

## Crise du Logement

### D'alternatives en perspectives



(In)suffisamment souples et évolutives,  
les normes wallonnes de salubrité?

3

Entrée en vigueur du Code wallon  
du logement et du développement durable

16

Alliance Emploi-Environnement

23

Jurisprudence: droit de gestion  
sociale en faveur de la commune

27

L'effectivité du droit au logement

39



## ÉDITO

### CRISE DU LOGEMENT D'ALTERNATIVES EN PERSPECTIVES

Depuis le début de ce millénaire, chez nous ou en Europe de manière plus générale, dans un contexte où l'accès au logement devient complexe pour les personnes précarisées (et même si les populations modestes ne sont pas épargnées non plus), les projets qui proposent de nouveaux modes de construction mais aussi d'appropriation de l'habitat foisonnent. Habitat groupé, habitat solidaire, habitat permanent en campings, occupation d'immeubles vides, autoproduction, c'est un réel essaim d'initiatives qui s'est développé.

Les projets sont nombreux. Ils présentent néanmoins de multiples points communs, dont la volonté d'être le propre acteur de son projet d'habitat. Certes, le phénomène n'est pas neuf. On a encore en tête l'exemple du quartier de la Baraque, né dans la première moitié des années '70. Pour rappel, lors de l'installation de l'Université catholique de Louvain à Louvain-la-Neuve, le quartier de la Baraque était destiné à la démolition. Une dizaine d'habitants ont refusé de quitter leur maison et se sont opposés à la politique d'urbanisation de la ville qui prévoyait de tout démolir et de bâtir du neuf.

Autour d'eux s'est rapidement constitué un groupe de personnes désireuses d'un habitat alternatif. C'est ainsi que sont apparues les premières roulottes, les cabanes en matériaux de récupération, en terre et paille, les «bulles», les serres, ...

Dans ce numéro des Echos du Logement, nous vous proposons donc de faire le tour des différents types d'habitat alternatif, dans ce qu'ils ont de différent... et de commun. Nous vous emmènerons également au cœur d'une réflexion à propos des normes de salubrité en vigueur, lesquelles sont élaborées en fonction d'une vision classique du logement. Ne faut-il pas les repenser en tenant compte des diverses expériences des «habitants alternatifs»? Ce sera le sujet d'un colloque qui se tiendra dès la fin de cette année et sur lequel nous levons le voile aujourd'hui déjà.

D'ici à établir une connexion avec la présentation de la grande réforme du Code du logement, il n'y a qu'un pas, que nous vous invitons à franchir. Approuvé par le Parlement en février dernier, entré en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet, le Code wallon du logement et de l'habitat durable offre en effet de nouvelles perspectives pour ces formes innovantes d'habitat. L'article 20 du projet de décret reconnaît ainsi la possibilité d'habiter un bien qui n'est pas un logement tel que défini par l'article 1<sup>er</sup> du Code wallon du logement.

Au-delà de cette reconnaissance, le Code nouveau intègre la notion d'habