Rénovation de trois bâtiments situés en front des rues Cloutiers, Firquet et Coqraimont dont deux bâtiments sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme faisant partie d'un ensemble urbanistique.
- Régularisation du permis de location de quatre bâtiments.

2 La Direction des Subventions aux Organismes Privés et Publics, du Département du Logement de la DG04 octroie des subventions aux Pouvoirs Locaux (communes, CPAS, ASBL, Associations de Promotion du Logement (APL), etc.) pour la création de logements publics sur le territoire wallon.

COMMENT LA VILLE A-T-ELLE MENÉ SON PROJET D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉHABILITATION DES ÎLOTS « FIRQUET » ?

S'est alors ouverte la période de négociation avec les propriétaires... Une intervention forte des pouvoirs publics risquait de mener à la spéculation immobilière ou de tirer les prix du marché vers le haut. Un plan d'expropriation à l'échelle des deux îlots d'habitations a été adopté par le Conseil Communal en 2005, puis par arrêté régional en 2007. Actuellement, la Ville de Liège est propriétaire de 23 immeubles dans l'îlot « Firquet 1 » dont, à ce jour, 10 ont été démolis. La Ville a également acquis 11 immeubles dans l'îlot « Firquet 2 ». Les locataires âgés ou précarisés habitant ces immeubles ont été relogés dans deux immeubles de la rue Coqraimont via une « opération-tiroir » puis via l'Agence Immobilière Sociale (AIS). Un accompagnement dans la recherche d'un nouveau logement par la Permanence Logement de la Régie des quartiers de Liège a également été proposé à tous les locataires qui le souhaitaient.

Comme la politique de rénovation urbaine ne permettait pas d'agir sur le quartier au moment opportun, la Ville de Liège s'est, dans un premier temps, appuyée sur le Plan Fédéral des Grandes Villes (PGV) afin d'acquérir rapidement les bâtiments identifiés comme « propriétés-clés ». Les demandes ayant été ciblées via l'étude de faisabilité, le Plan Fédéral Logement 2005-2007 a également permis certains aménagements communs en plus des acquisitions. La rénovation des logements via la création de logements publics s'est donc, quant à elle, effectuée via les ancrages communaux successifs. Ces derniers ont permis la création d'une trentaine de logements sociaux ou moyens. Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW) s'est également joint au projet en achetant certains bâtiments pour l'euro symbolique à la Ville de Liège afin de contribuer à la mixité du quartier en créant des logements pour des familles nombreuses.

QUEL A ÉTÉ LE RÔLE DE L'ANCRAGE COMMUNAL³ DANS LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE LA VILLE ?

Suite à l'étude urbanistique de 2003, le projet de réhabilitation des îlots « Firquet 1 et 2 » a été réparti sur plusieurs ancrages communaux afin d'étaler les interventions et les investissements dans le temps, à savoir :

- La première phase, réalisée via l'ancrage communal 2004-2006, s'est achevée en mai 2012 et a vu l'assainissement d'une partie significative de l'intérieur de l'îlot « Firquet 1 » et la création de 6 logements au 92 de la rue Saint-Séverin.

- La deuxième phase, réalisée via les ancrages communaux 2007-2008 et 2009-2010, concerne la réalisation de 15 logements sur un ensemble situé entre les rues Saint-Séverin et Firquet avec la création d'espaces communautaires (cour, placette, bac à sable et cheminements piétons) ainsi que, pour certains logements, de cours, terrasses et jardins privés. Ce chantier inclut également la restauration du n°86 de la rue Saint-Séverin.

- La troisième phase, financée via l'ancrage 2009-2010, dont le chantier commencera prochainement, concerne la création de 3 logements rue Coqraimont n°2 et 4 et l'aménagement d'un potager communautaire.

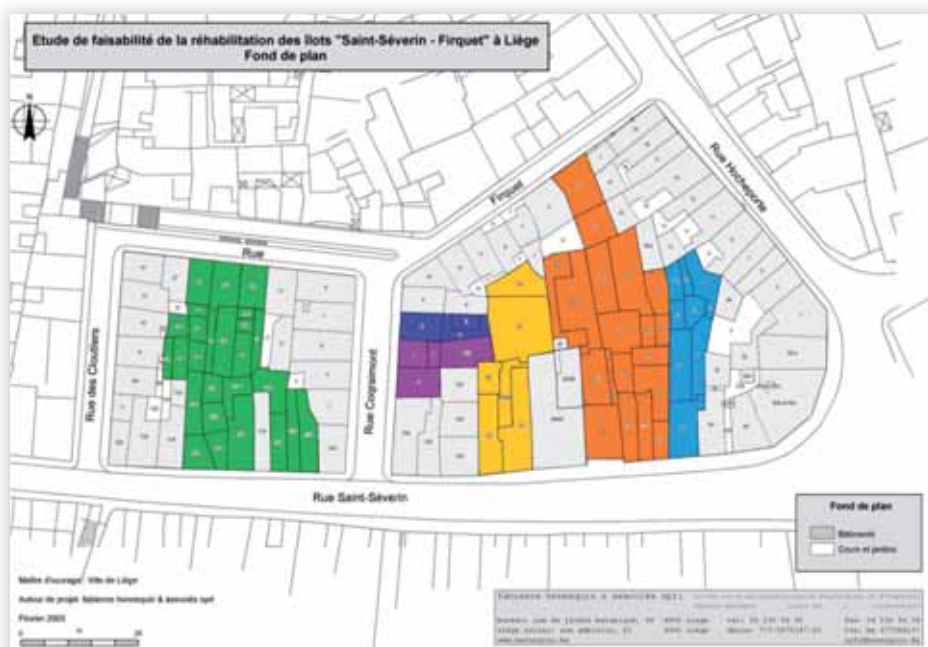
Les projets d'ancrage menés par la Ville de Liège ont été également poursuivis en parallèle par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW) via l'ancrage 2009-2010 sur des parcelles voisines ou attenantes afin de multiplier les interventions en créant des logements pour familles nombreuses, avec les projets suivants :

- Création 4 logements rue Saint-Séverin n°64 et 66.
- Création de 2 logements rue Coqraimont n°6.

Au total, l'îlot « Firquet 1 » abritera donc une trentaine de logements publics locatifs au terme du programme pour un total de 2800 m² de surface bâtie. La mixité sociale se traduit

par la création de 17 logements moyens et de 13 logements de type social ou social assimilé. Dans cette dernière catégorie, on trouve 6 logements réalisés par le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie (FLW). Au total, il y a 6 logements « 1 chambre », 14 logements « 2 chambres », 9 logements « 3 chambres » et 1 logement « 4 chambres » afin de répondre à la problématique du manque de logements familiaux. Parmi ceux-ci, 8 logements jouissent d'un espace privatif extérieur (jardin ou terrasse).

Soulignons ici l'importance et la complémentarité des différents acteurs de la politique du Logement, et le rôle de coordination que la commune remplit dans le cadre du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable (CWLHD). Chaque opérateur s'implique avec ses propres caractéristiques et besoins. Les communes agissent plutôt dans les centre-villes, à proximité des équipements, dont le parc est en général dans un état vétuste et pour lequel la question de la mixité sociale est un réel enjeu afin d'éviter la ghettoïsation ou la gentrification de certains quartiers. La Société Wallonne du Logement (SWL) et les Sociétés Locales de Service Public (SLS) agissent en général en périphérie en créant du logement social « pur ». Le FLW agit sur les logements destinés aux familles avec enfants. Les APL ou les ASBL créant du logement de transit et d'insertion, assurés, de par leur nature, le rôle social d'accompagnement nécessaire à ce type de logement.



Etude de faisabilité réalisée par le bureau d'architecture « Fabienne Hennequin & associés » et conservée dans le dossier d'archives de la DSOPP (fond de plan sur lequel les zones de couleur ont été réalisées en interne pour la rédaction de cet article).

Réhabilitation de l'îlot « Firquet 1 » :

- Ancrage 2004-2006 : Création de 5 logements moyens rue Saint-Séverin n°92 à 100 (5LM) ;
- Ancrage 2007-2008 : Création de 10 logements sociaux et moyens rue Saint-Séverin n°76 à 86 et rue Firquet n°3 (5LS+5LM) ;
- Ancrage 2009-2010 : Création de 3 logements rue Saint-Séverin n°70 à 74 avec démolition des n°58 à 62 (1LS+2LM) et création de 3 logements rue Coqraimont n°2 et (1LS+2LM).
- Ancrage 2009-2010 : Création de 2 logements rue Coqraimont n°6 et de 4 logements rue Saint-Séverin n°64 et 66 par le FLW.

Réhabilitation de l'îlot « Firquet 2 » :

- Ancrage 2012-2013 : Création de 9 logements rue Saint Séverin n°110 à 114 et 118 à 122 (6 LS dont 3 PMR) et création de 5 logements rue Firquet n°19 à 25 (5LS).

3 L'ancrage communal est un appel à projet triennal permettant l'obtention de subventions par la DSOPP pour la création de logements publics sur le territoire wallon.

ET LA MIXITÉ SOCIALE ?

L'ancrage communal intervient complémentarément à la rénovation urbaine et permet à la Ville d'agir contre une possible « gentrification » du quartier en créant du logement public dans une juste proportion par rapport au bâti privatif. Le but n'est pas d'exclure une partie des habitants du quartier. La question de la mixité est donc venue naturellement afin d'offrir des logements accessibles à tous. Dans sa politique du Logement, la Ville s'est attelée à chercher et à combiner tous les outils possibles pour agir de manière globale et cohérente sur les quartiers à traiter.

La question de la mixité sociale est donc très étroitement liée à celle de la rénovation urbaine, le but étant de lutter contre la ghettoïsation et la formation de « quartiers de pauvres » d'une part mais, aussi, d'éviter la gentrification, d'autre part. Le contexte socio-économique du quartier a été un élément majeur et structurant de la politique de rénovation urbaine qui a été menée depuis plus d'une dizaine d'années sur cette portion de la ville. Une population précarisée était déjà présente sur les lieux et il fallait en tenir compte et non reporter le « problème » ailleurs. L'objectif était simplement de faire revenir la classe moyenne et les familles. La politique a donc été menée dans un souci d'inclusion d'une population différente de celle qui était déjà en place et non dans un souci d'exclusion d'une population précarisée ou d'une « chasse aux pauvres ».

Le but du projet de rénovation urbaine du quartier a donc été de retrouver une certaine mixité qui avait été perdue au fil du temps et des aléas de l'histoire. La politique menée se voulait démonstratrice du fait que l'on pouvait habiter en ville et avoir un logement de qualité. Les services étaient déjà présents avec un milieu associatif dynamique, des écoles en nombre, une maison médicale et la proximité de ce quartier avec le centre-ville et sa périphérie grâce aux transports en commun et au centre ville, la voiture n'est alors pas nécessaire, ce qui est primordial pour les populations précarisées. Les familles et les jeunes ménages peuvent également trouver un intérêt à vivre près du centre-ville.



Photos panoramiques de l'îlot « Firquet 1 » avant/après travaux (phases 1 et 2). © Urbanisme Ville de Liège JP. ERS



Photos de la cour intérieure avant/après travaux (phases 1 et 2). © Urbanisme Ville de Liège JP. ERS



Photos de la rue Saint-Séverin avant/après travaux (phases 1 et 2). © Urbanisme Ville de Liège JP. ERS

La stratégie, alors élaborée, a donc été de conserver le pourtour des îlots, d'identifier le patrimoine et de dégager les intérieurs d'îlots des logements et annexes abandonnés afin de permettre l'accessibilité des services incendie aux coronas construits le long des ruelles intérieures. Un élément, somme toute anecdotique mais cependant assez représentatif de la situation avant rénovation : un seul parterre existait encore alors en intérieur d'îlot où poussait un figuier, seule zone « végétalisée » épargnée par les constructions sur les deux îlots. Ce figuier a d'ailleurs été conservé lors des travaux comme témoin de la transformation du quartier.

Il est important de souligner également le travail qui a été effectué sur les espaces extérieurs. Ce sont en effet ces espaces qui apportent une réelle plus-value qualitative aux

logements, bien qu'il n'existe aucun incitant financier à les créer. Le pari a été de favoriser l'intérêt de partager des espaces de cours et jardins, souvent rares en milieu urbain dense, plutôt que d'attribuer un jardin privatif à quelques logements uniquement. Des zones collectives de cours et de jardins, pour un total d'environ 700 m², ont été aménagées en intérieur d'îlot. Jardins d'agrément, potager collectif, coin « enfants » et cheminements piétons sont mis à disposition des habitants. Ceux-ci en assurent collectivement le nettoyage, l'entretien et la gestion.

Le projet est, à cet égard, pilote et une « charte de bonne gestion » est signée en même temps que le bail par les futurs locataires. Il s'agit d'un pari de la Ville qui va à l'encontre de l'individualisation croissante de la société et qui répond au désir des habitants de retrouver une vie

de quartier. Ces espaces extérieurs peuvent donner envie aux familles de revenir habiter en ville, ce qui assure, par la même occasion, une certaine mixité sociale.

PENSER « DURABILITÉ »

Dans la réflexion globale sur les deux îlots, outre les panneaux photovoltaïques prévus pour les logements en cours de construction, une réelle approche en termes de développement durable a été effectuée par la Ville de Liège. Le but n'était pas de créer du logement passif ou basse-énergie mais de réfléchir en terme d'impact environnemental à l'échelle de tout le quartier et non pas uniquement à l'échelle de l'« unité-logement ». L'attention s'est donc portée sur le fait que, dans une vision globale et à long terme, il ne suffisait pas de penser au logement pour lui-même et aux techniques à mettre en œuvre mais, surtout, de réfléchir l'ensemble en termes de compacité, de densité, de localisation, de proximité avec les équipements, de déplacements, etc. Pourtant, la réduction des charges pour les locataires était un élément essentiel à prendre en compte. Les économies d'énergie sont essentielles pour les futurs occupants de ces logements qui, faut-il le rappeler, se trouvent dans une situation précarisée.

En centre urbain dense, penser « durabilité » est une question d'opportunité. La décision de la Ville s'est donc portée sur la récupération de l'eau de pluie et l'utilisation des citernes d'eaux existantes ou la création de nouvelles citernes quand cela s'est avéré possible. Outre son utilisation pour les sanitaires, cette eau de pluie est également récupérée pour l'arrosage et le nettoyage des parties communes. Pour le chauffage, la préférence s'est portée sur des chaudières à condensation individuelles afin de responsabiliser les locataires au sujet de leurs consommations quotidiennes (et non annuelles dans le cas des chaudières collectives). Quant au type de ventilation, la sélection s'est portée sur une ventilation de type C. Soulignons également que ces choix ont été posés pour des raisons budgétaires et qu'il n'est pas toujours possible d'investir des sommes faramineuses dans les techniques spéciales. D'autant que l'état des bâtiments nécessitait déjà une rénovation lourde ; la valorisation du patrimoine et la qualité des logements, notamment des espaces extérieurs, étaient une priorité.

ET LES HABITANTS, QUELLE PERCEPTION ONT-ILS DE LEUR LOGEMENT ?

À l'heure actuelle, les mêmes locataires occupent les six logements créés lors de la première phase depuis environ trois ans. Une quinzaine de logements, construits dans



Plan d'avant-projet de l'îlot « Firquet 2 » réalisé par l'atelier d'architecture Daniel Delgoffe (AAdd) et conservé dans le dossier d'archives de la DSOPP dans le cadre de la demande de subvention de la ville pour la création des logements publics.

une deuxième phase, sont occupés depuis environ 8 mois. Une troisième phase commencera prochainement avec la création de trois logements et, surtout, l'aménagement d'un jardin collectif et d'un potager en intérieur d'îlot, accessible dans un premier temps par les occupants des logements publics. Le but est, dans un second temps, de permettre l'accès à ces espaces verts aux familles occupant des logements privés. Une certaine cohésion sociale se met en place autour de la gestion des parties communes, ces zones vertes devenant alors un véritable lieu de partage et de rencontre.

Une salle polyvalente est également prévue dans la phase ultérieure de mise en œuvre de l'îlot « Firquet 2 » qui, en phase d'étude, concerne la création de onze logements dont trois logements seront adaptables et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Plusieurs commerces, dont la Ville de Liège voudrait réserver l'accès à des artisans ou à des petits commerçants, occuperont également les rez-de-chaussée des logements prévus le long de la rue Saint Séverin.

ET DE CONCLURE...

L'effet d'entraînement dans les îlots environnants est réel, bien que le risque de gentrification soit toujours présent. L'initiative, générée au départ par les pouvoirs publics, s'étend petit à petit aux alentours et voit naître de nouveaux projets. La dynamique s'étend à la rue Hocheporte et le long de la rue Saint-Séverin avec d'autres projets

privés comme la création de « lofts », la restauration des façades, l'achat et la rénovation d'immeubles. La Ville avait également rénové, dans un premier temps, la voirie de la rue Saint-Séverin ainsi que la place de la Mairie. Un projet de construction d'un commissariat de police, d'un parc public et d'une crèche avec plusieurs logements publics à l'étage est en cours. D'autres commerces occuperont les rez-de-chaussée, toujours dans le même souci d'en préserver l'accès à des petits commerçants locaux. La Ville travaille par ailleurs sur l'avenir de la voie rapide et étudie la question du départ annoncé de la clinique Saint-Joseph en concertation avec le CHC. Un projet public ciblé et très localisé peut donc engendrer au final des initiatives, qu'elles soient publiques ou privées, en créant une réaction en chaîne.

On comprend mieux, via ce projet de rénovation des îlots « Firquet », comment les pouvoirs publics peuvent générer une rénovation de quartier via la création de logements publics, tout en assurant une certaine mixité sociale, et en luttant, autant que possible, contre les risques de gentrification et de ghettoïsation. Il semble utile de préciser que, sur le terrain, on assiste parfois à une ghettoïsation à l'intérieur des villes plus proactives dans leur politique de création de logements, lorsque les populations précarisées sont localisées et atteignent 10, 12 voire 15 ou 20 % de logements sociaux sur une entité ou sur une ville. Cela amène également une ghettoïsation sur le territoire wallon lui-même puisque certaines communes sont plus proactives que d'autres.

Ces petites opérations, réparties sur l'ensemble d'un territoire, permettent de « construire la ville sur la ville ». Vu le contexte économique et environnemental actuel, il semble judicieux d'axer une politique de rénovation urbaine sur la requalification du cadre bâti existant en optant pour la densification des villes. Mais celle-ci n'est envisageable que si l'on travaille en parallèle sur la qualité du cadre bâti et sur la possibilité d'offrir des espaces extérieurs aux habitants, qu'ils soient publics, privés ou collectifs. Ces espaces, véritable respiration dans les centres urbains très densément bâtis, permettent d'atteindre une qualité de vie en ville et d'attirer une population diversifiée. Ces projets de logement peuvent aussi proposer de nouvelles manières d'habiter en ville...

Chaque commune soutient le développement de « grands projets » par le privé et/ou le public (à Liège, on peut citer notamment Bavière, le Val Benoît, les Guillemins, Droixhe), mais la concrétisation de projets de plus petite envergure revitalise les quartiers. Comme l'expliquaient les représentants de la Ville d'Anvers dans un article des « Echos du Logement » (2010) relatif à la politique foncière et immobilière de la Ville : « *l'achat stratégique d'immeuble à l'abandon et de parcelles en friche s'apparente à une forme d'acupuncture : les nouvelles habitations soignent le tissu urbain au niveau de ses points faibles de façon à ce que, par un effet catalyseur, de nouvelles initiatives puissent voir le jour dans le quartier. De ce fait, les effets de la politique foncière et immobilière de la ville s'inscrivent dans la vision globale urbaine. Par ailleurs, ils offrent à la ville la possibilité d'expérimenter des idées innovantes en matière de rénovation urbaine.* »

Le travail d'acupuncture urbaine, comme on le nomme dans le jargon architectural, prend ici tout son sens, non seulement dans sa pratique de revitalisation en agissant sur certains points bien définis au départ, mais pouvant à eux seuls générer à leur tour un renouveau et s'étendre au quartier, à la ville, par effet d'entraînement. De par son échelle, les dimensions humaine et écologique de tels projets sont prises en compte et le travail d'acupuncture prend tout son sens : le projet ne se suffit pas à lui-même quand il est pensé uniquement dans une optique purement technique et fonctionnelle mais lorsqu'il est réfléchi dans sa dimension humaine et environnementale... Et c'est lorsque les questions architecturales rencontrent les questions des habitants qu'elles prennent corps et conservent leur caractère essentiel.



UNE NOUVELLE AGENCE IMMOBILIÈRE À FINALITÉ SOCIALE DANS LE PAYSAGE WALLON : RELOG'IMMO

Par Pascale THYS*



La revue Trends Tendances de septembre 2015 nous rappelle que « l'immobilier belge a traversé la crise pratiquement sans dommage »... Pourtant, du côté des acteurs publics et privés d'aide à l'accès au logement, la situation semble empirer d'année en année : des prix acquisitifs et locatifs en augmentation plus rapide que les revenus, des demandes de logements non couvertes par l'offre actuelle (tant sur le marché privé que public), surtout lorsque la demande est spécifique : famille très nombreuse, habitat partagé, etc.

Il n'y a donc pas eu de grands « dommages » du côté des investisseurs, ceux pour qui le logement n'est pas vu comme un bien de première nécessité, mais un placement financier, puisque le logement est un « bien » qui a un prix sur un « marché », bien que peut proposer un agent immobilier qui travaille à rechercher le point d'équilibre entre offre et demande sur ledit marché.

Ce n'est dès lors pas le fruit du hasard si une « nouvelle » agence immobilière vient de voir le jour sur le territoire wallon. Sous l'impulsion de l'asbl Relogeas, association de promotion du logement de Charleroi qui apporte son soutien en matière de logement à des personnes sans-abri, mal logées et en voie d'insertion socioprofessionnelle, une quarantaine de coopérateurs ont soutenu début 2015 la création de RELOG'IMMO. Située à Charleroi, la coopérative à finalité sociale RELOG'IMMO est certes une Agence Immobilière, mais elle constitue surtout un terreau d'innovations sociales.

En tant qu'Agence Immobilière à part entière, RELOG'IMMO offre ses services à toute personne cherchant à acquérir, vendre ou louer un bien sur la région de Charleroi et de La Louvière.

Travaillant dans les conditions du marché, la coopérative se distingue néanmoins très nettement de l'offre concurrente car elle fonctionne comme une agence immobilière « classique », mais avec une finalité sociale inscrite dans son objet social. Cette finalité sociale est véritablement la « marque de fabrique » de RELOG'IMMO. Il est donc important de prendre le temps de décoder ce que recouvre ce terme.

Disons-le d'emblée, il ne s'agit pas d'une finalité sociale unique, mais d'une pluralité de finalités sociales, dont certaines pourraient s'emboîter à la manière de poupées russes !

UN NOUVEAU MODÈLE D'AGENCE IMMOBILIÈRE

Aujourd'hui, sur notre territoire, nous connaissons déjà deux formules d'agence immobilière :

- **L'Agence Immobilière « classique » (privée) :** « Terme désignant un commerce (souvent une entreprise) dont la fonction est de proposer ses services et moyens pour la négociation et le conseil en matière de biens immobiliers : vente et location, conseil en matière d'achat, estimation de biens... » (définition LogisNeuf.com)
- **L'Agence Immobilière Sociale (AIS) :** « Association qui agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les locataires à la recherche d'un logement. Son objectif principal est de favoriser la mise à disposition d'immeubles issus tant du parc privé que public en vue de répondre à la demande de logements de qualité. L'association (ré)introduit des logements salubres dans le circuit locatif au bénéfice des ménages à revenus modestes. » (définition du Fonds du Logement wallon)

Ici, la nouvelle venue propose une formule innovante, à savoir :

UNE FINALITÉ SOCIALE COMME CADRE LÉGAL

RELOG'IMMO est une société à finalité sociale. Cette forme de société permet de faire la distinction entre une association et une société. Elle offre la possibilité à l'asbl RELOGEAS — qui ne peut avoir de but lucratif — d'utiliser les bénéfices de la nouvelle société qui lui sont reversés, et ceci afin de la rendre un peu moins dépendante des subsides publics (en période de crise budgétaire). L'ambition de RELOGEAS est ainsi de pouvoir maintenir l'accès à ses propres logements au prix le plus bas (vu la population qui y est accueillie) et, pour cela, de développer une source de revenus issus d'un marché du logement où bailleurs, locataires, vendeurs et acheteurs ont des moyens financiers un peu plus conséquents.

C'est ici la fin d'un modèle dichotomique où d'une part le « social » aurait pour seul objectif de produire de la plus-value sociale et le « financier » aurait pour seul objectif de produire de la plus-value financière. La mixité du modèle, loin des projets public-privé où les relations de force dictent bien souvent le développement du projet, propose une nouvelle articulation originale qui devrait faire ses preuves.

UNE FINALITÉ SOCIALE COMME MODÈLE D'INTERVENTION

Mais le cadre légal ne suffit pas à considérer cette initiative comme innovante en termes de finalité sociale. En effet, le service rendu aux propriétaires et aux demandeurs de logement est un service totalement professionnel, mais avec des accents « sociaux » spécifiques :

- **Un souci de transparence :** qu'il s'agisse du prix annoncé ou de la partie retenue par l'agence immobilière pour son travail, tout se réalise en toute transparence, avec des pourcentages clairs annoncés depuis le départ. C'est bien sûr ce qui est attendu de toute agence immobilière « classique », mais RELOG'IMMO a à cœur de communiquer toutes les informations permettant cette transparence.
- **Un large partenariat :** RELOGEAS est une association qui existe depuis plusieurs années et, à ce titre, elle a su créer un large partenariat autour de ses actions. Dès lors, pourquoi ne pas en faire profiter RELOG'IMMO ? Et c'est bien ce qui se passera lorsque les personnes iront se présenter à cette société immobilière « nouvelle ». La demande de la personne sera analysée finement et, si nécessaire, (ré)orientée vers les acteurs publics ou privés qui pourront l'aider dans sa recherche de logement.
- **Un service 360° :** c'est sans doute la plus grande particularité de ce nouvel acteur. Toute personne qui s'adresse à RELOG'IMMO va se trouver aidée en fonction de ses besoins et capacités réels. Ainsi, par exemple, si le futur acheteur ne présente pas les capacités suffisantes pour se lancer dans l'aventure, la société lui proposera une aide adaptée, notamment en proposant les services de l'asbl RELOGEAS. Ou encore s'il ou elle a besoin de réunir certaines conditions administratives pour pouvoir se loger, comme locataire ou propriétaire, RELOGEAS pourra l'aider avant qu'il ou elle ne devienne client de RELOG'IMMO. Comme on le voit, cette symbiose entre les deux structures permet de multiplier les formules d'accès au logement. RELOG'IMMO est dès lors perçue par les « clients » non comme une « agence immobilière », mais comme un lieu d'expertise immobilière

* Habitat et Participation

à 360°, un lieu où l'on veillera au mieux de leurs intérêts, dans une optique de respect de la société dans toutes ses composantes. Le « client » peut ainsi parler de ses doutes, de ses craintes, de ses projets et, ensemble, la meilleure solution sera trouvée.

UNE FINALITÉ SOCIALE COMME MODÈLE ÉCONOMIQUE

La formule proposée par RELOG'IMMO permet d'interroger notre modèle économique, notamment en ce qui concerne l'investissement dans l'immobilier. Bien souvent, la tension se situe entre un modèle où le marché immobilier n'est perçu que comme espace de profit et un modèle où le logement doit être soustrait au fonctionnement du marché car considéré comme un bien de base, voire comme un bien commun (les « communs »)¹. Il s'agit alors d'opposer le droit de propriété au droit d'usage, en attribuant un caractère plus éthique ou sociétal à l'approche par le droit d'usage.

Ici, RELOG'IMMO tente de poser un trait d'union entre ces univers souvent opposés. Cette agence immobilière ne propose cependant rien d'autre qu'un accès plein et entier au droit de propriété en cas d'acquisition d'un logement, mais c'est en amont de la signature de l'acte d'achat que se posent les questions éthiques : proposer un logement adapté aux besoins et aux capacités de remboursement, aider le futur locataire ou propriétaire à obtenir un accès au logement, discuter avec le propriétaires si celui-ci demande trop cher pour le logement à vendre, etc.

Plusieurs items économiques sont dès lors revisités via le projet de RELOG'IMMO :

- **Le point d'équilibre entre offre et demande** : dans un marché de concurrence pure et parfaite, le point d'équilibre se noue autour du prix qui sera celui de l'offre et de la demande à ce niveau. Tout cela fonctionnerait parfaitement si l'offre était très élastique et que des logements abordables se créaient dès lors que la demande existait. Mais dans le cas du marché du logement, nous savons qu'il n'en est rien et que les prix dépendent davantage d'autres facteurs comme la situation géographique, la pression foncière, la « force » que peut conférer le statut de propriétaire, etc. Ici RELOG'IMMO va utiliser son expertise afin de limiter les dérives du marché, tant au bénéfice de l'acheteur que du vendeur, du bailleur que du locataire, puisqu'il s'agit de proposer le « juste » prix pour le bâtiment à vendre ou à louer. In fine, le but de RELOG'IMMO est de rendre l'offre plus élastique par rapport à la demande pour une frange moins nantiée de la population : découvrir ou faire découvrir une gamme de biens plus accessibles, tout en veillant à l'intérêt des deux parties.
- **Le facteur temps** : le temps doit permettre de créer la plus-value du bien immobilier. Au fil du temps, tout bien

acheté doit prendre de la valeur afin de créer une plus-value économique (qui peut se transformer en plus-value financière). Le temps social est quant à lui différent du temps économique. L'urgence de répondre à un besoin (se loger) doit pouvoir se conjuguer avec la possibilité de créer de la rentabilité financière à partir d'un bien. In fine, RELOG'IMMO doit permettre de conjuguer ces deux temporalités sans que l'une ne prenne le pas sur l'autre, ce qui est un véritable exercice d'équilibriste.

- **Exigence des actionnaires et innovation** : dans la société actuelle, le souci de plus-value afin d'enrichir les actionnaires est constant. Ceci peut entraîner une double contrainte : celle de fuir les innovations dont la rentabilité ne serait pas assurée et l'assujettissement des décisions aux seuls bons vouloirs des actionnaires. Une société constituée en coopérative à finalité sociale évite ces divers pièges. Les coopérateurs de RELOG'IMMO (pour le meilleur ou pour le pire !) ont investi dans une société où ils ne profiteront d'aucun bénéfice. Même si cet aspect pourrait être rediscuté un jour, il est évident qu'actuellement, les décisions de la société tendent vers son développement, y compris la prise de risques qui résulte de l'innovation. In fine, RELOG'IMMO propose un modèle qui bénéficie de l'apport de capitaux via les coopérateurs, sans s'amputer de la possibilité d'innovation et de développement que peuvent rencontrer d'autres sociétés soumises au dictat de l'actionariat.

UNE FINALITÉ SOCIALE À CARACTÈRE SOCIÉTAL

Enfin, le projet RELOG'IMMO dépasse le « simple » volet commercial de la dimension immobilière. Ici, tout acheteur et tout vendeur est amené à prendre une responsabilité individuelle vis-à-vis du patrimoine bâti. Il ne s'agit pas de le proclamer haut et fort et d'en faire un projet social, mais de redonner au mécanisme du marché immobilier sa dimension sociétale, sa plus-value sociale pour les deux parties qui contractent ainsi que pour le tiers qui bénéficie du résultat de la vente : l'association RELOGEAS. Prenons une illustration simple : une société de logements publics qui souhaiterait revendre une partie de ses biens afin de réaliser une plus-value financière pourrait s'adresser à RELOG'IMMO. Notre agence immobilière, soucieuse de maintenir le caractère social de ce patrimoine, aura pour objectif de ne pas faire de ce parc de logements un nouvel espace pour investisseurs immobiliers, mais au contraire de trouver de « simples » acheteurs individuels ayant les moyens suffisants, voire d'inciter des associations proches à promouvoir des projets immobiliers innovants (tel que le Community Land Trust).

La coopérative RELOG'IMMO est ainsi innovante dans sa formule. Elle utilise les règles du jeu du marché pour nourrir des dynamiques sociales. Elle permet de faire un travail sur l'égalité des chances face aux inégalités de notre société. Tout un chacun devrait avoir un toit décent, à prix abordable pour sa famille. La Belgique, avec ses subsides publics asphyxiés, ne veut plus jouer à « l'État providence ». A partir de ce triste constat, RELOG'IMMO s'adresse aux citoyens

qui se rendent de plus en plus compte de leur responsabilité sociétale. Mettre en location, vendre un bien immobilier, pourquoi ne pas le faire avec une certaine déontologie dans le service et en permettant de donner un toit aux plus démunis ? RELOG'IMMO s'inscrit dans cette perspective.

POUR CONCLURE, ON RAPPELLERA LES CARACTÉRISTIQUES DE CETTE NOUVELLE AGENCE IMMOBILIÈRE :

- RELOG'IMMO a fait le choix de fonder une SCRLFS — une Société Coopérative à Responsabilité Limitée à Finalité Sociale — ce qui permet de limiter le pouvoir du capital au sein de la coopérative.
- Les bénéfices éventuellement générés par l'activité commerciale sont destinés statutairement à soutenir financièrement l'asbl RELOGEAS.
- Les relations commerciales proposées sont « justes » et équilibrées : RELOG'IMMO assume son devoir de conseils envers ses clients propriétaires et locataires.
- Contrairement à la concurrence, RELOG'IMMO n'applique pas de commission forfaitaire pour les biens de faible valeur, ce qui permet de rendre les transactions pour les biens de faible valeur moins onéreuses au profit du vendeur.
- Les connaissances en rénovation durable — tant dans les nouvelles techniques que dans l'éventail des primes existantes — sont également mises au service des différents clients pour envisager notamment des projets immobiliers mixtes « public-privé ». RELOG'IMMO prend donc le temps de construire du « sur-mesure équitable » avec ses clients !

RELOG'IMMO, c'est le beurre (un bien vendu ou loué aux meilleures conditions), l'argent du beurre (soutenir une visée sociale et sociétale du projet) et le sourire de la crémère (l'accueil de ces experts immobiliers 360°) !

RELOG'IMMO a pour ambition de démontrer que, même dans un secteur immobilier fortement soumis aux lois de la spéculation, il est possible de développer une activité rentable financièrement et socialement !

Toute innovation (sociale) est un pari à relever ensemble, un parcours d'embûches où chaque pas fait entrevoir de nouvelles difficultés. C'est pourquoi, à l'heure d'imprimer ces pages, le projet RELOG'IMMO pourrait connaître une période d'« hivernage », c'est-à-dire un « stand by » en attente de moyens humains et financiers nouveaux afin de pouvoir éventuellement redémarrer. Si VOUS souhaitez nous aider en ce sens, merci de prendre contact ! Cependant, quelle que soit l'issue de RELOG'IMMO, nous avons beaucoup appris en matière de projet trans-frontières : entre secteur associatif, citoyen (coopérateurs) et secteur privé. Et, comme le disait Nietzsche, « tout ce qui ne tue pas, rend plus fort ».

Contact :

52 rue Pont-Neuf — 6000 Charleroi
relogimmo@gmail.com — GSM 0471 17 89 95

¹ La notion de « communs » renvoie à un espace ou une ressource dont l'usage et la jouissance est partagée par une communauté de personnes (dicopart — Betty Queffelec)

THE STATE OF HOUSING IN THE EU 2015

Par Luc LAURENT*

Housing Europe, le nom que le Cecodhas, Comité européen du logement social porte désormais en tant que Fédération européenne du logement public, coopératif et social, présentait le 5 mai dernier le « State of Housing in the EU 2015 », l'état du logement dans l'Union Européenne 2015.

Ce rapport présente la situation du secteur du logement sous différents aspects, à savoir :

- des données statistiques relatives à chacun des 28 Etats membres ;
- les tendances générales résultant d'une comparaison entre pays ;
- les évolutions les plus significatives depuis 2012 ;
- une analyse de l'interaction entre les politiques de logement des Etats membres et les politiques de l'Union.

Le précédent exercice de cette nature avait été publié en 2012 sous le titre « The nuts and bolts of European social housing systems ». L'actualisation des données s'accompagne d'une vue plus complète des effets de la crise financière puis économique commencée dans les années 2007-2008 et dont la sortie reste problématique : inflation trop faible (ne soutenant plus la croissance — mais quel est le bon niveau d'inflation ?), dette publique, dette privée, ...

Ces effets sont diversifiés comme la manière dont les Etats y réagissent pour rencontrer les besoins en logement des citoyens, sous la pression également de la gouvernance européenne qui encadre, recadre, infléchit les systèmes nationaux du logement social.

Que retenir de cette masse de données et de chiffres, les unes et les autres étant eux-mêmes démultipliés par des renvois à des sources multiples, telles que l'OCDE, le FMI, Eurostat, la Fédération hypothécaire européenne (Hypostat), etc. ?

La présente recension en extrait un certain nombre d'éléments assortis de quelques commentaires.

L'ÉVOLUTION DES PRIX

En matière de prix, les effets de la crise se traduisent en divergences marquées. Dans certains pays, la chute des prix a été impressionnante et ceux-ci continuent à diminuer dans d'autres (Grèce, Chypre, Slovaquie). Par contre en Irlande, les prix ont commencé à remonter ; dans d'autres encore, comme la Grande-Bretagne, ils ont continué à croître. L'Allemagne se présente comme une exception. Le profil propre à ce pays le montre : les prix sont restés relativement stables pendant 25 ans et n'ont pas enregistré de chute par la suite. Depuis 2010 toutefois, ils ont commencé à monter, essentiellement dans les zones urbaines (Berlin, Hambourg, Munich, Cologne, Francfort, Stuttgart) et ce de manière disproportionnée, entraînant d'ailleurs une réaction ; nous y reviendrons. Il faut ici noter que la structure du marché du logement diffère de celle d'autres pays : l'Allemagne est le seul membre de l'Union qui a un secteur locatif plus important que le secteur (de l'accession) en propriété.

Et en Belgique ? Selon les sources, le marché est surévalué, il le serait même de 10 %, 15 %, 30 %, ... Et pourtant, le marché reste, selon le rapport, non affecté par la crise financière globale. Citant une étude de l'OCDE, la croissance attendue de la population jusqu'en 2030 entraînera une demande telle qu'une chute significative des prix n'est pas à l'ordre du jour. Cette situation explique que de nombreux ménages connaissent des difficultés d'accès à un logement locatif ou en accession, la Région bruxelloise connaissant particulièrement une demande de logements abordables qui augmente.

Il résulte de tout ceci une forte hétérogénéité des marchés du logement en Europe qui s'est accrue en 2013 selon le dernier Rapport sur le Mécanisme d'Alerte de la Commission Européenne. Cette hétérogénéité existe entre Etats et se manifeste également à l'intérieur même des Etats, en fonction des différentes régions et de l'évolution de leurs pôles économiques et urbains.

LE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Depuis quelques années, la dette privée, et en particulier la dette hypothécaire des ménages pour le résidentiel, retient l'attention. Des statistiques ont été produites notamment sur la part que représente l'encours des prêts hypothécaires par rapport au PIB ainsi que par rapport au revenu disponible des ménages. C'est ainsi que les pays présentant le ratio le plus élevé de dette hypothécaire sont les Pays-Bas, le



Danemark, le Royaume-Uni et la Suède. Il est vrai que des pays comme les Pays-Bas et le Danemark ont peu la 'culture de l'amortissement'.

Les crédits hypothécaires consentis à tort et à travers aux Etats-Unis, leur titrisation par paquets, l'emballage de ceux-ci dans des collatéraux qui en ont démultiplié les effets pour pourrir l'ensemble ont mis à mal le secteur financier qui a ainsi marqué le début de la crise, et qui s'est élargie à l'ensemble de l'économie.

Du coup, les régulateurs et gouvernants se sont émus de la part que prenait le crédit hypothécaire dans le bilan des banques et de leur exposition au risque de défaillance large des débiteurs hypothécaires, risque systémique potentiel, et scrutent attentivement les chiffres de la production hypothécaire.

Selon les données de la Fédération Hypothécaire européenne, citées par le rapport, deux groupes peuvent être identifiés : un premier comprenant la Belgique, la Suède, le Danemark et la France où la production hypothécaire a connu une tendance positive ou étonnante entre 2007 et 2012 ; un second groupe avec la Hongrie, l'Irlande, l'Italie, le Portugal, l'Espagne et le Royaume-Uni où la tendance a été à la baisse pendant la même période, celle-ci ne s'étant pas poursuivie au Royaume-Uni depuis 2009.

Le rapport de Housing Europe se penche aussi sur le développement de la dette liée au logement surtout là où la crise a eu pour effet une chute des valeurs immobilières en même

* Directeur général honoraire du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

temps que les défauts de paiement se multipliaient. La valeur des gages s'est ainsi trouvée inférieure au solde des crédits hypothécaires (crédits hypothécaires 'underwater', sous la ligne de flottaison), en particulier en Irlande et en Espagne, mais aussi au Portugal et en Grèce.

Certains pays ont pris des dispositions légales pour encadrer, voire empêcher la saisie de la résidence principale.

Un détour par le cas de l'Espagne

Parmi les pays cités, tel ne fut pas le cas en Espagne où la crise a eu pour effet de révéler la bulle immobilière qui a méchamment éclaté. Les prix ont fortement chuté ; le secteur de la construction, pratiquement à l'arrêt, a cessé d'être un moteur de la croissance économique.

C'est ainsi qu'en 2011, le nombre de logements vides/invendus s'élevait à 687.523 logements, dont la majorité était la propriété des banques dans le cadre des procédures de saisie (« repossessions »).

Entre 2007 et le 3^e trimestre 2012, pas moins de 416.975 procédures de saisie ont été engagées ; la situation des ménages expulsés ou menacés d'expulsion a entraîné des mouvements sociaux et a été répercutée par les médias.

La Cour de Justice de l'Union Européenne a même été saisie d'un recours à l'égard de la législation espagnole et s'est prononcée dans un Arrêt en l'Affaire C-145/11 du 14 mars 2013, sur renvoi préjudiciel d'un tribunal espagnol. L'affaire opposait un consommateur espagnol ayant conclu un contrat de prêt assorti d'une garantie hypothécaire à son organisme financier, recourant à la saisie immobilière suite à un défaut de paiement du premier. Le recours se basait non sur une directive en matière de crédit hypothécaire pour le logement, inexistante à l'époque (et celle – 2014/17/UE – adoptée le 4 février 2014 pour entrer en vigueur en 2016, ne traite pas de cette matière) mais sur la directive 93/13 du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs.

Dans son Arrêt, la Cour a considéré que la réglementation espagnole est contraire au droit de l'Union dans la mesure où elle empêche le juge compétent pour déclarer le caractère abusif d'une clause du contrat de prêt immobilier, de suspendre la procédure d'exécution hypothécaire, introduite par ailleurs. Autrement dit : « *La directive sur les clauses abusives s'oppose à une réglementation nationale, telle que la réglementation espagnole en cause, qui ne permet pas au juge saisi de la procédure au fond – c'est-à-dire celle visant à déclarer le caractère abusif de la clause – d'adopter des mesures provisoires, notamment la suspension de la procédure d'exécution, lorsqu'elles sont nécessaires pour garantir la pleine efficacité de sa décision finale* », soit une application précise du principe d'effectivité.

Dans la foulée de cet Arrêt, la législation espagnole a été amendée, pour se conformer au droit de l'Union en la

matière, qui en la circonstance a conduit à renforcer la protection du 'consommateur'.

UN FOSSÉ GÉNÉRATIONNEL ?

Le rapport s'interroge sur l'existence d'un fossé générationnel, entendant par là les difficultés des jeunes de trouver un logement propre et de commencer leur parcours résidentiel. Ces difficultés sont dues à une combinaison de facteurs : des prix et des loyers élevés, des conditions plus strictes en matière d'octroi de prêts, l'insuffisance du parc locatif, sans omettre le manque croissant d'emplois.

Elles conduisent beaucoup de jeunes à continuer à habiter avec leur famille. Ce phénomène se constate davantage dans les pays du Sud, Italie, Portugal, Espagne, Slovaquie, et plus récemment au Royaume-Uni. Par rapport à la moyenne européenne, quelque peu inférieure à 50 %, du pourcentage de jeunes adultes âgés de 18 à 34 ans vivant avec leurs parents, la Belgique atteint une proportion très proche de celle-ci.

La tranche d'âge retenue nous paraît poser question. Il est en effet assez logique de penser que les jeunes de 18 à quelque 24 ans, par exemple, toujours en âge de scolarité, restent domiciliés chez leurs parents même s'ils disposent d'une chambre au lieu de résidence de leurs études. Par contre, à l'issue de celles-ci, l'émancipation du logement parental caractérisait le plus grand nombre de jeunes auparavant. L'impact des facteurs cités plus haut l'explique sans doute, mais une distinction plus précise à l'intérieur de la classe d'âge 18-34 ans, permettrait de mieux cerner l'évolution, notamment à partir d'une statistique en matière de résidence étudiante.

Par ailleurs le fossé générationnel n'est abordé que sous l'angle des jeunes. La question du logement des personnes âgées, tout aussi cruciale, est abordée en référence aux politiques sociales de l'Union Européenne. Dans ce contexte le défi d'une vie autonome dans une société vieillissante devrait pousser les opérateurs du logement social à coopérer avec un vaste éventail de partenaires de secteurs voisins (sans-abri, santé, ...) ce qui pourrait demander un changement culturel des partenaires, y compris du secteur du logement social, note le rapport. Quant au logement intergénérationnel, la recherche de formules dans cette voie reste sans doute encore marginale.

MANQUE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES – LES RÉACTIONS

Selon les données fournies par les organismes membres de Housing Europe, la production nouvelle de logements sociaux a diminué dans la plupart des pays, à l'exception de la France (chiffres de 2012). Par ailleurs, le nombre de ménages inscrits sur les listes d'attente pour l'attribution d'un logement social a augmenté dans de nombreux pays, en faisant observer que

dans les pays dont le secteur du logement social est particulièrement réduit, une demande sociale ne se manifeste pas. La Grèce est ici un cas particulier puisque l'unique opérateur de logements sociaux (en accession) a été supprimé, sacrifié sur l'autel des mesures d'austérité imposées par les instances européennes et internationales.

Ce déficit en logements abordables et sociaux, se manifeste également dans les concentrations urbaines et les régions économiquement attractives.

Diverses réponses sont tentées pour remédier au manque généralisé de logements.

Marché locatif

Dans les pays dont le marché locatif est étroit, des réformes de la législation en matière de bail sont intervenues. C'est le cas pour l'Espagne et le Portugal, et ce à la suite de recommandations de la Commission Européenne (alors que, rappelons-le, il n'y a en principe aucune compétence en la matière selon les Traités). Ces réformes visent à introduire plus de flexibilité pour les propriétaires pour, par exemple, augmenter les loyers et raccourcir les délais d'expulsion, avec toutefois une prise en compte de la protection des locataires les plus vulnérables.

Aux Pays-Bas, un nouveau système pour les opérateurs du logement social, vise à distinguer un secteur aux loyers régulés et un secteur non régulé.

Par contre, en Allemagne, le système d'établissement des loyers a été revu, mais dans le sens opposé : les tensions nées sur un marché locatif bien plus large certes, mais avec des fortes augmentations de loyers dans des zones rencontrant une pression de la demande, ont conduit à introduire de nouveaux freins dans les augmentations de loyers depuis 2015.

Réformes du logement social

Des pays caractérisés par un faible secteur du logement social ont commencé à développer ou à préparer, dans la période visée, de nouveaux programmes de logements sociaux : la Bulgarie, la Tchéquie, la Lituanie, la Slovaquie ; mais aussi le Portugal avec un programme de « Marché locatif social » ; l'Italie avec des financements aux régions pour développer l'offre ; en Espagne, avec un plan 2013-2016 de création de logements publics sociaux et d'une aide aux locataires à faible revenu ; l'Irlande a annoncé un plan stratégique sur six ans pour créer 35.000 logements sociaux. Par contre les Pays-Bas connaissent une diminution du nombre de nouveaux logements sociaux.

Mobiliser le stock privé à des fins sociales

La Belgique et, plus récemment, le Luxembourg ont créé des agences immobilières sociales qui agissent comme intermédiaires entre les propriétaires privés et les personnes à faibles revenus. Des initiatives pour introduire des modèles similaires

sont présentes en Italie, Espagne et Hongrie. Différents pays utilisent aussi différentes mesures fiscales ou des subsides pour mobiliser les logements vacants, ou taxer ces derniers.

Le projet Tenlaw

Ce projet vise à disposer de la recherche comparative la plus large possible des règles existantes en matière de bail résidentiel de manière à déboucher sur une recommandation relative à une approche européenne qui s'abstient d'imposer des mesures d'harmonisation intrusives mais se préoccupe des divergences nationales de manière constructive. En effet, un tiers des citoyens européens louent leur logement. Des rapports nationaux ont été produits pour 31 pays, soit les 28 Etats membres de l'Union, la Serbie, la Suisse et... l'Ecosse. Le travail est toujours en cours et un rapport final est en voie de finalisation (octobre 2015).

Programmes facilitant l'accès à la propriété

L'Italie, la Slovaquie et la Pologne ont lancé des programmes pour aider les jeunes et jeunes couples à acquérir leur premier logement. La Roumanie et la Slovénie prévoient une garantie étatique pour les prêts hypothécaires destinés à une première acquisition. Des aides à l'acquisition existent aussi en Angleterre et un nouveau « right to buy » est en voie de finalisation.

LE CADRE EUROPÉEN

Le logement social dans l'Union Européenne forme le dernier volet du rapport de Housing Europe. Les rubriques en sont multiples : l'union énergétique, la pauvreté énergétique et la protection des citoyens en la matière, le financement de l'efficacité énergétique, l'intégration du marché de l'énergie et la contribution à la transition énergétique. Et aussi les possibilités des Fonds d'investissement et structurels, FEDER et FSE pour contribuer au financement du logement social, en matière d'efficacité énergétique, d'infrastructures sociales et de régénération urbaine. On sait que la Wallonie n'a pas utilisé ces possibilités dans la programmation 2007-2013, et qu'elle n'a rien prévu à ce titre dans la nouvelle programmation 2014-2020. Nous nous en tiendrons à aborder les deux points suivants : le logement social et les aides d'état, d'une part ; le semestre européen, d'autre part.

Le logement social confronté aux règles de la concurrence

Les règles relatives au marché intérieur visent à assurer une concurrence réelle entre les entreprises et à ce titre, proscrivent les aides d'état. Celles-ci doivent faire l'objet d'une notification préalable auprès de la Commission européenne qui apprécie leur éventuelle conformité. Les entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique

général sont soumises à ces règles de concurrence, dans les limites toutefois où leur application ne fait pas échec à l'accomplissement en droit ou en fait de la mission qui leur a été impartie (Article 106. 2. TFUE). Telle est bien, selon la Commission, la situation, des organismes de logement social au même titre que les services sociaux et les hôpitaux.

C'est ainsi que ces organismes sont dispensés de toute notification préalable dans le cadre de la Décision de la Commission 2012/21/UE du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'état sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général. Cette dispense de notification implique que les conditions posées en soient respectées, à savoir, un mandat explicite de la mission conférée, la détermination préalable des règles de calcul de la compensation, l'absence de surcompensation, l'établissement de rapports par les Etats, ...

La raison pour laquelle cette Décision attire particulièrement l'attention résulte ici du considérant 11 de la Décision précitée et, en particulier, le passage suivant : « ... les entreprises assurant des services sociaux, y compris la fourniture de logement social aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux moins avantagés qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché, ... ». La Commission donne ainsi sa propre définition du logement social, ce pourquoi elle ne dispose en principe d'aucune compétence puisque le logement n'est pas une matière visée par les Traités, que le principe de subsidiarité trouve à s'appliquer, et que les Traités donnent par ailleurs aux Etats un large pouvoir d'appréciation en matière de services d'intérêt économique général. La question de savoir si la Commission a outrepassé ses compétences en donnant sa propre définition — étroite du logement social est actuellement pendante devant la Cour de Justice de l'Union Européenne.

L'enjeu n'est pas mince. Déjà la Suède a revu complètement son système ; les Pays-Bas doivent revoir substantiellement le leur. Selon Housing Europe, il existe un impératif clair de davantage de marge de manœuvre pour les Etats membres, les autorités locales et les organismes de logement afin de mettre en œuvre des politiques du logement qui rencontrent les besoins.

Le logement et la gouvernance économique européenne – Le semestre européen

La mise en place de la gouvernance économique européenne se traduit notamment par l'attention portée aux évolutions

macroéconomiques. Deux règlements du Parlement et du Conseil du 16 novembre 2011 précisent les processus. L'un, n°1176/2011 a pour objet de détecter, de prévenir et corriger les déséquilibres macroéconomique et s'applique à tous les Etats membres ; l'autre, n°1174/2011 ne s'applique qu'aux pays de la zone euro et prévoit des sanctions pour ceux qui ne suivent pas les recommandations pour remédier aux déficits excessifs suite à la « Procédure concernant les déséquilibres macroéconomique », la PDM.

Un « Rapport sur le mécanisme d'alerte », RMA, rédigé par la Commission, constitue le point de départ du cycle annuel de la PDM et permet d'identifier les pays susceptibles de connaître un déséquilibre et nécessitant une analyse complémentaire, appelée « Bilan approfondi ». Sur cette base la Commission et le Conseil émettent des « Recommandations spécifiques par pays ». Ce processus annuel commençant en tout début d'une année pour se terminer au début du printemps est appelé « Semestre européen » qui ouvre en quelque sorte la voie au « Semestre national » au cours duquel les Etats concernés implémentent les recommandations.

Depuis la mise en œuvre de ces mesures, les marchés du logement ont fait l'objet d'analyses de la part de la Commission et celle-ci a émis de nombreuses remarques et recommandations concernant le logement dans plusieurs Etats membres, élargissant graduellement son analyse des marchés du logement.

Les rapports par pays sont publiés par la Commission au printemps pour chacun des 28 Etats, les derniers en date en mars 2015, avec des bilans approfondis pour 16 pays qui rencontrent, selon l'examen conduit par celle-ci, des déséquilibres macroéconomiques. Pour ceux-ci, des recommandations sont alors formulées.

C'est ainsi que les Pays-Bas sont priés d'accélérer la réduction de la déduction des intérêts des prêts hypothécaires et de mettre en place dans le marché locatif un système plus orienté vers le marché et liant davantage les loyers aux revenus des ménages ; ou que la Suède est invitée à autoriser des niveaux de loyers orientés sur le marché en s'écartant du système de la valeur d'usage et en libéralisant davantage certains segments du marché locatif avec une plus grande liberté contractuelle ; ou encore que le Royaume-Uni devrait poursuivre ses efforts pour augmenter l'offre de logements, parmi d'autres recommandations...

On le voit, il ne s'agit pas simplement de mesures techniques mais de choix politiques nets et qui selon Housing Europe témoignent d'un appel excessivement simpliste à une libéralisation des marchés du logement pour résoudre les questions des prix des logements et du logement abordable.

Ainsi pour la Suède, le rapport note que la recommandation ne reconnaît pas la spécificité du système suédois, très différent de celui des autres pays et qui a montré son efficacité à travers différents cycles économiques. La recommandation ne justifie pas sa croyance que mettre à mal le système de fixation des loyers en Suède va résoudre quelque problème que ce soit pour l'offre de logement ou empêcher des problèmes significatifs supplémentaires pour les locataires, incluant des expulsions ou des formes de sans-abrisme. Le rapport souligne qu'en ce qui concerne les Pays-Bas, il n'y a pas dans la recommandation de véritable compréhension du rôle stabilisant et contra-cyclique du logement public, coopératif et social. Housing Europe signale travailler avec des parlementaires européens pour essayer d'assurer une approche plus équilibrée, le Parlement n'étant pas intégré dans le semestre européen.

Notons que le rapport 2015 pour la Belgique contenant un bilan approfondi sur la prévention et la correction des déséquilibres macroéconomiques, document de travail de la Commission, contient une longue analyse intitulée « L'endettement des ménages et le marché du logement » (COM(2015) 85 final du 18.3.2015, pp.50 à 61) dont la conclusion s'énonce : « *Tout bien considéré, le risque d'une*

correction sensible des prix de l'immobilier paraît limité. L'ajustement des prix devrait être progressif. Le dynamisme du marché immobilier belge ne s'est pas accompagné d'un boom de la construction. En outre, la situation financière solide des ménages et le taux de propriété élevé, conjugués à une pénurie de logements persistante, devraient prévenir toute baisse rapide des prix. En cas de chute des prix, les conditions saines d'octroi des crédits devraient limiter les effets d'une telle baisse sur les banques ». Nul étonnement que l'amas de conditionnels signe de l'humilité de la connaissance macroéconomique en matière de logement dont, il est vrai, les déterminants et les corrélations restent obscurs – n'ait pas conduit à une recommandation en la matière.

Remarque finale

L'état du logement dans l'Union Européenne 2015 publié par Housing Europe se présente comme une contribution considérable à la description de l'existant et à la réflexion sur la destinée du logement social. A l'évidence, la crise l'a ébranlé et la construction européenne, curieusement, le menace plus qu'il ne le renforce : son avenir est marqué de nombreuses incertitudes. Observons par exemple, encore, l'inscription des institutions de logement social de Wallonie

dans le périmètre de la dette publique sous la pression européenne et de la comptabilité nationale, même s'il s'agit de garanties qui, à l'évidence ne seront jamais sollicitées, approche qui conduit à une asphyxie des politiques menées. C'est une logique dont il faut sortir, un combat à mener.

Dans différents pays, note optimiste, de nouveaux programmes sont lancés, des fonds européens sont disponibles, des opérateurs se mobilisent pour rencontrer les énormes besoins que le rapport de Housing Europe a mis en évidence.

Une dernière réflexion issue du rapport : « *Le défi est que les personnes vivant dans le logement social tendent à être d'un côté plus jeunes et de l'autre plus vieilles, et dans le même temps plus pauvres que la population en général. La crise économique et ses conséquences sociales élargissent le fossé entre les locataires sociaux et le reste de la population en termes de caractéristiques sociodémographiques* ». Mixité sociale ?

Le document « The State of Housing in the EU 2015 » peut être obtenu auprès de Housing Europe, 18, Square de Meeûs, 1050 Bruxelles (www.housingeurope.eu)



Ensemble de logements à Fribourg en Allemagne © Fabrice Dor (SPW-DG04)

DISCRIMINATION

Tribunal de première instance de Namur (9^e Chambre – Référé) – 5 mai 2015

Une première en Belgique dans le secteur locatif : *la reconnaissance d'une discrimination sur base de la « fortune ».*

L'exigence qu'a le propriétaire à l'égard d'un candidat locataire d'avoir un contrat de travail à durée indéterminée dépasse la *couverture normale* d'un risque de défaut de paiement de loyer.

Il est ordonné la cessation de cette pratique de sélection sous peine d'une astreinte de 500 € par infraction constatée.

I. ANTÉCÉDENTS ET OBJET DU LITIGE

Monsieur est propriétaire d'un immeuble dans lequel il a aménagé plusieurs entités locatives.

Suite à divers signalements, le Centre [interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations] a pu constater que Monsieur exigeait, dans ses annonces immobilières, que les candidats locataires soient occupés sur la base d'un contrat de travail à durée indéterminée et bénéficient d'un seuil minimal de revenus.

Estimant qu'il s'agissait là d'un comportement discriminatoire dans le chef de Monsieur, le Centre a introduit la présente action en cessation, fondée sur l'article 20 de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, et sollicite que :

- Son action doit être recevable et fondée ;
- Le Tribunal de ceans :
 - constate la discrimination et ordonne à Monsieur de cesser, dès le prononcé de la présente ordonnance, « *tout comportement discriminatoire sur la base de la fortune et du handicap, dans le cadre de la mise en location de logements dont il est propriétaire, dont il assume la gestion ou qu'il est amené à mettre en location, soit par lui-même soit par un mandataire, tant dans la définition et la publicité des offres de location, que la sélection des candidats et le choix des locataires.* »,
 - condamne Monsieur à payer une astreinte de 1.000 € par infraction constatée,
 - condamne Monsieur aux dépens, liquidés à la somme de 1.380 € (mise au rôle 60 + indemnité de procédure 1.320),
- Le jugement soit exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution.

Monsieur estime l'action irrecevable à défaut d'urgence et d'intérêt à agir, dès lors que la dernière annonce incriminée

date de janvier 2014 et que l'acte litigieux avait donc pris fin avant l'exercice de l'action.

A tout le moins, il considère que l'action n'est pas fondée parce qu'il n'a agi que dans le but de se prémunir d'une insolvabilité de ses locataires, cas de figure régulier qui le place dans une situation financière délicate.

Il explique qu'il a précédemment connu des déboires locatifs, qui l'ont contraint à contracter une assurance protection juridique qui prenait en charge « *les frais de justice, le chômage immobilier et l'improductivité du bien tant qu'il n'était pas reloué* ».

Il affirme que « *lesdites assurances protection juridique imposent dès lors pour que le contrat sorte ses effets et soit valable, que les locataires disposent d'un certain revenu voire d'un CDI* » et « *qu'à défaut, la compagnie ne couvre pas, ce qui place le concluant dans une situation extrêmement délicate comme précisé ci-dessus* ».

Il relève que « *l'article 7 de la loi stipule que toute distinction fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination directe à moins que cette distinction directe ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires* ».

Il soutient qu'il a donc « *poursuivi un but légitime – faire jouer sa compagnie d'assurance pour se garantir contre l'insolvabilité du locataire – raison pour laquelle il a utilisé lesdits moyens* ».

Le dispositif des conclusions qu'il dépose indique qu'il sollicite du tribunal qu'il :

- dise la demande en cessation recevable mais non fondée, puisque la dernière infraction remonte à plus de 13 mois après la dernière parution,
- lui donne acte de ce qu'il s'engage à ne plus faire paraître d'annonce comportant des demandes discriminatoires quelles qu'elles soient,
- déclare donc la demande du Centre sans objet,
- dès lors, vu l'assignation en justice, condamne le Centre aux entiers dépens de l'instance, la procédure l'ayant contraint à recourir à un avocat,
- à titre infiniment subsidiaire, si le tribunal ne devait pas suivre son argumentation, le condamne à une indemnité de procédure la plus réduite qui soit, vu ses faibles revenus.

II. RECEVABILITÉ

En vertu de l'article 20 §4 de la loi du 10 mai 2007, la présente action est introduite selon les formes du référé et s'il n'est pas contesté qu'*in casu*, la présente juridiction statue au fond.

Il s'agit dès lors d'une action relativement à laquelle l'urgence est présumée.

Quant à l'intérêt à agir du Centre, dès lors que la dernière annonce a été publiée plus d'un an avant l'introduction de l'action, il ne fait pas défaut en l'espèce.

En effet, comme le rappelle le Centre, « *en matière d'action en cessation, il est admis que le président peut également ordonner la cessation d'une pratique qui a pris fin, dès lors qu'il constate qu'il subsiste un risque de récurrence* »¹.

Monsieur cite par ailleurs à cet égard un extrait de document visible sur Internet et émanant du SPF Économie sous l'intitulé « *Les conditions de l'action en cessation* », extrait qui ne dit pas autre chose : « *L'action en cessation peut porter sur des faits litigieux qui ont pris fin si le risque de récurrence n'est pas exclu. L'action ne sera donc déclarée irrecevable, faute d'intérêt, que s'il est démontré que l'acte litigieux a définitivement pris fin (avant l'exercice de l'action, l'intérêt à l'action s'appréciant au moment où la demande est introduite) et qu'il n'existe aucun risque de récurrence* ».

En l'espèce :

- Les faits ont été à plusieurs reprises constatés,
- Monsieur les justifie par les exigences de sa compagnie d'assurances, tout en précisant qu'il est régulièrement victime de locataires récalcitrants, ce qui l'oblige à s'assurer (également pour l'avenir ?) contre de tels risques locatifs.

Dans ces conditions, le risque de récurrence est suffisamment démontré et, partant, l'intérêt à agir dans le chef du Centre équivaut.

La demande sera déclarée recevable.

¹ Ch. Dalcq, « Les actions comme en référé », in J. Englebert et H. Boularbah, *Le référé judiciaire*, Bruxelles, éd. Jeune barreau de Bruxelles, 2003, p. 169, cité par Civ. Nivelles, 19 avril 2005, *J.T.*, 2005/21, n°6183.



LA DISCRIMINATION AU QUOTIDIEN

Mireille, 32 ans, Camerounaise : « Je loue un studio, qui est devenu trop petit depuis la naissance de ma fille. Je cherche un nouveau logement, mais, comme le problème des impayés de loyer fait peur, les renseignements qui sont demandés aux candidats locataires par les propriétaires ou les agences immobilières sont de plus en plus nombreux (fiches de salaires, preuve de paiement des anciens loyers, ...). Quand vous dites que vous dépendez du CPAS, le propriétaire se méfie. Je suis trahie au téléphone par mon accent africain. Le propriétaire me dit alors que le logement est déjà loué. Quand je vérifie sur place ou sur internet, les annonces sont toujours présentes. En plus, je suis seule, avec ma petite fille. Certains bailleurs pensent que je ne saurai pas me débrouiller pour faire les petites réparations. J'attends un logement social depuis 3 ans. »

III. POSITION DU TRIBUNAL

Monsieur ne conteste pas la réalité des annonces publiées et reconnaît que, pour s'assurer de la bonne solvabilité de ses locataires, il n'a pas utilisé des moyens « à proprement dits appropriés ».

A l'examen des annonces publiées, il est difficilement contestable qu'elles sont discriminatoires sur le critère de la fortune : elles exigent dans le chef des candidats locataires un contrat d'emploi à durée indéterminée, où à tout le moins un contrat de travail (« fiches de salaire exigées ») ou des revenus du ménage conséquents.

Monsieur estime toutefois avoir agi dans un but légitime.

S'il faut bien reconnaître qu'il est normal que les propriétaires puissent être rassurés sur la solvabilité de leurs locataires, force est de constater que Monsieur a adopté un comportement qui dépasse la « couverture normale » d'un risque de défaut de paiement en exigeant des candidats locataires qu'ils soient signataires d'un contrat de travail à durée indéterminée.

En effet, ce faisant, Monsieur exclut *de facto* la candidature de locataires qui, tout en étant parfaitement solvables car bénéficiant de revenus réguliers (en tout cas pas moins que le salariés « à durée indéterminée » dont l'emploi n'en est pas pour autant garanti), ne sont néanmoins pas des travailleurs actifs : les bénéficiaires de revenus mobiliers ou immobiliers, les couples de pensionnés, d'invalides etc.

Le fait que certains de ses locataires actuels soient allocataires sociaux ne change rien à la réalité des agissements constatés par le Centre et actuellement critiqués.

Par ailleurs, Monsieur ne démontre pas à suffisance qu'il était « tenu par certaines exigences de son contrat d'assurances » : l'extrait des conditions générales qu'il dépose

renseigne en effet à l'article 8 (sauf erreur, le numéro ne figurant pas sur l'unique page produite), sous la rubrique « déclaration de sinistre à l'assureur », que l'assuré doit transmettre à l'assureur un dossier complet comprenant notamment « les attestations relatives au revenu du locataire et de sa caution éventuelle : a) pour les locataires ou cautions salariés (...), b) pour les locataires ou cautions retraités (...), c) pour les locataires ou non salariés ainsi que les salariés payés pour partie par des commissions² ».

Le libellé semble donc signifier qu'il pouvait également être assuré même dans l'optique où les locataires ne promériteraient pas un emploi à durée indéterminée.

L'exigence d'un revenu minimum n'est plus renseigné sur ce document.

Au vu de ce qui précède, il doit être constaté que Monsieur échoue à démontrer le but légitime qu'il vante.

Dès lors qu'il a été constaté que le risque de répétition d'annonces à caractère discriminatoire était réel, il s'impose de s'en prémunir par le biais de la mesure d'astreinte sollicitée.

Toutefois, il y a lieu de la réduire à la somme de 500 € par infraction constatée (soit l'équivalent d'un loyer dans l'immeuble de monsieur), de fixer un maximum de 5.000 € et d'en limiter l'éventuelle déduction à une période de 3 ans (soit la durée démontrée de la période de parution des annonces litigieuses).

Les dépens seront mis à charge de Monsieur, qui succombe.

L'indemnité de procédure réclamée par le Centre sera réduite au minimum, soit 82,50 €, tel que Monsieur le sollicite à titre subsidiaire, sans opposition du Centre, en raison de la capacité financière réduite de Monsieur.

² C'est le tribunal qui souligne.

Les dépens admissibles s'élèvent donc à la somme de 142,50 € (60 € mise au rôle et 82,50 € indemnité de procédure).

(...)

PAR CES MOTIFS :

Nous, juge ff. du Président du Tribunal de première instance de Namur, le titulaire étant légalement empêché, siégeant en référé, statuant contradictoirement,

RECEVONS la demande et la déclarons fondée dans la mesure ci-après ;

CONSTATONS la discrimination et ORDONNONS à Monsieur :

De cesser, dès le prononcé de la présente ordonnance, tout comportement discriminatoire sur la base de la fortune et du handicap dans le cadre de la mise en location de logements dont il est propriétaire, dont il assume la gestion ou qu'il est amené à mettre en location, soit par lui-même, soit par un mandataire, tant dans la définition et la publicité des offres de location, que la sélection des candidats et le choix des locataires ;

CONDAMNONS Monsieur à payer une astreinte de 500 € par infraction constatée, avec un maximum de 5.000 € ;

LIMITONS la période de déduction de l'astreinte à 3 ans à dater de la signification de la présente ordonnance ;

CONDAMNONS Monsieur aux dépens admissibles exposés par le Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations, soit la somme totale de 142,50 € ;

DISONS la présente ordonnance exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution, comme de droit.

NOTE – Sélectionner, oui... discriminer, non !

1. Ce 5 mai 2015, le président du tribunal de première instance de Namur a prononcé – sur requête du Centre pour l'égalité des chances – une importante condamnation à l'encontre d'un propriétaire-bailleur. Sur ses annonces de mise en location, ce dernier déclarait expressément, il est vrai, ne retenir que les candidats locataires pourvus d'un contrat de travail à durée indéterminée et bénéficiant d'un seuil minimal de revenus. Le juge l'a donc enjoint à « cesser » son « comportement discriminatoire », sous peine d'astreinte.

2. Contrairement à une idée reçue, la liberté contractuelle n'est pas absolue, en matière de bail comme dans d'autres domaines. Issues de la transposition de directives européennes, trois lois encadrent en droit belge le choix fait par le bailleur, empêchant ainsi toute inégalité de traitement basée sur des critères tels que la race, le sexe, l'âge, l'orientation sexuelle, le handicap, ... ; la législation qui concerne la « fortune », en cause ici, date du 10 mai 2007³.

Les directives européennes s'enracinent elles-mêmes dans un constat implacable⁴ : le marché du logement, entre autres, est traversé de logiques discriminatoires, qui voient des propriétaires (guidés par des préjugés la plupart du temps) refuser des candidats locataires en raison uniquement de leur couleur de peau, de leur statut d'allocataire social (« C.P.A.S. s'abstenir »), etc... A cet égard, la formule « désolé c'est déjà loué » est devenue emblématique de ce type de dérives.

3. Certes, la discrimination fondée sur la fortune est susceptible d'être « justifiée » par un « but légitime » (et à la condition que les moyens de réaliser ce but soient « appropriés et nécessaires »)⁵. Le propriétaire de Namur, à cet égard, soutenait avoir connu dans le passé de nombreux « déboires locatifs », qui l'ont conduit à souscrire une « assurance protection juridique » (couvrant notamment le « chômage immobilier »). C'est, affirmait-il, la compagnie d'assurances qui impose de telles mentions sur les annonces locatives.

L'argumentation ne convainc pas le juge. Certes, il est « normal » que le propriétaire cherche à se rassurer sur la solvabilité de ses éventuels futurs locataires. Toutefois, et sans raison apparente, l'intéressé « exclut de facto » tous ceux qui, sans être inscrits dans une relation de travail à durée indéterminée, n'en sont pas moins susceptibles de bénéficier de revenus réguliers, comme les pensionnés, les titulaires d'une allocation de remplacement, les ménages qui tirent leurs ressources d'actions/d'obligations ou encore

de biens donnés en location, etc... A cette aune, l'élément d'explication avancé par le propriétaire namurois ne saurait tenir lieu d'objectif légitime ; ce, d'autant moins que le contrat le reliant à la compagnie d'assurances n'est pas aussi prescriptif qu'il le prétend.

De manière générale, les titulaires d'un C.D.I. ne jouissent pas d'une stabilité professionnelle nécessairement plus grande que les autres, vu la précarité actuelle du monde de l'emploi. *A contrario*, des organismes tels que le Fonds du logement (qui octroie des prêts hypothécaires à taux réduit à des familles aux moyens limités) aiment à souligner que l'allocataire social, aidé par la puissance publique, connaît généralement moins de défaillances (dans le remboursement du prêt) qu'un travailleur.

4. Est-ce à dire que le propriétaire est « condamné » à devoir accepter n'importe quelle personne intéressée ? Non pas. Il reste libre de retenir le candidat le plus à même à son estime de remplir les obligations locatives (le paiement du loyer entre autres), mais la sélection doit impérativement reposer sur une base *objective*. Concrètement, il n'est pas obligé de confier à une personne sans ressources les clefs de son logement de standing, par exemple, mais il est tenu de procéder à un examen *au cas par cas*, sans se laisser influencer par des stéréotypes (par définition généraux et qui ne disent rien sur la capacité contributive réelle de l'individu). Et que ces idées préconçues se nourrissent d'expériences (négatives) vécues effectivement dans le passé n'y change rien.

En définitive, seule la *hauteur* des revenus peut être prise en considération, et pas l'*origine* ou la *nature* de ceux-ci ; telle est, du reste, la position officielle de la Commission de la protection de la vie privée⁶. Laquelle d'ailleurs, contrairement à un autre lieu commun, ne proscribit pas par principe le recours à la fiche de paie, par exemple.

Pour revenir au jugement qui nous occupe, l'exercice d'un emploi à durée indéterminée ne constitue en rien, en soi, une garantie de solvabilité. Et ce raisonnement prospère dans d'autres contextes puisqu'il a été jugé que l'article 23 de la Constitution consacrant le droit au logement interdit au propriétaire de subordonner la conclusion d'un contrat de bail à l'accession (du candidat) à un emploi « fixe »⁷. Et, d'après les informations en notre connaissance, le montant minimal de revenus exigé s'avérait tout à fait disproportionné par rapport au loyer demandé (dans un rapport de quatre à un⁸), ce qui peut attester d'une volonté délibérée d'écarter les ménages moins aisés.

5. Intéressante, la présente décision ne l'est pas uniquement en raison de son contenu ; la *procédure* judiciaire mise en branle mérite également des égards, sur plusieurs aspects.

C'est qu'il s'agit d'une action dite en cessation. Instruite « selon les formes du référé », elle débouche dès lors sur une décision extrêmement rapide, sans pour autant requérir la preuve de l'urgence (elle est présumée dans ce contexte⁹).

Rapide, la décision qui en découle se caractérise également par son efficacité, puisque le juge qui ordonne au bailleur de mettre un terme à son attitude illégale est libre d'assortir son commandement d'une astreinte (somme d'argent à acquitter par infraction constatée).

En revanche, l'action en cessation n'a le pouvoir ni de dissoudre la convention locative conclue (avec un autre) au mépris des règles anti-discrimination, ni (encore moins) de forcer le contrevenant à passer bail plutôt avec le candidat – injustement – évincé ; on toucherait là au noyau dur de l'autonomie de la volonté en matière contractuelle. Par contre, une indemnité forfaitaire (de 650 ou 1.300 €) peut être attribuée à la personne qui a fait l'objet du traitement discriminatoire... pour autant que celle-ci porte formellement l'affaire devant un tribunal.

Car, *last but not least*, la législation a autorisé des personnes morales à agir en justice à la place des victimes. Trop souvent, en effet, celles-ci n'entreprennent aucune démarche judiciaire, de peur de s'aliéner définitivement le propriétaire. Ici, le Centre pour l'égalité des chances (organe désigné en règle dans le registre du contentieux¹⁰, à l'exception notamment des discriminations fondées sur le genre) était à la manœuvre, non sans réussite manifestement. Que celle-ci inspire dès lors d'autres actions...

Postface

L'ordonnance rendue par le président du tribunal de première instance de Namur offre « une belle illustration des difficultés auxquelles sera confronté le juge qui statue sur une accusation de comportement discriminatoire dans le domaine contractuel. Le juge se fait alors un véritable funambule avançant, sans succomber au vertige, sur le fil très fin qui sépare deux piliers fondamentaux de notre droit : l'autonomie de la volonté et le principe de l'égalité », qu'il faudra mettre en balance à l'aune du principe de proportionnalité. (LT)¹¹

Nicolas BERNARD

3 Loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 30 mai 2007.

4 Corroboré encore par le récent *Baromètre de la diversité. Logement* du Centre pour l'égalité des chances, 2014.

5 Art. 7 de la loi du 10 mai 2007.

6 Voy. la Recommandation (n° 01/2009 du 18 mars 2009) aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128).

7 J.P. Roulers, 1^{er} mars 1996, *R.W.*, 1997-1998, 1054 (traduction libre).

8 Contre un rapport de trois à un admis généralement ; en d'autres termes, le loyer peut atteindre jusqu'à 33 % des revenus du ménage sans compromettre l'équilibre budgétaire de celui-ci. *Mutatis mutandis*, ce raisonnement est tenu par les banques également (à propos du « poids » pour le ménage de l'éventuelle mensualité hypothécaire) au moment d'évaluer la prise de risque liée à l'octroi ou non d'un prêt pour l'achat d'un logement.

9 Ce qui explique entre autres l'échec essuyé par le propriétaire dans sa tentative de faire déclarer irrecevable la requête du Centre pour l'égalité des chances.

10 Art. 29, §1^{er}, de la loi du 10 mai 2007.

11 E. VAN den HAUTE, « Le bail et la législation anti-discrimination ou lorsque le juge devient funambule », *J.T.*, 2015, p.774.

BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

L'absence du certificat PEB entraîne-t-elle la nullité du bail ?

Non, a répondu le juge de Messancy, dans une décision du 9 avril 2014 (*J.J.P.*, 2015, p. 121), car le non-respect de l'obligation de disposer d'un certificat PEB ne revêt pas en soi un caractère à ce point essentiel que son absence puisse entraîner la nullité du bail.

Rappelons que les textes réglementaires sont muets sur le caractère juridique des dispositions sur le certificat PEB et, en cas d'infraction, sur l'incidence qu'elle entraîne sur le plan civil.

Quelle est la portée du certificat PEB ?

Essentiellement informative : il s'agit d'attirer l'attention du candidat-preneur sur le coût énergétique du logement qu'il envisage de prendre en location.

A l'origine, c'était à la demande du candidat-locataire que le bailleur devait fournir le certificat PEB, ce qui atténuait l'éventualité de la nullité du bail. Il en avait été déduit que s'il ne réclame pas le certificat, c'est que le futur locataire ne trouve pas utile et nécessaire d'être informé de la performance énergétique du logement dans lequel il s'apprête à emménager (J.P. Zottegem-Herzele, 3 novembre 2010, *R.W.*, 2012-13, p. 1427). Ce raisonnement fait l'impasse sur la méconnaissance des obligations du bailleur par bon nombre de candidats-locataires, appartenant souvent à la frange de la population la plus défavorisée et qui pour la plupart, trouvent à se loger dans le segment du marché locatif affichant les performances énergétiques les plus médiocres.

Aujourd'hui, le certificat PEB doit être communiqué au preneur avant la conclusion du bail. Une clause du bail doit

mentionner expressément que cette formalité a été accomplie. En outre, depuis le 1^{er} janvier 2015, toute publicité de mise en location doit mentionner la performance énergétique du bien loué.

Cependant, en cas d'infraction, la radicalité d'une sanction comme la nullité absolue du bail apparaît disproportionnée.

Certes, on pourrait considérer que le défaut d'information du locataire pourrait avoir vicié son consentement. En théorie, il semblerait envisageable d'intenter une action sur le fondement d'un vice de consentement : erreur ou dol (art. 1109 et 1110 du Code civil). Le locataire pourrait obtenir l'annulation du bail ou une réduction du loyer.

Convenons que cette hypothèse relève, comme d'aucuns l'ont souligné, du cas d'école, car elle n'est guère aisée à mettre en œuvre : le locataire devra démontrer, d'une part, que la connaissance de la classe énergétique du logement était un élément essentiel de son consentement et d'autre part, qu'il n'aurait pas contracté s'il avait eu connaissance de la performance énergétique du logement.

Il se pourrait également que les provisions pour charges se révèlent manifestement insuffisantes et aient été minimisées pour couvrir une consommation normale.

La responsabilité du bailleur pourrait être retenue, en cas d'informations mensongères ou tronquées relatives à la prévisibilité raisonnable des charges pendant la location. Dans ce cas, le bailleur pourrait devoir indemniser le preneur.

Par conséquent, l'absence de certificat et d'informations pertinentes dans le bail pourrait être invoquée par le locataire pour contester l'ampleur des charges, si elles sont sans proportion avec les provisions demandées ou les indications données. La production d'un certificat énergétique pourrait éviter ces aléas (B. Louveaux, « La régionalisation du bail : espoirs et écueils. De quelques considérations pratiques dans l'état actuel des textes », in *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, PEB)*, Ed. Larcier, 2015, p. 158).

Le candidat-locataire a également tout intérêt à tenter d'obtenir du bailleur un maximum d'informations relatives aux charges que payaient les anciens locataires pour se forger une idée, ne fût-ce qu'approximative, des frais qu'il devra supporter, surtout si le bien loué se situe dans un immeuble à appartements multiples, dans lequel les moyens de chauffage sont encore bien souvent encore collectifs. On pense aux décomptes des frais et des charges, même si ceux-ci peuvent fluctuer en raison de la variété des comportements individuels.

Luc THOLOMÉ



LOGEMENT SOCIAL

Justice de Paix du premier canton de Namur — 8 mai 2015

Bail — Manquements graves et habituels — Congé — Validation (non) — Résolution du bail (oui)

Les manquements persistants de la locataire au niveau de l'hygiène et de l'entretien de son appartement, ainsi que les comportements perturbateurs des membres de sa famille et l'absence de réelle collaboration avec la cellule sociale de la société de logement, constituent des motifs justifiant une résolution du bail à ses torts et griefs.

FAITS ET DISCUSSION

Attendu que l'action originaire par [la société de logement social] visait à obtenir la validation d'un congé donné à Madame S. et à entendre dire pour droit que le bail conclu avec cette dernière a pris fin le 30/11/2014 ;

Qu'à titre subsidiaire, la demanderesse sollicitait la résolution du bail aux torts de la défenderesse.

FAITS ET ANTÉCÉDENTS

Attendu que par convention signée le 12/12/2008, [la société de logement social] a donné en location à Madame S. un logement social à savoir un appartement situé dans un immeuble sis à ... ;

Que ce bail a pris cours le 01/08/2011 moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de 249,81 € ;

Attendu que durant les années 2011 à 2014, la bailleresse a adressé à la défenderesse de multiples recommandations à propos du non-respect de ses obligations de locataire (troubles de voisinage, mauvaise utilisation du logement et mauvais entretien, ...) ;

Attendu que par un courrier du 12/09/2014, la bailleresse rappelait l'existence de ces problèmes et signifiait à l'intéressée son renon et l'invitait à quitter les lieux loués pour le 30/11/2014 ;

Que par un courrier du 12/09/2014, la défenderesse s'opposait à ce congé, exprimait le souhait de rester dans son logement, voire dans un autre appartement plus en rapport avec la composition de sa famille ;

Que par un courrier du 25/09/2014, la bailleresse maintenait sa position de mettre fin au bail pour le 30/11/2014 ;

Attendu que par une requête déposée le 16/10/2014, [la société de logement social] introduisait une procédure devant la juridiction de céans ;

DISCUSSION

Attendu que la demanderesse postule à titre principal la validation du congé ayant pour effet de mettre fin au bail à la date du 30/11/2014 ;

Qu'à titre subsidiaire, [la société de logement social] sollicite la résolution du bail aux torts et griefs de l'opposante ;

Attendu qu'il convient tout d'abord de s'interroger sur la validité du congé notifié par la défenderesse sur opposition ;

Attendu qu'il ressort tant du texte même du courrier notifié à l'opposante en date du 13/10/2013 que des conclusions déposées par la défenderesse sur opposition dans le cadre de la présente instance, que le congé était motivé par le « *non entretien du logement en bon père de famille, par l'existence de troubles de voisinage et d'arriérés* » ;

Attendu qu'en la matière, il est bon de rappeler que les justes motifs de résiliation du contrat par la société de logement sont énumérés dans le bail-type, au sein d'une liste limitative énoncée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 06/09/2007 (Nicolas Bernard, Le nouveau bail de logement social en Région wallonne, Formation S.W.L., mai-juin 2010, p. 25) ;

Qu'à cet égard, force est de constater que les hypothèses relatives à un manque d'entretien, à l'existence de troubles de voisinage ou d'un arriéré de loyers et charges ne sont nullement reprises dans cette énumération limitative ;

Attendu certes que l'arrêté du Gouvernement wallon du 19/12/2008 a ajouté un autre motif de résiliation susceptible d'intervenir à tout moment (et moyennant congé de trois mois) : « *lorsque le ménage occupant ne respecte pas les dispositions du présent bail ou du règlement d'ordre intérieur* » ;

Que cela implique notamment que l'existence d'un arriéré de loyers et charges ou un manque d'entretien du logement pourraient être considérés comme un non-respect des dispo-

sitions du bail, et inviter une société de logement à notifier un congé ;

Qu'il s'agit là d'une faculté conférée à la société de logement qui s'apparente fortement à une clause résolutoire expresse laquelle paraît peu compatible avec le prescrit de l'article 1184 du code civil ;

Que sur cette base, on pourrait donc s'interroger sur la validité d'une telle clause¹ ;

Attendu qu'en l'espèce, il n'est pas nécessaire d'aller jusque là puisque, si elle énonce bien un certain nombre d'hypothèses dans lesquelles un congé peut être notifié par [la société de logement social], la convention signée par les parties ne prévoit pas le cas du non-respect des dispositions du bail ou du règlement d'ordre intérieur ;

Que d'ailleurs, l'arrêté du Gouvernement wallon précité est postérieur à la signature de la convention de bail litigieuse, ce qui implique qu'une clause autorisant [la société de logement social] à mettre fin anticipativement au bail pour non-respect du contrat de bail ou du règlement d'ordre intérieur ne pouvait donc figurer dans la convention ;

Qu'en l'absence d'une telle clause dans le contrat de bail, il est évident que la bailleresse ne peut revendiquer son application ;

¹ Note LT : la résiliation du bail moyennant un congé donné par le bailleur en cas de manquements du preneur à ses obligations pose question. En effet, l'article 1762bis du Code civil prohibe la clause résolutoire expresse ou le pacte commissaire exprès : on ne peut pas snober les tribunaux ! Rappelons que l'arrêt dit Wooncode rendu le 10 juillet 2008 par notre Cour constitutionnelle a estimé que le recours en justice est indispensable, aux fins d'apprécier la gravité réelle du manquement allégué par le bailleur, qui entend mettre fin au bail. « *Compte tenu de l'obligation que l'article 23 de la Constitution met à charge des législateurs compétents de promouvoir le droit à un logement décent pour tous, compte tenu de l'importance, pour la réalisation effective de ce droit pour les personnes les plus démunies, du secteur du logement social, et de l'insécurité quant à ce droit qu'elle crée, la possibilité pour le bailleur de mettre fin au contrat de bail sans contrôle judiciaire préalable, en application d'une clause résolutoire expresse, n'est toutefois pas proportionnée à l'objectif d'assurer la qualité de l'habitat dans les quartiers de logements sociaux* », conclut la Cour. En outre, dans son arrêt McCann c/. Royaume-Uni du 13 mai 2008, la Cour européenne des droits de l'homme a jugé, concernant un logement public, que « *toute personne risquant de perdre son domicile [...] doit pouvoir faire déterminer par un tribunal indépendant la proportionnalité de la mesure en question.* »



© Fabrice Dor (SPW-DG04)

Que la défenderesse sur opposition ne pouvait donc notifier un congé motivé par l'existence d'un arriéré de loyers et de charges ;

Attendu que [la société de logement social] invoque, à titre subsidiaire, la résolution du bail aux torts de l'opposante en raison des différents manquements dont elle aurait fait preuve lors de l'exécution du bail, à savoir :

- Manque d'entretien du logement ;
- Existence d'un arriéré de loyers et charges ;
- Nuisances sonores ;
- Surpeuplement du logement sans en avoir averti la bailleresse.

Attendu qu'en ce qui concerne le non-entretien du logement, le dossier déposé par [la société de logement social] révèle que, durant les années 2011 à 2014, de nombreux courriers ont été adressés à Madame S. relativement à un manque d'hygiène, un manque de rangement et un manque d'aération de son logement ;

Or, selon la demanderesse, ces manquements persistants ont provoqué une humidité excessive dans l'appartement et la présence de cafards ;

Que la demanderesse reproche aussi à Madame S. de n'avoir pas permis l'accès à son logement lors des interventions visant à la désinsectisation de l'immeuble ;

Attendu que de son côté, Madame S. soutient qu'elle a procédé à des actions correctives qui ont permis d'améliorer la situation de son logement ;

Attendu qu'à cet égard, l'analyse des dossiers déposés permet en effet de mettre en évidence les carences manifestées par la défenderesse pour aérer son logement, pour

en assurer l'hygiène, pour éviter la présence d'aliments sur le sol (propice à la présence de cafards) ;

Que malgré l'envoi de nombreux rappels et plusieurs visites dans son appartement, la défenderesse a persisté dans ses comportements ;

Que si ces mêmes documents révèlent que des améliorations ont été constatées, cela a été surtout vrai après que l'intéressée ait reçu le congé lui intimant l'ordre de libérer les lieux loués ;

Attendu que dans le même ordre d'idée, il ressort du dossier que la défenderesse a refusé (ce qu'elle ne conteste d'ailleurs pas) de donner accès à son logement lors de l'intervention destinée à désinsectiser le bâtiment ;

Que ce faisant, elle faisait obstacle à l'assainissement du bâtiment dans son ensemble, ce qui aura notamment pour conséquence qu'elle devra supporter la facture relative à l'intervention de la firme spécialisée pour ce type d'intervention ;

Attendu qu'en ce qui concerne l'arriéré de loyers et de charges, le décompte produit par [la société de logement social] à la date du 03/04/2015 ne révèle plus guère de retard dans le paiement des loyers et charges ;

Attendu que la demanderesse invoque encore des troubles de voisinage dont la défenderesse et les membres de sa famille se seraient rendus coupables ;

Que ces nuisances sont en effet avérées par plusieurs courriers et plaintes émanant de différents occupants de l'immeuble qui se plaignent de nuisances sonores, d'insultes, d'un manque d'hygiène, de la présence de cafards, de dégradations (de la part des enfants ?) ;

Que ces plaintes sont relatives à une période étendue (de 2011 à 2014), ce qui semble indiquer que l'intéressée n'a guère fait d'efforts pour y remédier ;

Qu'en outre, contrairement à ce que Madame S. affirme, ces nuisances incommodes pas mal d'occupants de l'immeuble puisqu'une pétition regroupant six autres locataires avait été rédigée en 2012, et que par la suite plusieurs autres occupants de l'immeuble ont réitéré leurs récriminations ;

Attendu par ailleurs que la bailleresse reproche encore à la défenderesse le surpeuplement du logement qu'elle occupe ;

Que pour rappel, le bail initial avait été conclu pour l'occupation de Madame S. et d'une de ses filles ;

Qu'aujourd'hui Madame S. y vit avec Monsieur F. (avec lequel elle s'est mariée en date du 09/11/2013), ainsi qu'avec quatre enfants ;

Qu'à l'évidence, ce logement doté de deux chambres n'est pas adapté à la vie d'une famille de six personnes ;

Que la bailleresse soutient, sans être démentie, que la défenderesse a tardé à l'informer de l'évolution de sa situation familiale ;

Que les dossiers déposés ne révèlent en tout cas pas l'existence d'une demande de mutation de logement introduite par la locataire ;

Que dans ces conditions, l'intéressée n'est pas fondée à se plaindre de ce que [la société de logement social] ne lui a pas proposé un autre logement plus conforme à la composition de sa famille ;

Que sur ce point également, la défenderesse n'a pas exécuté la convention de bail avec toute la bonne foi voulue ;

Attendu qu'il ressort de ce qui précède que durant les années 2011 à 2014, la défenderesse n'a pas rempli correctement ses obligations locatives ;

Que ses manquements persistants au niveau de l'hygiène et de l'entretien de son appartement, ainsi que les comportements perturbateurs des membres de sa famille, constituent des motifs justifiant une résolution du bail à ses torts et griefs ;

Que la persistance de ces manquements et l'absence de réelle collaboration avec la cellule sociale de la société de logement ont eu raison de la patience [de ses] responsables, ce qui justifie aujourd'hui la résolution du bail aux torts de Madame S. et de Monsieur F. ;

Qu'il leur sera cependant alloué un certain délai afin de trouver un nouveau logement ;

(Pas de validation du congé, mais résolution du bail aux torts et griefs de Madame S. et de Monsieur F., moyennant l'octroi d'un délai de trois mois pour quitter les lieux loués).

DROIT AU LOGEMENT

Commentaire de l'arrêt *Tchokontio Happi* de la Cour européenne des droits de l'homme

Le DALO, un droit au logement vraiment « opposable » ?

INTRODUCTION

1. Inévitable... Il était inévitable qu'un dispositif aussi ambitieux — et hybride ! — que le droit au logement opposable (DALO) en vigueur depuis de nombreuses années en France prenne un jour le chemin de Strasbourg, pour s'y voir confronté aux divers droits fondamentaux qu'il ne manque pas d'éprouver. Et l'examen avait tout son sens manifestement puisque, dans son arrêt du 9 avril 2015, la Cour européenne des droits de l'homme a vu dans le dispositif une violation de l'article 6 de la Convention proclamant le droit à un procès équitable ; en revanche, elle l'a exonéré du grief de méconnaissance de l'article premier du premier protocole additionnel relatif au droit au respect des biens. Ces deux points formeront l'épine dorsale du présent commentaire ; en guise de prélude, un exposé (succinct) de la loi française s'indique.

1. LE DALO

2. Au mitan des années 2000, la France connaissait déjà pléthore de législations¹ et de décisions de justice² consacrant (sous une forme ou une autre) le droit au logement. Pourtant, dans la foulée de l'Écosse³, l'État français décidait

de promulguer le 5 mars 2007 une loi instaurant un droit au logement dit *opposable*⁴. Une innovation normative de premier ordre devait bien justifier l'adoption d'un nouveau texte de ce type... et en un temps record encore (deux ou trois mois à peine ont séparé l'injonction donnée par la président de sa matérialisation normative). Cette innovation est bien présente et, précisément, prend la forme de cette opposabilité qui désormais flanque le droit au logement.

3. Le dispositif DALO ayant déjà été largement commenté⁵, on se contentera ici d'en retracer les lignes de force⁶.

Tout demandeur d'un logement social qui, dans un délai fixé par arrêté du représentant de l'État dans le département⁷, n'a reçu « aucune proposition adaptée » est fondé à saisir une « commission de médiation » ; celle-ci regroupe, dans un esprit paritaire, des représentants de l'État (au sens large)



Photo : Luc Thalomé

aussi bien que des organismes H.L.M. et des associations de locataires⁸. Et, *sans qu'il soit question de délai*, cette nouvelle structure de médiation peut être saisie dans l'un (ou plusieurs) des cinq cas limitatifs : lorsque, de bonne foi⁹, le demandeur d'un logement social est dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans relogement, hébergé dans un logement de transition, logé dans des locaux insalubres ou manifestement sur-occupés (s'il présente un handicap ou a au moins un enfant mineur), schématiquement. Après examen, la commission de médiation désigne ceux des demandeurs qui lui paraissent devoir être reconnus comme « prioritaires »¹⁰ et en communique la liste au préfet, à l'effet qu'un logement leur soit « attribué en urgence ». Il restera alors au préfet à relayer cette demande auprès d'un

1 Loi n°82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations du locataire, *J.O.*, 23 juin 1982 (art. 1^{er}), loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, *J.O.*, 8 juillet 1989 (art. 1^{er}), loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, *J.O.*, 2 juin 1990 (art. 1^{er}), loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, *J.O.*, 31 juillet 1998 (art. 31), ...

2 En 1995, le Conseil constitutionnel a officiellement érigé en « objectif de valeur constitutionnelle » la « possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent » (C.C., n°98-403 DC (Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions), 29 juillet 1998, *Rec.*, p. 276), suivi en cela du reste par la cour d'appel de Paris : « Le droit au logement est considéré comme un droit fondamental et comme objectif constitutionnel » (Cour d'appel de Paris, 15 septembre 1995, *D.*, 1995, p. 224).

3 Cf. le *Homelessness etc. (Scotland) Act 2003* (adopté par le Parlement le 5 mars 2003 et revêtu de l'assentiment royal le 9 avril de la même année). Voy., pour de plus amples développements, R. ALDRIDGE, « The scottish homelessness framework. Is it working ? », *Recht op wonen : naar een resultaatsverbintenis ? Droit au logement : vers une obligation de résultat ?*, sous la direction de N. Bernard et B. Hubeau, Bruxelles, La Chartre, 2013, p. 23 et s., T. MULLEN, « The right to housing in Scotland », *Homelessness in Europe*, autumn 2008, p. 20 et s., ainsi que L. MEUNIER, « Logement : la voie écossaise », *Alternatives économiques*, 2006, n°248, p. 33 et s.

4 Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, *J.O.*, 6 mars 2007. Cf. également le décret n°2007-1677 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux, au droit au logement opposable et modifiant le Code de la construction et de l'habitation, *J.O.* n°277 du 29 novembre 2007, le décret n°2008-908 du 8 septembre 2008 relatif aux conditions de permanence de la résidence des bénéficiaires du droit à un logement décent et indépendant et modifiant le Code de la construction et de l'habitation, *J.O.* n°0211 du 10 septembre 2008, le décret n°2010-431 du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement des demandes de logement locatif social, *J.O.* n°0102, 2 mai 2010, ainsi que la circulaire du 26 octobre 2012 relatif aux modalités de mise en œuvre du droit au logement opposable (Dalos).

5 Voy. Notamment B. LACHARME, « Reconnu hier, opposable aujourd'hui, assumé demain ? Le droit au logement en France », *Recht op wonen : naar een resultaatsverbintenis ? Droit au logement : vers une obligation de résultat ?*, sous la direction de N. Bernard et B. Hubeau, Bruxelles, La Chartre, 2013, p. 31 et s., E. SALES, « Réflexions sur la notion d'opposabilité du droit au logement », *Recht op wonen : naar een resultaatsverbintenis ? Droit au logement : vers une obligation de résultat ?*, sous la direction de N. Bernard et B. Hubeau, Bruxelles, La Chartre, 2013, p. 47 et s., L. THOLOME, « La mise en œuvre du droit au logement opposable : il ne faut jamais mettre la charrue avant les bœufs », *Echos log.*, 2009, n°4, p. 13 et s., C. WOLMARK, « L'opposabilité du droit au logement », *Rec. Dallos*, 2008, n°2, p. 104 et s., ainsi que N. BERNARD, « Le droit opposable au logement vu de l'étranger : poudre aux yeux ou avancée décisive ? », *Revue du droit public et de la science politique en France et à l'étranger*, 2008, n°3, p. 833 et s. Pour des applications jurisprudentielles, voy. notamment C.E. fr., 4 février 2010, n°334958, *A.J.D.A.*, 2010, p. 1723, note, ainsi que C.E. fr., 21 juillet 2009, n°324809, *A.J.D.A.*, 2009, p. 1463. Voy. également l'avis C.E. fr., 2 juillet 2010, n°332825, *A.J.D.A.*, 2010, p. 1948, note.

6 Qu'on trouvera, au sein du Code de la construction et de l'habitation, aux art. L300-1, L300-2, L301-1, L441-2-3 et L441-2-3-1, ainsi qu'aux art. R441-13 à R441-18-5 et R778-1 à R778-8.

7 Ce délai ne sera donc pas uniforme à travers la France ; il sera déterminé en cas par cas, en fonction notamment du nombre de demandeurs dans le département en attente d'un logement social.

8 Voy., pour le détail de la composition, l'art. L. 441-2-3, II, al. 1^{er}, du Code de la construction et de l'habitation.

9 Le critère de la bonne foi s'est imposé aux fins de pouvoir refuser les bienfaits de la loi à ceux qui se seraient mis « intentionnellement » dans une situation de sans-abri.

10 En fonction de paramètres tels que la taille et la composition du foyer, l'état de santé, les aptitudes physiques ou les handicaps des membres du ménage, la localisation des lieux de travail, la disponibilité des moyens de transport, la proximité des équipements et services nécessaires à ces personnes, etc.

organisme HLM, qu'il exhorte ainsi à trouver une habitation disponible dans un délai par lui fixé.

Après la phase « amiable » du processus, son volet contentieux : la personne désignée prioritaire qui, dans un délai de six mois (pour l'Île de France) ou trois mois (pour les autres régions), n'a toujours pas reçu une « offre de logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités » est habilitée alors à introduire devant le tribunal administratif un recours « tendant à ce que soit ordonné son logement ». S'il estime fondée la requête du demandeur, le tribunal « ordonne le logement ou le relogement de celui-ci par l'État ». Et, pour accentuer le caractère contraignant de sa décision, le président peut « assortir son injonction d'une astreinte », dont le montant est fixé en fonction du loyer moyen du type de logement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation ; le produit de l'astreinte est versé au « fonds national d'accompagnement vers et dans le logement » (précédemment, à un « fonds d'aménagement urbain »¹¹), mis sur pied pour le financement entre autres d'actions d'accompagnement des personnes reconnues prioritaires par la commission mais laissées sans logement.

Toutefois, et la précision est capitale, le recours devant le tribunal administratif ne saurait donner lieu à l'octroi d'indemnités au bénéfice du ménage qui triomphe. Pour ce faire, ce dernier doit intenter une action en responsabilité de l'État... mais on sort alors de la procédure DALO.

2. L'ARRÊT DE LA COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

a) une décision de justice doit toujours être exécutée, paiement de l'astreinte ou pas

4. On le sait, la Convention européenne des droits de l'homme proclame, en son article 6, §1^{er}, le droit à un procès équitable. Par extension, estime la Cour de Strasbourg, cette disposition consacre aussi le droit à ce que les décisions de justice reçoivent bien exécution¹² ; il est vrai que les garanties procédurales dont jouissent les parties au cours du procès perdraient leur sens si le jugement devait

ensuite rester dans les limbes¹³. Or, le 28 décembre 2010, M^{me} Tchokontio Happi (qui vit avec sa fille et son frère dans une habitation insalubre) obtenait du tribunal administratif condamnation du préfet à lui assurer un relogement, sous peine d'astreinte (700 € mensuels). Restée sans réponse, la dame saisissait la Cour européenne deux ans plus tard et, au moment de l'examen des faits par celle-ci, n'avait toujours pas été relogée.

Ce à quoi l'État français rétorque que l'astreinte a bien été payée (au fonds d'aménagement urbain), ce qui « répond [...] parfaitement à l'objectif de garantie de l'exécution de la décision juridictionnelle enjoignant au préfet le relogement de la requérante ». Pour preuve (de ce caractère prétendument « proportionné » et « adapté »), le montant de l'astreinte est calculé en fonction du loyer moyen du type de logement considéré comme adéquat pour la demanderesse, on l'a dit. Et si cette dernière ne le touche pas directement, le produit de l'astreinte n'en bénéficie pas moins à des organismes chargés d'étoffer l'offre de logements sociaux ou (depuis que le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement a pris le relais) d'accompagner les familles à reloger. « Dans cette logique, le destinataire de l'astreinte devient indifférent : peu importe que l'astreinte ne soit pas versée au demandeur, pourvu que le coût engendré pour l'État rende pour lui préférable l'exécution plutôt que l'inexécution de la décision de justice », ont soutenu les autorités.

5. Ce raisonnement n'a pas l'heur de convaincre la Cour. L'astreinte tout d'abord, dont le seul objectif est de pousser l'État à exécuter les décisions de justice, n'a « aucune fonction compensatoire » pour l'intéressée. Ensuite, et le paiement de l'astreinte n'y change rien, la décision du tribunal administratif n'a toujours pas bénéficié d'une exécution (entendez : la dame n'a pas été relogée) plus de trois ans et demi après son prononcé¹⁴ ; cette impérite est d'autant plus choquante que, précisément, sa situation devait lui valoir l'octroi d'un logement « en urgence ». Par là, le roi-législateur est nu en quelque sorte (ou à tout le moins placé devant ses propres limites — voire contradictions), lui qui a fait mine de couler dans le droit positif un véritable « droit »

(subjectif) au logement, et opposable par surcroît. À tout le moins, et c'est un autre enseignement digne d'intérêt, c'est à hauteur de justiciable qu'il convient de se placer pour apprécier l'effectivité réelle d'une politique, et exclusivement à son niveau.

Certes, admet la haute juridiction, la carence des autorités peut s'expliquer par la pénurie de logements disponibles¹⁵ ; à l'impossible nul ne serait tenu, en quelque sorte. Et aucune décision de justice n'a le pouvoir de faire sortir des logements de terre... Néanmoins, ce genre d'explication empirique « ne se fonde sur aucune justification valable », réplique la Cour ; autrement dit, « une autorité de l'État ne peut prétexter du manque de fonds ou d'autres ressources pour ne pas honorer, par exemple, une dette fondée sur une décision de justice ». Partant, la violation de l'article 6 est avérée.

Touchant à des considérations d'ordre pécuniaire ou matériel, ce dernier argument ne manque pas de faire écho à la jurisprudence de la même Cour (dans un domaine approchant — quoique inversé pour ainsi dire) selon laquelle l'absence de solution de relogement ne saurait excuser l'inertie de l'État à appliquer une expulsion décidée par un juge¹⁶. Et, par delà encore, c'est peut-être à une exécution *en nature* (plutôt qu'en espèce) que la Cour en appelle ce faisant (à titre alternatif), ce qui serait un moindre mal assurément.

6. Est-on fondé à conclure que, par son arrêt du 9 mai 2015, la Cour promeut quelque chose comme un droit au logement (absent *in se* de la Convention) ? Non pas, pour la raison simple qu'est ici en jeu une exigence purement *procédurale* (l'exécution des décisions de justice) plus qu'une prérogative substantielle, à l'inverse par exemple de l'arrêt *Winterstein et autres c. France* du 17 octobre 2013¹⁷. Il n'empêche, consécration il y a bien, de manière indirecte. Par exemple, en obligeant (dans son arrêt *McCann* du 13 mai 2008) le Royaume-Uni à soumettre à contrôle judiciaire préalable une décision aussi lourde de conséquences juridiques qu'est la privation de domicile, la Cour tend à ériger en intérêt conventionnellement protégé l'interdit de l'expulsion sans égard aucun pour le relogement. Et, de manière générale, l'étude de la (stimulante) production strasbourgeoise en matière de droit au logement enseigne qu'une telle jurisprudence n'a pu s'édifier que par la multiplication de ces approches *médiates*, le droit au loge-

13 Cour eur. dr. h., arrêt *Cofinco c. France*, 12 octobre 2010 (rec.) : « Ce droit [à un tribunal] serait illusoire si l'ordre juridique interne d'un Etat contractant permettait qu'une décision judiciaire définitive et obligatoire reste inopérante au détriment d'une partie. En effet, on ne comprendrait pas que l'article 6, §1^{er}, décrive en détail les garanties de procédure — équité, publicité et célérité — accordées aux parties et qu'il ne protège pas la mise en œuvre des décisions judiciaires ; si cet article devait passer pour concerner exclusivement l'accès au juge et le déroulement de l'instance, cela risquerait de créer des situations incompatibles avec le principe de la prééminence du droit que les Etats contractants se sont engagés à respecter en ratifiant la Convention. L'exécution d'un jugement ou arrêt, de quelque juridiction que ce soit, doit donc être considérée comme faisant partie intégrante du « procès » au sens de l'article 6 ».

14 Près de cinq ans même, si l'on remonte au moment où la commission de médiation a désigné Madame Tchokontio Happi comme prioritaire.

15 Pour exercer son « droit de réservation » dans le parc H.L.M., le préfet de Paris et d'Île de France ne dispose en effet que de 1.300 logements par an environ, alors que le nombre de ménages déclarés prioritaires par la commission de médiation culmine à 18.000 ! Soit près de quinze fois plus...

16 Cf. entre autres Cour eur. dr. h., arrêt *Pradan c. Moldova*, 18 mai 2004, §53 et Cour eur. dr. h., arrêt *Kukalo c. Russie*, 3 novembre 2005, §49.

17 Strasbourg avait jugé attentatoire au droit au respect de la vie privée et familiale et au respect du domicile (art. 8 de la Convention) l'expulsion de gens du voyage de terrains privés qu'ils occupaient depuis des années.

11 Qui avait pour mission d'entreprendre « des actions foncières et immobilières en faveur du logement social ».

12 Voy. notamment Cour eur. dr. h., arrêt *Hornsby c. Grèce*, 19 mars 1997.

Le « DALO » : La compassion peut-elle faire une politique ?

« Le logement est devenu l'un des domaines privilégiés de la législation émotionnelle ou compassionnelle à répétition », notait le Conseil d'Etat français en 2009¹.

Hiver 2006 : le long du Canal Saint-Martin à Paris, des tentes sont installées pour dénoncer la question du « mal logement » en France et faire pression sur les pouvoirs publics. C'est suite à cette forte mobilisation médiatique et d'associations comme les Enfants de Don Quichotte que, poussé dans le dos, le Gouvernement français adopte dans l'urgence, le 5 mars 2007, la loi sur le droit au logement opposable, dite loi DALO.

Dans les grandes lignes, depuis le 1^{er} janvier 2008, toute personne sans logement, mal logée, menacée d'expulsion ou dont la demande HLM est laissée sans réponse dans un délai anormalement long peut saisir une commission départementale de médiation pour obtenir le bénéfice du DALO. Le préfet est tenu de proposer un logement aux personnes reconnues prioritaires dans un délai de trois ou de six mois selon les départements, ou, en fonction de la situation, un hébergement ou un logement temporaire. Les personnes reconnues prioritaires et auxquelles aucun logement adapté n'a été proposé dans les délais réglementaires peuvent faire un recours contentieux devant le juge administratif pour que celui-ci ordonne au préfet d'exécuter la décision de la commission, en fixant une astreinte par jour de retard.

La compassion peut-elle faire une politique ?²

La loi DALO « a suscité beaucoup d'espoir et a bien fonctionné les premières années, mais aujourd'hui, le circuit est totalement engorgé car il n'y a pas de sortie pour ces ménages », constate Véronique Fayet, présidente du Secours Catholique³.

La sécheresse des chiffres est en effet cruelle.

- Ainsi en 2014 : 3,5 millions de personnes sont considérées en situation de mal logement. Les capacités d'accueil en logement ou hébergement se trouvent totalement saturées : 1,8 million de personnes attendent une solution dans le parc social et seule une demande d'hébergement sur quatre est prise en compte par le 115⁴.

- Près de 60 000 ménages, sur 100 000 requérants, ont été déclarés prioritaires par ces instances départementales. Seuls 28,5 % des ménages DALO se sont vu proposer une offre en 2014, voire 19 % en Ile-de-France, 16 % en Provence Côte d'Azur, et ces taux de relogement diminuent au fil des ans.

- 8.519 jugements ont été prononcés pour non relogement de personnes reconnues au titre du droit au logement opposable. Entre 2008 et 2013, l'Etat a versé 65 millions d'€ pour non relogement de bénéficiaires du droit au logement opposable.

- 59.502 ménages reconnus au titre du droit au logement opposable, dont 44.000 en Ile-de-France, sont en attente d'une solution de relogement depuis 6 mois à 7 ans.

Le manque de logements sociaux, constate le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, n'est pas le seul motif de non relogement des personnes prioritaires. L'offre destinée aux personnes reconnues au titre du DALO prévue par la loi ne se trouve pas pleinement mobilisée. L'utilisation des contingents préfectoraux reste faible dans plusieurs départements ; il était prévu que 25 % des logements réservés par l'Union des entreprises et des salariés pour le logement soient attribués au bénéfice des salariés et des demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires au DALO : cet objectif ne semble pas atteint. La mobilisation du parc privé se maintient à un niveau dérisoire. L'ensemble des dispositifs existants ne sont pas suffisamment mobilisés : il existe une forme de renoncement de certains acteurs pouvant aller jusqu'au développement de stratégies d'évitement pour ne pas reloger de ménages prioritaires⁵.

Le Haut Comité a exprimé récemment de vives inquiétudes sur le fait que l'Etat ne payait pas l'intégralité de ses condamnations et fragilisait l'accompagnement des personnes en difficultés⁶. Il faut savoir que depuis 2011, les astreintes payées par l'Etat en cas de condamnation pour non respect de son obligation de logement de personnes reconnues au titre du droit au logement opposable alimente le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL). Ce fonds permet le financement des

actions d'accompagnement personnalisé et de gestion locale adaptée favorisant l'accès et le maintien dans un logement de personnes reconnues prioritaires dans le cadre du DALO auxquelles un logement doit être attribué en urgence ainsi qu'à toute personne rencontrant des difficultés.

Du côté du droit à l'hébergement opposable (DAHO), le Haut comité a également tiré la sonnette d'alarme⁷.

L'hébergement en France est consacré comme un droit inconditionnel par le code de l'action sociale et des familles : « toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence » La loi DALO a instauré un recours spécifique pour les demandeurs d'un hébergement ou d'un logement adapté n'ayant pu être accueillis.

En 2014, sur 10.879 recours DAHO déposés par des ménages dépourvus de logement, 7.225 ont fait l'objet d'une décision favorable d'une commission de médiation donnant lieu à une proposition d'hébergement ou de logement d'insertion pour seulement 1.392 d'entre eux.

L'accès au DAHO est rendu complexe par le manque d'information et d'accompagnement pour des personnes en situation de grande précarité. Les délais d'attente ne correspondent pas à l'urgence dans laquelle se trouvent les requérants. Des territoires doivent faire face à un déséquilibre important entre le nombre de demandeurs et l'offre d'hébergement et de logements adaptés disponible. D'instances chargées de reconnaître un droit, les commissions de médiation se transforment en « machines à trier » entre des situations relevant pourtant toutes de l'urgence. Ces dysfonctionnements découragent les plus volontaires de faire valoir leurs droits.

Avec le DALO, voici un « Etat qui s'auto-érige en garant d'une obligation de résultat et qui donne la possibilité aux citoyens concernés d'en exiger l'exécution en justice. Séduisant dans son principe, l'instauration du DALO manifeste tout le paradoxe d'un Etat qui, en se fixant des objectifs ambitieux sans s'en donner les moyens matériels, se voue lui-même à être hors-la-loi »⁸.

Quand on met la charrue avant les bœufs...⁹

Luc THOLOMÉ

1 Conseil d'Etat, *Rapport public 2009. Droit au Logement, droit du logement*, La Documentation française, 2009, p. 22.

2 C'est tout l'objet de *L'Homme compassionnel* dont s'est emparée la philosophe Myriam Revault d'Allonnes, (Le Seuil, 2008).

3 *Le Monde*, 13 mars 2015.

4 Le 115 est le numéro de téléphone de la plateforme du Samu social, destinée à répondre aux demandes d'hébergement d'urgence des personnes sans abri.

5 9^e rapport du comité de suivi de la loi DALO, *L'offre de logement à destination des ménages reconnus au titre du droit au logement opposable*, 2015.

6 Communiqué de presse du 4 juin 2015.

7 8^e rapport du comité de suivi de la loi DALO ; *Le droit à l'hébergement opposable en péril*, 2015.

8 Sonia BAUDRY et Laure WEYMULLER, « Le droit au logement opposable, un droit effectif ? », in *Regards croisés sur l'économie*, 2011/1, p. 74.

9 Voy. Luc THOLOMÉ, « La mise en œuvre du droit au logement opposable : il ne faut jamais mettre la charrue avant les bœufs », cette revue, 2009/4, p. 13 et svts.

ment étant appréhendé sous l'angle qui de l'interdiction des traitements inhumains et dégradants (pour les sans-abri ou les demandeurs d'asile¹⁸ par exemple), qui de la protection du domicile et de la vie privée et familiale, qui de l'interdiction de la discrimination, ... tous attributs pleinement reconnus *expressis verbis*, eux, par la Convention¹⁹.

b) le droit à un bail social n'est pas un « bien »

7. Il n'y a pas que le droit au procès équitable que la Convention européenne des droits de l'homme sauvegarde ; dans l'article premier de son premier protocole additionnel, elle édicte le droit au respect des « biens ». Cette dernière notion est assurément l'une des plus extensives du texte et, au minimum, n'est nullement à réduire au droit de propriété²⁰. Lui reconnaissant une portée « autonome »²¹, indépendante des catégories juridiques instaurées en droit interne, la Cour est allée jusqu'à y faire rentrer des « intérêts patrimoniaux »²². Loin d'être limité à des choses corporelles, ce concept peut même s'étendre à une décision de justice accordant un bail social, comme l'a admis Strasbourg dans ses célèbres arrêts *Teteriny c. Russie* du 30 juin 2005 et *Olaru et autres c. Moldavie* du 28 juillet 2009²³.

Normalement, le droit de tels bénéfices sociaux n'est nullement inclus parmi les droits et les libertés garantis par la Convention. Malgré tout, une revendication basée sur une espérance légitime d'obtenir la jouissance effective d'un bien particulier — dont on n'est pas propriétaire — peut revêtir la forme d'un bien si elle est « suffisamment établie pour être exigible »²⁴. Tel fut le cas dans l'arrêt *Teteriny* par exemple. De fait, l'impossibilité pendant plus de 10 ans pour le requérant d'obtenir l'exécution d'une décision de justice lui accordant un appartement social constitue une



interférence dans son droit à la jouissance paisible de ses biens pour laquelle le gouvernement n'a pas avancé d'explication plausible²⁵.

8. Au vu de cette jurisprudence, on s'attendait à voir la Cour pareillement acter dans la présente affaire une violation de l'article premier du protocole additionnel n°1. Il n'en a rien été. La chose ne laisse cependant pas d'étonner. C'est que les circonstances d'espèce ne sont guère éloignées ici de l'arrêt *Teteriny*. Certes, le « bail social » en vigueur à l'époque en Russie permettait à l'intéressé d'entretenir l'espoir de faire, à terme, acquisition de la maison (alors que cet aboutissement est nettement plus hypothétique dans le chef du locataire H.L.M. en France, ne serait-ce que parce que l'aliénation est soumise à autorisations diverses²⁶). Il n'empêche, la Cour a refusé elle-même d'enfermer le droit au respect des biens dans le droit de propriété²⁷.

Par ailleurs, l'imposition parallèle d'une astreinte renforce encore à notre sens le caractère « exigible » de la créance de Mme Tchokontio Hapi. Ne dit-on pas de cette astreinte précisément qu'elle cultive une fonction bien davantage comminatoire (elle force l'État à faire diligence) qu'indemnitaire²⁸ ? Et la Cour ne soutient-elle pas elle-même ici que le « seul objet » de ladite astreinte est « d'inciter l'État à exécuter l'injonction de relogement » ? À titre de comparaison, il n'était pas question d'astreinte dans l'affaire *Teteriny*...

CONCLUSION

9. Que penser, au final, de l'arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme du 9 avril 2015 ? En refusant (pour faire bref) que des considérations budgétaires puissent légitimer l'inexécution d'une décision de justice intimant le relogement, la haute juridiction plante un jalon d'importance sur la route d'un droit au logement accessible à tous. En déniait par contre à cette même décision la valeur d'un « bien » (conventionnellement protégé), elle semble aller à rebours de sa propre jurisprudence²⁹ ; même si, de toute façon, la condamnation de la France était déjà acquise, cet élément suscite la perplexité. Sans doute faut-il y voir le reflet des propres doutes de la Cour vis-à-vis d'un dispositif aussi flou — sinon bancal — que la créance DALO (droit subjectif à un logement ? droit à une action en justice ? droit à une indemnité ? ...).

Ce qui est sûr, en tous cas, c'est que l'arrêt de la Cour (et là réside sans doute son utilité *in fine*) pourra avantageusement venir en appui de la démarche des candidats à une habitation sociale qui, lassés d'attendre la mise en œuvre de décisions de justice leur étant favorables, postulent une compensation financière auprès de l'État français. Et peut-être un jour ce dernier révisera-t-il sa législation aux fins de confier au requérant (plutôt qu'à un fonds centralisé et impersonnel) le produit de l'astreinte, histoire à son tour d'assurer pleine exécution... à l'arrêt Tchokontio Hapi de la Cour européenne des droits de l'homme ?

Nicolas BERNARD

18 Voy. par exemple le récent arrêt *V.M. et autres contre Belgique* du 7 juillet 2015 ; l'affaire, cependant, a été portée devant la Grande chambre.

19 Voy. pour de plus amples développements N. BERNARD, « Pas d'expulsion de logement sans contrôle juridictionnel préalable. La Cour européenne des droits de l'homme et le droit au logement », note sous Cour eur. dr. h., 13 mai 2008, *Mc Cann c. Royaume-Uni*, *Rev. trim. dr. h.*, 2009, p. 527 et s.

20 Cour eur. dr. h., arrêt *Broniowski c. Pologne* [GC], 22 juin 2004, §129.

21 Cour eur. dr. h., arrêt *Iatridis c. Grèce*, 25 mars 1999, §54.

22 Cour eur. dr. h., *Önerildiz c. Turquie* [GC], 30 novembre 2004, §126 et 127. Le requérant, dans cette affaire, avait vu son habitation — construite illégalement sur une décharge — soufflée par une explosion causée par la négligence des autorités. La Cour a reconnu que l'intéressé n'était propriétaire ni de son habitation ni du terrain et qu'il ne pouvait, du reste, se targuer d'aucune espérance légitime de se voir céder le terrain (et encore moins d'une créance certaine). La Cour, toutefois, est amenée à constater « une tolérance des autorités de l'État face aux actions des requérants », ce qui lui a permis « de juger que les autorités ont *de facto* reconnu que l'intéressé et ses proches avaient un intérêt patrimonial tenant à leurs habitations et à leurs biens meubles ».

23 Voy. également, depuis, les arrêts *Ilyushkin et autres c. Russie* du 17 avril 2012 et *Gerasimov et autres c. Russie* du 1^{er} juillet 2014.

24 Cour eur. dr. h., *Bourdov c. Russie*, 4 septembre 2002, §40.

25 En l'espèce, un tribunal avait accepté la plainte du requérant contre l'administration communale et rendu une décision aux termes de laquelle il pouvait obtenir un logement appartenant à l'État. Ce jugement n'a jamais pu être exécuté parce que les autorités de la ville ne possédaient pas un tel appartement ou n'avaient pas de ressources pour l'acheter. En 2002, le requérant demanda une autre méthode d'exécution, à savoir que la valeur de cet appartement lui soit payée comptant. Ultérieurement, la ville lui soumit un appartement mais de dimensions bien inférieures, arguant du fait qu'elle ne pouvait pas lui offrir autre chose. Comme ici, la Cour rappelle que l'exécution des jugements doit être considérée comme partie intégrante du droit au procès équitable consacré par l'article 6 de la Convention. Il ne revient pas aux autorités de l'État d'invoquer un manque de fonds ou de logements comme excuse pour ne pas honorer un jugement les condamnant. Si un certain délai pour l'exécution d'un jugement peut être justifié dans des circonstances particulières, ce délai ne peut pas être de nature telle qu'il mette en cause la substance du droit protégé par l'article 6.

26 Cf. l'art. 443-7 du Code de la construction et de l'habitation.

27 Voy. *supra* n°7.

28 Au passage, on se plaît à relever la contradiction de l'État français. Ici, pour récuser l'application de la notion de bien, il avance que la requérante n'est en rien le bénéficiaire immédiat de l'astreinte. Mais précédemment, en vue cette fois de montrer que l'exécution des décisions de justice est assurée à suffisance par l'existence de cette astreinte, il soutenait que le fonds d'accompagnement vers et dans le logement avait vocation à venir en aide à l'ensemble des ménages concernés et que, dans ces conditions, « le destinataire de l'astreinte devient indifférent ». Voy. *supra* n°4.

29 Il ne faut en tous cas pas l'imputer au fait que la requérante, en réalité, n'a jamais allégué d'atteinte à son droit au respect de ses biens. Car, « maîtresse de la qualification juridique des faits », la Cour a estimé ici que « le grief soulevé également des questions sous l'angle de l'article 1 du Protocole n°1 » (§54).

■ DROIT

Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, PEB) sous la direction de Nicolas BERNARD

Ed. Larcier, coll. Conférence du Jeune Barreau de Bruxelles



© Fabrice Dor (SPW-DG04)

Urbanisme, gestion des sols, eau, énergie, protection des biens et des personnes à travers les normes de logement, ...

Il saute aux yeux que les polices administratives spéciales de l'environnement, au sens large du terme, se sont multipliées depuis une trentaine d'années, et plus singulièrement encore ces derniers temps.

On peut même parler d'une véritable inflation législative !

Le navire du droit public hésite de moins en moins à venir mouiller dans les eaux du droit civil.

Une tempête dans un verre d'eau ?

Non, car dans le secteur de l'immobilier, toutes ces réglementations ne manquent pas d'exercer une influence grandissante sur les relations contractuelles, à un point tel que certains auteurs se demandent si le visage du bail et du contrat de vente n'affichent pas un fond de teint de plus en plus solennel.

Ces réglementations administratives, souvent régionales, tirent rarement les conséquences des règles qu'elles édictent sur le droit des contrats, leur vocation se cantonnant naturellement à régir les relations entre les autorités publiques et les citoyens.

Elles se distinguent selon qu'elles constituent de véritables interdictions ou qu'elles ont une valeur informative. Elles se voient conférer un caractère d'ordre impératif, lorsqu'elles protègent les intérêts privés ou d'ordre public, lorsqu'elles concernent plutôt l'intérêt général. La nullité sera alors dite relative ou absolue.

Quel est l'impact de l'absence d'un certificat de performance énergétique sur la validité du bail ? En l'absence d'un permis de location, un contrat de location est-il nul ? Et si le locataire occupe un bâtiment ou si l'immeuble mis en vente est en infraction avec les règles en matière d'urbanisme, quels en sont les effets sur les conventions de bail ou de vente ?

Cet ouvrage tente de répondre à ces questions dans trois domaines : l'urbanisme, la performance énergétique des bâtiments et les normes de qualité des logements.

C'est vers le droit commun des obligations et des contrats que doit se tourner le praticien pour tirer les conséquences d'éventuelles infractions.

Dans le domaine de la vente, parmi les multiples obligations ou interdictions qu'impose la norme administrative, l'obligation d'information et l'infraction urbanistique focalisent le plus souvent l'attention des tribunaux.

Les recours fondés sur l'erreur-vice de consentement et sur la garantie des vices cachés sont ceux qui composent la majorité de la jurisprudence favorable à l'acquéreur.

Il est rappelé qu'un recours fondé sur l'erreur ou le vice de consentement nécessite la démonstration d'un élément ou d'une qualité substantielle du bien vendu, attendu par l'acquéreur et que le vendeur connaissait ou ne pouvait méconnaître. La nullité engendrée implique de remettre les parties dans leur *pristin* état. L'octroi de dommages et intérêts nécessite la démonstration complémentaire d'une faute précontractuelle ou d'un dol. Sur le plan fiscal, les droits d'enregistrement sont restituables dans tous les cas.

De son côté, le recours fondé sur la garantie des vices cachés nécessite l'existence d'un vice de la chose, fonctionnel et préexistant au contrat. On considère généralement qu'une infraction urbanistique ou une pollution du sol constituent un tel défaut. Ce vice doit être suffisamment grave pour emporter la résolution de la vente ; à défaut, l'acquéreur ne peut postuler qu'une diminution du prix. Ne perdons pas de vue que la majorité des contrats contiennent une clause exonératoire de cette garantie du vendeur, ce qui

impose à l'acquéreur un exercice périlleux, celui de faire la démonstration de la connaissance du vice par le vendeur, ce qui se révélera peu aisé. Si elle était établie, cette preuve ouvre alors le droit de postuler des dommages et intérêts. L'action doit être introduite à bref délai suite à la découverte du vice, à peine de forclusion. Enfin, vue sous l'angle fiscal, la résolution de la vente ne permet la restitution des droits d'enregistrement versés qu'à la condition que l'action soit introduite dans l'année de la conclusion du contrat.

La nullité pour contrariété à une disposition légale impérative ou d'ordre public, voire sur la base de la législation urbanistique en cas d'infraction, constitue également une voie d'action satisfaisante. Récemment, la Cour de Cassation a vu, dans l'interdiction de diviser un immeuble non bâti sans le permis de lotir ou d'urbanisation préalable, une cause de nullité absolue de la vente, et dans les obligations d'information une cause de nullité relative.

Etant une nullité, ce type d'action présente les mêmes avantages et inconvénients que l'action fondée sur le vice de consentement.

Le juge doit soulever d'office la nullité absolue qui porte atteinte à une règle d'ordre public. Les normes régionales en



© Fabrice Dor (SPW-DG04)

matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ainsi que les normes régionales en matière de salubrité, de sécurité, de surpeuplement et d'habitabilité sont d'ordre public.

Si un contrat de bail porte atteinte à une de ces normes, la rigueur des principes voudrait que la nullité soit prononcée d'office.

Est-il cependant souhaitable de considérer qu'un contrat de bail est nul, de nullité absolue, lorsqu'un bien loué est dépourvu, lors de sa conclusion, d'une sonnette individuelle ou que le certificat de performance énergétique n'a pas été transmis au locataire ? Est-il raisonnable d'annuler, avec effet rétroactif, un contrat de bail qui a été exécuté pendant dix ans à la satisfaction des deux parties parce que

le bien loué avait été construit sans permis ? N'est-il pas disproportionné de mettre à néant une convention de bail conclue alors que le bailleur ne disposait pas d'un permis de location, alors que le bien est conforme aux normes régionales de salubrité ?

Après avoir révisé nos classiques et clarifié les notions de cause et d'objet illicites, il est proposé dans cet ouvrage, et on peut y voir un fil rouge dans la plupart des contributions, une mise en œuvre moins radicale, davantage assouplie de la théorie moderne des nullités : elle invite à se pencher sur la nature de la règle sanctionnée, mais également sur le but qu'elle poursuit et le milieu dans lequel elle doit opérer.

Au cœur du régime de la nullité, se nichent les notions d'intérêt et de proportionnalité.

Et de plaider pour une approche davantage fonctionnelle que conceptuelle de la nullité.

Sans doute le législateur devrait-il s'en inspirer s'il veut clarifier les règles applicables en matière de nullité, notamment dans le domaine du droit du bail d'habitation et de la qualité de l'habitat en particulier.

LT

SOCIÉTÉ

Chez soi. Une odyssee de l'espace domestique par Mona CHOLLET Ed. Zones*

« Dans les banlieues chics tout le monde a besoin d'une jolie maison, surtout pour que les voisins ne puissent jamais soupçonner ce qu'il se passe à l'intérieur. Derrière ces murs fraîchement repeints, vous trouverez des parents rongés par la culpabilité, des épouses fatiguées de se battre, des femmes amoureuses auxquelles on a menti. Oui, dans les banlieues chics, tout le monde a besoin d'une jolie maison, ne serait-ce que pour avoir un « chez soi » où rentrer »¹.

Loin de Wisteria Lane, Emilien se plaisait à rappeler qu'« être chez soi, c'est être soi », même lorsqu'il avait été privé de gaz et d'électricité. Emilien répétait souvent que ce deuxième étage humide et glacial restait un logement parce qu'il pouvait y vivre avec sa famille et qu'il avait pu tapisser sa chambre avec un papier peint de son choix².

Emilien nous dit que l'on peut se sentir bien, jouir d'un confort moral acceptable, même si le logement que l'on occupe frôle l'insalubrité et que manquent les installations les plus élémentaires, car il a le sentiment d'avoir un chez soi, même si les conditions de vie y sont précaires.

Essayiste, journaliste, tête pensante au *Monde Diplomatique*, Mona Chollet s'est lancée dans une vaste odyssee de l'espace domestique.

Ce voyage commence chez elle, où elle vit ce drôle de paradoxe : être journaliste et en même temps casanière, ce qui est peu défendable et suspect auprès de vos amis et connaissances. Un journaliste peut-il comprendre le monde en n'étant pas sur le terrain ?

Mais que vous soyez ou non journaliste, on vous soupçonnera de manquer de curiosité, de vivre replié sur vous-même, d'être individualiste, peu sociable, quand ce n'est pas carrément de privilégier la fuite.

Alors que la prédominance sociale voudrait ardemment que nous soyons davantage à l'extérieur et que la société de consommation nous sollicite de toute part, le monde peut être appréhendé par des voies plus subtiles, avec un pied chez soi, voire carrément les deux dans le sofa.

Les grands écrivains voyageurs alternent souvent les périodes où ils restent confinés dans des espaces qu'ils affectionnent, avec celles, où, semelles au vent, ils arpentent la planète.

Nicolas Bouvier n'a-t-il pas pendant quarante ans occupé une petite chambre où sont nées ses œuvres majeures en résonance avec le monde ? D'ailleurs, ne constate-t-on pas

que « l'époque nous vend l'impudeur, flatte les effrontés, idolâtre les exhibos. Elle fustige les scrogneugneux planqués sous leurs préjugés et leurs couvertes, moque les prudes,



© Fabrice Dor (SPW-DG04)

* A souligner que cet ouvrage est en accès libre sur le site Internet de l'éditeur.

1 Mary Alice dans *Desperate Housewives*.

2 Mouvement international ATD Quart Monde, Forum *Préparer l'avenir avec le Quart Monde*, Bruxelles, décembre 1987, cité dans le *Rapport général sur la Pauvreté*, 1994, p. 233.



rudoie les délicats. Evidemment, tout cela n'a que peu à voir avec la réalité. Quand le thermomètre baisse, tout bipède peu fourni en poils monte le chauffage et cherche naturellement refuge sous une couverture. C'est là qu'il conçoit la plupart des chefs-d'oeuvre dont s'enorgueillit l'humanité »³.

Ce livre est à conseiller aux casaniers, bien souvent dénigrés et honteux de l'être, car ils ont parfois affaire à un entourage qui les culpabilise. Ils en sortiraient décomplexés — n'ayant plus honte de dire qu'ils font partie de cette tribu (en voie de disparition ?) qui dit résolument « non ! » aux sollicitations extérieures — détestant les vacances trop longtemps passées en dehors de leur havre de paix et trouvant leur pied, en partageant leur temps entre méditation, cuisine, jardin, lecture, musique, entretien et nettoyage. . .

. . . et navigation sur Internet et les réseaux sociaux.

Car le chez-soi, ce lieu de repli où l'on se croit à l'abri des pressions extérieures, a une fenêtre ouverte en permanence sur le monde : « Vous pouvez bien chasser le monde par la porte : il revient par la fenêtre qui scintille sur votre bureau. Et cela change tout. Dès lors, s'isoler chez soi ne revêt plus de tout la même signification ».

Ne parlons même pas de la mufflerie qui « se banalise à mesure que les smartphones envahissent nos vies. Nous sommes de en plus en plus entourés de gens qui disent de manière explicite que nous ne méritons pas 100 % de leur attention », faisant défiler d'un doigt nonchalant leur fil Twitter ou Facebook, n'hésitant pas à consulter leur messagerie, comme si, tout à coup, il fallait être accessible en permanence, de peur de rater l'information du siècle. Car

« que dit-on à son interlocuteur lorsqu'on pose un téléphone sur la table ? "Je m'apprête à passer un moment avec toi, mais sache, mon vieux, que je n'ai pas que ça à faire. Si ta conversation m'ennuie, si tu passes quelques secondes de trop à chercher tes mots, mon échappatoire est posée là, comme une menace ; je n'hésiterai pas une seconde à consulter mes e-mails ou à répondre à un SMS »⁴.

Si nous éprouvons toutes les peines du monde à nous déconnecter, il y a « foule dans le salon » et nous voilà enchaînés au temps des autres, ne voulant rien rater via les réseaux sociaux, de leurs vies, et surtout de notre ego qu'ils nous renvoient en miroir.

Dans le fond, tout serait une question d'équilibre entre solitude et sociabilité, temps contraint et temps choisi.

Car lire, se poser, réfléchir, écouter de la musique, rêvasser, dormir ou simplement ne rien faire, réclament du calme et du silence. Et du temps. Ce temps si précieux est une denrée rare : il semble nous appartenir de moins en moins, dans un monde qui nous demande d'être performant, en mouvement perpétuel et de rendre compte de la moindre de nos activités, comme si vivre était avant tout une démonstration de force ou une question d'apparence et non pas d'être.

De chez-soi, il est impossible également de ne pas voir les inégalités se creuser sur le marché de l'immobilier.

Un espace à soi a un coût de plus en plus élevé.

« Payer un loyer exorbitant, se laisser dévorer tout cru par un crédit, partir à la campagne et passer sa vie dans les transports ; partir à la campagne et s'enfoncer dans la pauvreté. . . il faut se rendre à l'évidence : pour ceux

qui n'ont pas la chance d'avoir conservé un loyer d'il y a 20 ans, d'avoir acheté il y a longtemps ou fait un héritage, il n'existe que de mauvaises solutions aux problèmes de logement actuels. »

Outre le phénomène de la colocation, faisant parfois contre mauvaise fortune bon cœur, une tendance actuelle en matière d'habitat privilégie les petits espaces, cosy. Au rayon trucs et ficelles, des émissions de télévision ou des magazines de design et de décoration, plus inventifs et astucieux les uns que les autres, nous apprennent même à aménager au mieux des maisons de poupées pour donner une impression de volume ou pour faire de la terrasse un mini jardin potager. . .

A New-York se développe une offre de micro-logements à destination des personnes seules ou de familles mono-parentales.

Une des pistes de sortie de la crise du logement n'est-elle pas de bousculer les canons actuels et de promouvoir des modes de construction, moins dévoreurs d'espaces ; proposant des logements au confort frugal ?⁵

Timides, les formes de vie collective, comme l'habitat coopératif ou les squats, prennent corps. Une association parisienne, *Plateau Urbain*, met en relation les bailleurs publics comme privés avec des projets porteurs d'économie sociale et solidaire. Selon cette association, 4 millions de mètres carrés seraient vacants sur la capitale ; dont 800 000 mètres carrés sans mouvement depuis 4 ans. « Cette forme de développement urbain représente un poumon à la ville »⁶.

« Vivre dans un petit espace, c'est aller à l'essentiel », confie Michèle. Un jour, elle a fait le choix de sacrifier le superflu, en se débarrassant de ce qui encombrait sa vie, au propre comme au figuré. C'est aussi dans un petit espace que Marc, après avoir connu bien des déboires conjugaux, s'est ressourcé et dit qu'il n'a jamais été aussi heureux, appréciant à sa juste valeur, cet endroit, pourtant vétuste, où il a pu « se retrouver » et faire le deuil de ses vies antérieures. Quand il en parle aujourd'hui, c'est avec nostalgie, comme si ce studio était son Eden un paradis perdu, alors qu'il habite dans un pavillon cossu, avec tout le confort de la vie moderne.

A y réfléchir de près, si elle a un charme indéniable — c'est le nid parfois de l'amour —, la petitesse des espaces est un puissant marqueur de la place symbolique occupée dans la société, pour ceux qui y sont captifs, condamnés par l'envol des prix de l'immobilier, la précarité du salariat et la densité urbaine.

Il est parfois difficile de vivre dans des espaces restreints, d'avoir une vie sociale, d'y inviter ses amis, de ranger les affaires que nous possédons et les souvenirs que nous chérissons.

5 Pierre Vilain, « Le logement social autrement », *Les Echos du Logement*, 1995/1.

6 Paul Lorigerie, « Squats de neuf ? », *Libération*, 12 août 2015.

3 Valentin Goux, Eloge de la frilosité, *Marianne*, 13 novembre 2015.

4 Elorie Emery, « Politesse : et l'autre, bordel ! », *Marianne*, 14 août 2015.

Ces lieux, qui ressemblent à des mouchoirs de poche, peuvent-ils vraiment nous permettre de nous déployer ? Sont-ils propices au développement de nous-mêmes ?

Ces questions ne sont pas négligeables, car avoir un chez soi dans lequel on s'y sent bien, permet de se ressourcer et d'apprendre sa propre musique.

« *Je dis toutes les puissances de la maison* », disait Gaston Bachelard, à propos de sa *Poétique de l'Espace*.

La maison abrite la rêverie et marque l'homme en sa profondeur. Elle évince des contingences, sans elle, l'homme serait dispersé. Sans un lieu à soi, rêve-t-on de la même manière ?

Dans *Le Roman d'une Maison*, Rezvani se demande « *si ces sortes de lieux qui vous attachent ne sont que ce qu'ils sont ou si la charge en vous, qu'elle soit littéraire, affective, culturelle, et surtout innée, ne leur donne pas cette sorte d'épaisseur de "paradis perdu" sécurisante venue des grands effrois de l'enfance... et même de cet avant dont l'enfance est encore si proche, en héritage terrifié de cet avant-vie qui nous transmet la mortelle mémoire de notre long, très long lignage d'éternels dévorés. En somme, il arrive qu'on ait la chance de rencontrer ces sortes de lieu d'où toute peur est abolie. Et en effet, c'est dégagés de toute inquiétude que nous avons pris possession de cette maison qui, bien que ne nous appartenant pas, fut immédiatement nôtre par cette extraordinaire sécurité que peut donner le cercle magique d'un espace à votre exacte mesure.* »⁷

Ces lieux, nous devons les soigner, les entretenir, les bichonner.

Or, constate Mona Chollet, les femmes continuent à jouer les réposées au bon fonctionnement de la maisonnée.

La répartition des tâches ménagères a peu bougé : il reste dévolu majoritairement aux femmes, malgré leur entrée fracassante dans le monde du travail depuis les *Golden Sixties* et une évolution sociologique vers un partage moins inégalitaire.

Certes, nos mères ont rendu leur tablier, elles n'enfilent plus « *une blouse légère pour préparer une tartine de chocolat fondu ou pour faire le ménage. De manière symbolique, la-mère-en-tablier marquait la séparation du dedans du dehors, fonction devenue caduque depuis que les réseaux sociaux ont envahi nos vies. Elle incarnait la tendresse et le travail, un corps maternel sanctuarisé, dérobé à la convoitise et aux commentaires. Ce n'était pas la créature busy-busy qui vous ouvre une boîte de Findus le soir, ni une virago dépressive en tongs qui clope toute la journée sur le balcon. Elle nous parle d'un temps où les mamans avaient de jolies robes (qu'il fallait protéger par un tablier, donc). C'était une déesse du beau, une icône du bien, la fée du miam-miam, un bastion contre*



« Guest house » que l'on doit à l'architecte japonais Terunobu Fujimori (<http://www.dwell.com/profiles/article/terunobu-fujimori>)

la violence du marché, contre l'obésité, contre l'inceste et contre Daech »⁸.

Elle a beau ne plus porter de tablier, il n'en reste pas moins que continue de prédominer le modèle ancestral de la femme au foyer.

D'aucunes y trouvent même leur bonheur à l'abri d'un monde du travail parfois violent et de la pression sociale. Dans le fond, pourquoi pas, elles ne font de mâle à personne, même si l'aliénation est blottie sous le tapis du salon.

Tous les soirs, ma voisine, Brigitte, traque sur la Toile la moindre astuce de grand'mère, qu'elle ne connaît pas pour être encore plus efficace dans l'ordonnement de l'intérieur de sa maison. Et Delphine fait partie du club de ces afficionados des blogs culinaires, mettant en scène de véritables stars, comme Jamie Oliver, Nigella Lawson ou Giada De Laurentiis, évoluant dans un décor de rêve, entourés de leurs conjoints et de leurs enfants, dans des productions aussi léchées qu'hyper scénarisées.

Par manque de temps ou par souci d'efficacité quand ce n'est pas par paresse, on délègue souvent les tâches domestiques à d'autres.

On parle aujourd'hui d'« emploi de service » ou d'« emploi familial », voire pour reprendre un mot à la mode de « care ». Pour la philosophe Isabelle Fraisse, « *en disant service à la personne, c'est la personne servie qui est désignée comme la personne vulnérable qui est en position d'infériorité. Dans le « care », on évoque donc le service pour les personnes âgées, les bébés, en tentant de valoriser ce mot... en oubliant que ceux qui fournissent le service sont à 98 % des femmes, souvent précaires* »⁹. Quelle est

la réalité qui se cache derrière les mots « titre-service », sous le vernis d'une relation « win win » ?

Il restait enfin « *à parler du chez-soi dans sa dimension spatiale, matérielle. A tout âge, de nombreux êtres humains semblent éprouver le besoin de jouer avec des représentations d'habitations idéales, de se projeter dans des espaces imaginaires. Nos rêves de maisons portent l'affirmation, envers et contre tout, d'une confiance en l'avenir ; ils affirment toujours la possibilité d'une refondation du monde.* »

Dans l'imaginaire collectif, la maison isolée, reste le type d'habitat idéal, mais ce rêve, que nous vendent en papier glacé les magazines, conduit à l'émiettement du territoire et à la dispersion. Il a aussi un coût individuel, collectif et écologique exorbitant.

Nous rêvons tous de palais idéaux.

« *Un lieu ne peut être vivant si l'on veut donner l'impression qu'il va durer toujours* », écrit Mona Chollet. Et de partager un coup de cœur pour l'architecture japonaise traditionnelle et sa réinterprétation par Terunobu Fujimori : ici, une attention est portée aux usages et à la vie secrète d'un lieu ; on a recours au moins en partie à des matériaux qui s'altèrent avec le temps et nous rappellent le caractère transitoire de toute chose.

« *Chez soi* » nous renvoie donc à une réflexion sur le temps, à celui que nous voulons bien consacrer à nous-mêmes, ainsi qu'aux autres.

Mais aussi à notre temps, à notre époque, à nos manières de construire, d'habiter, de travailler, de vivre en couple ou en famille.

A la vie tout simplement.

LT

8 Léa Anderson, « La mère a rendu son tablier », *Marianne*, 14 août 2015.

9 *L'Obs*, n°2650, 2015, p. 26.

7 Rezvani, *Le Roman d'une Maison*, Actes Sud, 2011, pp. 19 et 20.

PLANÈTE

Moi, jardinier citadin par Min-ho CHOI Ed. Akata

« Le jardin est un enclos, un paradis », dit Gilles Clément. Le paradis, ça se mérite.

Avoir la main verte certes, apporter des soins réguliers à son jardin bien entendu, mais il faut aussi être béni des Dieux.

Sous toutes les latitudes, la prière du jardiner est partout la même :

« Mon Dieu, faites qu'il pleuve tous les jours, à peu près de minuit à trois heures du matin, mais que ce soit une pluie lente et tiède, afin que la terre puisse bien s'imbiber ; qu'il ne pleuve pas sur la lavande et toutes les autres plantes qui Vous sont connues, dans Votre infinie bonté, comme des plantes amies de la sécheresse ; si Vous voulez, je vous en écrirai la liste sur un bout de papier ; et que le soleil brille toute la journée, mais pas partout (par exemple pas sur les rhododendrons), et qu'il ne soit pas trop ardent ; qu'il y ait beaucoup de rosée et peu de vent, une quantité raisonnable de vers de terre, pas de pucerons ni de limaces, pas de moisissures, et que, une fois par semaine, il pleuve du purin étendu d'eau et de la fiente de pigeon. Amen" Car, sachez-le, il en était ainsi au paradis terrestre ; sinon, ça n'aurait pas si bien poussé là-bas, voyons. »¹

Les jardins de rêve n'existent pas.

Il n'y a pas de petit ou grand jardin, il n'est pas de jardin d'exception qui ne soit le vôtre, il évoluera au gré de vos envies, de vos coups de cœur. Il sera ce que vous êtes.

Toits cultivés, jardins partagés, friches exploitées... Entre béton et bitume, les jardins potagers urbains ont la cote : ils sont en plein boom.

« L'essor des jardins productifs va de pair avec celui de la diffusion d'une réelle culture du développement durable, de la prise de conscience des limites de l'environnement et de la nécessité de pratiques plus respectueuses, affirme l'urbaniste Jean-Noël Consales, coordinateur du projet Jassur à Marseille. Il est l'un des vecteurs bien concrets de ce changement de rapport des habitants à la ville et à l'urbain. » Aujourd'hui, la demande de nature des habitants urbains ne se limite plus à une nature paysagère et esthétique, mais aussi... nourricière. « La crise économique de 2008 est passée par là : quelle que soit la taille des parcelles, la fonction alimentaire revient quasi systématiquement dans la bouche des porteurs de projet, poursuit le chercheur. Or cette dimension avait disparu chez les utilisateurs des jardins ouvriers à la fin des années 1990, davantage axés sur le loisir. » Une chose est sûre : « Ces espaces de production dans la ville modifient

réellement les comportements alimentaires de leurs usagers dans le sens d'une plus grande qualité, y compris pour ceux issus de milieux très populaires », comme a pu l'observer l'urbaniste à Marseille².

Dans un coin perdu du Nord de l'Angleterre, a éclot le mouvement citoyen « Incredible Edible ». « Les Incroyables Comestibles ». L'idée est venue de deux mères de famille dans l'ancienne cité industrielle de Todmorden, près de Manchester. Pour redonner un avenir à leur collectivité, Mary Clear et Pam Warurst ont appelé la population à transformer leur ville de 15 000 habitants en jardin potager géant et gratuit. A la surprise de tous, de nombreux habitants ont dit oui, chiche, « just do it ». Et ils l'ont fait !

Basé sur l'échange et le partage, ce mouvement essaime un peu partout en Wallonie.

« Nous avons déjà l'habitude de nous échanger nos légumes par jardins interposés, à l'arrière. Maintenant, nous le faisons à l'avant de nos maisons, en y associant les personnes qui le souhaitent. », explique Marie-Paule Leleux, à Nivelles. La Ville a d'ailleurs choisi de soutenir ce projet qui s'intègre dans sa politique menée en matière de développement durable. « Il redonne le goût de consommer local, d'apporter de la convivialité dans un quartier et joue un rôle social », estiment les autorités communales³.

Et puis les toqués s'y mettent aussi. Armand Arnal fait partie de cette poignée de chefs français qui, en produisant leurs propres légumes, ont entièrement reconsidéré leur approche de la gastronomie. « Ce "méchant" jardin m'a contraint à accepter l'instant, explique-t-il sur son site Internet. Et pourtant, ce qu'il me promet n'est jamais vraiment tenu d'une saison à l'autre, d'une récolte à l'autre ; le jardin change : jamais le même, ni tout à fait un autre. C'est aussi pour cela que, désormais, l'instant domine dans ma cuisine. Parce que c'est la seule chose qui m'appartienne vraiment. »⁴

Plus modestement, dans la banlieue de Séoul, en Corée du Sud, Min-ho Choi nous conte une magnifique histoire d'agriculture urbaine et d'amour pour la Terre-Mère, dans une bande dessinée au style graphique proche de l'aquarelle, naïve parfois, tendre toujours.

Sous le regard amusé, mais toujours bienveillant, des anciens du quartier, Min-ho Choi, ignore en matière de jardinage, va



© Fabrice Dor (SPW-DG04)

apprendre à observer les rythmes de la nature, la vie des plantes, mais aussi la sienne.

Au fil des pages, des mois et des saisons, grâce aux bons conseils de ses voisins, il va apprendre à s'occuper de ses légumes, à les observer pour leur prodiguer les meilleurs soins, avec beaucoup d'amour... surtout et sans pesticides.

Le jardin est le lieu de toutes les surprises.

Notre jardinier en herbe apprendra à composer avec les aléas des saisons, clémentes ou pluvieuses, et avec la rigueur du climat. A force, il deviendra philosophe. Il tirera les leçons de ses erreurs. Il saura comme tout jardinier que la vérité d'aujourd'hui n'est pas celle de demain.

Il touchera ainsi à quelque chose qu'il ancrera dans sa vie de tous les jours : l'impermanence des choses.

Des légumes sains et de qualité, obtenus grâce à la préservation de semences ancestrales, sans engrais chimiques... : tout un quartier commence à bouger !

Plus qu'une ode à la biodiversité, aux circuits courts et au « manger sain », c'est un appel à davantage de solidarité locale pour sortir du marasme dans lequel nous entraîne une société de consommation de plus en plus formatée.

LT

1 Karel Capek, L'année du jardinier, 10/18, 1999, p. 79.

2 Journal du CNRS, 5 février 2014.

3 Vers l'Avenir, 17 septembre 2015.

4 Le Figaro, 11 septembre 2015.

HISTOIRE D'OO : VERS L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE DE MON QUARTIER OU DE MON VILLAGE

Une utopie ? Non, pas vraiment. A Noville-les-Bois, flanqué de Bili, son cheval de trait, Xavier cultive quelques 40 variétés de légumes, parfois oubliés, toujours en mode bio. Circuit court, convivialité, vivre ensemble... un modèle à suivre, qui se place résolument sur les chemins de traverse de la grande distribution et de l'agriculture intensive !



« Grâce à une petite charrue, seuls les premiers centimètres des sols sont retournés, c'est la partie aérobie du sol. Celle du dessous est laissée en place. Les labours de l'agriculture intensive se font sur 25 cm de profondeur : en amenant en surface des micro-organismes fonctionnant sans oxygène, ils détruisent l'écosystème de la terre. Avec le cheval de trait, les sols ne sont pas compactés comme avec les machines motorisées. La pluie peut être absorbée par la terre sans ruisseler ».



« Les clients viennent quand ils veulent et prennent les quantités qu'ils souhaitent. Mes clients sont souvent des voisins, des localités proches. Ils cueillent les légumes de leur choix et déposent dans une tirelire scellée le montant total de leur récolte. A chaque fois, le montant est correct. C'est de l'organisation organique (OO), c'est-à-dire un modèle naturel basé sur la coopération et non la compétition. »



« Comment s'organiser, comment se relier ? Nous nous devons de nous orienter vers des actes bénéfiques, joyeux et qui rendent heureux. Nos métiers ne peuvent plus nous étouffer, mais nous donner de l'énergie, du sens et du bonheur. Voilà comment je suis retourné à la Terre, vivante et nourricière et pourquoi je me suis relié aux animaux. Voilà comment je propose de nous organiser : comme les moineaux, les arbres et les végétaux. Libres, solidaires et biopositifs. »



Photos : Xavier Anciaux et Luc Tholomé. Pour en savoir plus : <http://www.ooexperience.be>

REVUE

Politiquedulogement.com

La chose est suffisamment rare pour être relevée. Une nouvelle publication consacrée au logement vient de voir le jour. Cette nouvelle revue française qui se veut érudite tout en étant pluraliste et généraliste est accessible en ligne. Un des fondateurs du site Politiquedulogement.com fait les présentations...

La question du logement est un sujet d'intérêt ou de préoccupation pour de très nombreux Français. Chacun ou presque a son opinion sur ce qu'il faudrait faire pour venir à bout de la « crise du logement », et de fait, il s'écrit beaucoup de choses sur le sujet, malheureusement pas toujours pertinentes. Un certain nombre de mythes ou de solutions miracle ressurgissent périodiquement. Ils prennent d'autant plus d'importance que le pouvoir de la collectivité s'affaiblit et que la communication prend le pas sur la réflexion et le débat.

Créé au début de 2015 par un groupe des spécialistes de l'économie du logement, le site Politiquedulogement.com

a pour objectif de publier des contributions sérieuses aux débats sur la politique du logement, sans pour autant verser dans l'académique ou le consensuel. Nous pensons, en effet, que la politique du logement est un sujet qui mérite d'être traité sérieusement, et qu'il ne faut pas laisser le débat à ceux qui défendent des intérêts ou des idéologies, voire qui ne cherchent qu'à exister sur la scène médiatique.

Politiquedulogement.com se veut largement ouvert. Tous les articles ayant trait au logement auront leur place sur ce site, qu'ils relèvent de l'économie, du droit, de la sociologie, de l'histoire, ou d'autres disciplines, qu'ils traitent de questions d'actualité ou de thèmes permanents. Toutes les opinions peuvent s'y exprimer, pourvu qu'elles soient argumentées et qu'elles ne visent pas à défendre les intérêts ou les postures de lobbies, acteurs politiques ou autres institutions. Ce parti pris d'ouverture est également géographique : nous nous intéressons aussi à ce qui se

passé ailleurs qu'en France et nous espérons accueillir des contributions d'auteurs d'autres nationalités.

Le site présente en outre un dictionnaire de l'habitat élaboré par un large panel de spécialistes des disciplines précitées. Au quelques cent-vingt entrées actuellement en ligne s'en ajouteront progressivement d'autres, l'objectif étant de couvrir l'ensemble du champ dans toutes ses dimensions. Les textes du dictionnaire seront mis à jour en continu.

Nous publierons également des recensions d'ouvrages ou d'articles.

Une dernière précision, d'importance : Politiquedulogement.com est entièrement indépendant. Il est financé exclusivement par les cotisations de ses membres et ne reçoit aucun subside d'institutions extérieures, publiques ou privées.

Jean Bosvieux

POLITIQUE PUBLIQUE

Rénovations urbaines en Europe sous la direction de Agnès DEBOULET et Christine LELÉVRIER Ed. Presses universitaires de Rennes, coll. *Espace et Territoires*

A différents moments de l'histoire des villes européennes, des politiques de « démolition-reconstruction » de logements ont transformé de manière brutale des quartiers populaires centraux.

Ces rénovations urbaines ont fait l'objet de vives critiques notamment sur les déplacements des populations.

Pourtant, depuis plus d'une décennie en France mais également aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et aux Etats-Unis, les gouvernements mènent à nouveau des politiques de démolition de grande ampleur dans des quartiers dits défavorisés, principalement d'habitat social.

Ces transformations sont légitimées par des objectifs flous et controversés de « mixité sociale », de désenclavement et de « requalification » des « grands ensembles ».

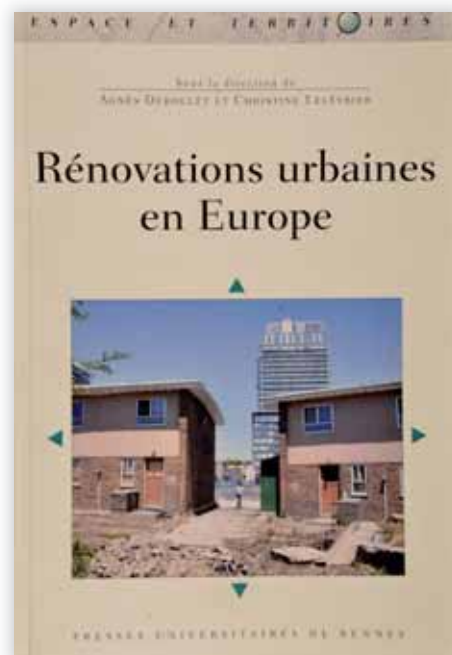
Ce sont les discours, les pratiques et les effets de ces politiques que les contributions de cet ouvrage analysent, réinterrogeant *in fine* le sens de ces rénovations, en particulier pour les habitants concernés, selon cinq axes principaux : le renouvellement de l'action publique, les voies contestées

de la concertation, la mixité sociale, le relogement et ses trajectoires et enfin l'évaluation.

La diversité des contextes et des acteurs montre qu'il n'y a pas une mais des rénovations urbaines.

Pourtant, certains invariants traversent les divers sites concernés, que ce soit dans le sens d'une injonction à la mixité sociale, la faible participation des habitants en particulier des immigrés — même lorsque des dispositifs sont mis en place comme en Allemagne —, ou d'une amélioration des trajectoires qui bénéficie surtout aux groupes sociaux les plus en en capacité de se saisir des opportunités.

Même lorsque de véritables dispositifs d'évaluation sont mis en place, le jugement sur ces politiques reste mitigé, montrant davantage une amélioration des espaces urbains qu'un changement des situations socio-économiques des habitants et de la vie quotidienne.



© Fabrice Dor (SPW-DG04)

RAPPORT ANNUEL 2014 DE LA SOCIÉTÉ RÉGIONALE DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (SLRB)

Pol ZIMMER*

La sortie du rapport annuel 2014 de la SLRB et sa mise en ligne sur son site¹ est l'occasion de faire un point sur l'activité et les évolutions du secteur du logement social bruxellois.

Celle-ci exerce son action dans une région qui connaît ces dernières années une très forte croissance démographique initiée depuis le début des années 2000² : la Région compte aujourd'hui 1 684 224 habitants de plus qu'en 2005 : soit une croissance de l'ordre de 16 % en 10 ans !

Et ceci sans parler de l'influence plausible sur la taille de la demande qu'aura vraisemblablement l'afflux récent d'une immigration fuyant les zones de combat du Moyen-Orient.

Cette croissance va de pair avec un appauvrissement relatif de la population de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) puisque les dernières données disponibles indiquent en ce qui concerne le revenu annuel moyen par habitant que celui-ci était respectivement pour la RBC de 13 312 € (100 %) ; pour la Wallonie de 15 736 € (118 %) ; pour la Région flamande de 17 765 € (133 %) et pour le Royaume de 16 651 € (125 %).

Dans ce contexte trop brièvement décrit, le secteur du logement social est actuellement à la croisée de plusieurs dynamiques en termes d'évolution.

Citons-en trois principales :

- des modifications importantes ont été apportées à l'offre locative que représente le patrimoine du secteur :
 - l'ordonnance du 23 juillet 2012 a modifié le régime de bail à durée indéterminée en un régime de bail à durée déterminée qui va rentrer progressivement en vigueur ;
 - et l'ordonnance du 11 juillet 2013 ouvre la porte, elle, à la possibilité, encadrée, de production de logements modérés et moyens à l'initiative du secteur ;
- dans la foulée, l'ordonnance du 26 juillet 2013 permet d'enclencher la dynamique des fusions, conformément à l'accord fédéral concernant l'organisation de la RBC dans la sixième réforme de l'Etat : on devrait arriver à la fin du processus à 16 Sociétés immobilières de Service public (Sisp), vraisemblablement en 2017 ;

- la montée en puissance des crédits régionaux pour la politique d'investissement du secteur : depuis 2002, 1,944 milliards d'€ de capacité d'action – crédits d'engagement – affectée par la RBC (sans tenir compte de la part d'emprunt en plus pour les constructions neuves à charge de la SLRB ou des Sisp) :

- la RBC a octroyé 986 millions d'€ en matière de rénovation³ ;
- la RBC a octroyé 1.038 millions d'€ pour le PRL et l'alliance-habitat⁴ pour la production de 8.000 logements publics.

Ces différents éléments d'évolution du contexte et de l'action du secteur du logement social retentissent évidemment à travers tout le rapport annuel 2014 de la SLRB⁵.

Relevons quelques éléments dans les différents secteurs d'activités de la SLRB, il est évident que seule la lecture dudit rapport apportera une information complète.

La politique d'investissement fait l'objet de larges développements que ce soit en parcourant les principaux programmes de construction – le Plan régional du logement en cours depuis 2005 ou l'Alliance-Habitat, initiée plus récemment –, de rénovation – les plans quadriennaux en cours depuis 2002 –, ou encore une série de dispositifs qui participent à la qualification de cette politique comme le pôle d'expertise, le cadastre technique, la certification énergétique ou la cellule 101 %.

Le parcours de ces diverses rubriques accrédite la montée en puissance quantitative et qualitative de cette politique du secteur dont le niveau d'ordonnement a été de 56.817.626 € en 2014.

L'analyse de la demande et plus généralement tout ce qui concerne la politique locative est également largement abordée : on actera qu'au 31 décembre 2013, le loyer réel moyen du secteur est de 299,36 € et les charges mensuelles moyennes de 110,95 €.

3 Quadri 2002-2005 : 200 millions d'€ ; Quadri 2006-2009 : 200 millions d'€ ; Quadri 2010-2013 : 206 millions d'€ ; Quadri 2014-2017 : 300 millions d'€ auxquels il convient d'ajouter 80 millions d'€ de la SLRB (quadri bis 2002-2005) : total 986 millions d'€.

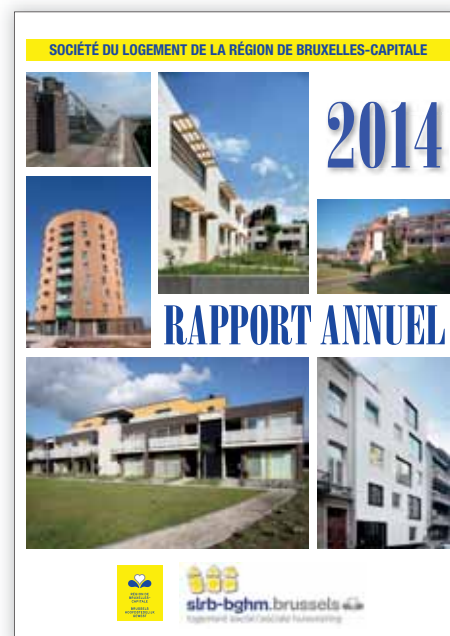
4 PRL : 440 millions d'€ et Alliance-habitat 598 millions d'€ : total 1.038 millions d'€.

5 On rappellera que depuis plusieurs années maintenant les statistiques annuelles portant sur le secteur du logement social bruxellois font l'objet d'une publication spécifique et différente du rapport annuel. Les statistiques sont publiées en fin d'année civile.

* Directeur du service Etudes et Qualités – SLRB

1 www.slrbririsnet.be

2 1 684 224 habitants en plus depuis 2005 : de 1 006 749 en 2005 à 1 175 113 en 2015.



L'évolution de la taille de la demande est prégnante : au 31/12/2006, le nombre de ménages candidats locataires était de 30.826 et au 31/12/2014 de 42.540 soit une croissance de 38 % en 9 ans. On actera également que le nombre d'attributions a été de 2354 en tout en 2014 (donc 615 mutations) et représente un peu moins de 6 % du parc total.

La politique sociale assez diversifiée dans le secteur bruxellois est abordée aussi et décline ses principaux dispositifs, ses activités phares ainsi que celles des Conseils consultatifs de locataires.

La dynamique des contrats est également évoquée : en RBC, il y a deux niveaux de contrats de gestion entre la RBC et la SLRB et entre cette dernière et l'ensemble des Sisp. Pour le contrat de premier niveau, 2014 était la dernière année du contrat avant son renouvellement.

Par ailleurs, les activités de communication, information et documentation, dont ce rapport est un des outils, ne sont pas en reste : le rapport 2014 est aussi l'occasion de revenir sur les évolutions de la SLRB ces dernières années.

Enfin, on terminera en relevant qu'en 2014, la SLRB comptait 128 travailleurs, 74 femmes et 54 hommes, qui chaque jour œuvrent au développement de cet important secteur de politique publique.

Editrice responsable

Annick FOURMEAUX

Rédacteur en chef

Sébastien FONTAINE

Comité de rédaction

Nicolas BERNARD, Philippe DEFEYT, Jean-Michel DEGRAEVE,
Michel GREGOIRE, Paul-Emile HERIN, Luc LAURENT, Sébastien PRADELLA,
Daniel POLLAIN, Yves SCHREEL, Vincent SCIARRA, Luc THOLOMÉ,
Pol ZIMMER.

Rubrique REGARDS SUR LE PASSÉ : Jean-Michel DEGRAEVE

degraeve.jm@gmail.com

Rubriques JURISPRUDENCE et PUBLICATIONS : Luc THOLOMÉ

luc.tholome@spw.wallonie.be

Gestion des envois et des adresses :

Liliane VANGEEL

liliane.vangeel@spw.wallonie.be

Les échos du logement peuvent être obtenus gratuitement sur demande écrite au :

Service Public de Wallonie (SPW) – DG04

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>

Photo de couverture : © Armelle Lafferrerie (armellelafferrerie@yahoo.fr)

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



En cas de litiges

Médiateur de la Wallonie

Rue Lucien Namèche, 54

5000 Namur

Tél. 081/32 19 11 – Fax 081/32 19 00



Impression et infographie : Imprimerie BIETLOT – 6060 GILLY



Sommaire

AVANT-PROPOS

POLITIQUE DU LOGEMENT

- 4 « La mixité est par nature quasi-absente dans le secteur du logement public eu égard à son accès sélectif »
- 6 La mixité sociale, un concept galvaudé ?
- 9 Témoignage sur la place du logement moyen dans les politiques de logement public
- 11 La stratégie d'attractivité résidentielle des quartiers anciens roubaisiens
- 16 L'éclairage d'un chercheur sur les concepts de mixité sociale et de gentrification
- 20 Rénovation urbaine et mixité sociale
- 22 « L'objectif de nos politiques n'est pas la course à l'additionnel à l'IPP ! »
- 24 « Créer une ville esthétiquement respectée tout en développant le logement social est tout à fait faisable »
- 26 Ségrégation spatiale d'entre-soi : changer les modalités d'action ?
- 30 L'insertion de logements publics dans une promotion privée
- 32 Les flux font les villes

REGARDS SUR LE PASSÉ

- 36 Habitations ouvrières et « relations entre classes » en 1886

PROJETS

- 38 Les îlots « Firquet » à Liège : l'assainissement et la réhabilitation d'un quartier via la création de logements publics
- 44 Une nouvelle agence immobilière à finalité sociale dans le paysage wallon : RELOG'IMMO

INTERNATIONAL

- 46 The State of Housing in the EU 2015

JURISPRUDENCE

- 50 Discrimination
- 53 Bail de résidence principale
- 54 Logement social
- 56 Droit au logement

PUBLICATIONS

- 60 Droit : Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales
- 61 Société : Chez soi. Une odyssée de l'espace domestique
- 64 Planète : Moi, jardinier citoyen
- 66 Revue : Politiquedulogement.com
- 66 Politique publique : Rénovations urbaines en Europe

RAPPORTS D'ACTIVITÉS

- 67 Rapport annuel 2014 de la Société régionale du logement de la Région de Bruxelles-capitale (SLRB)

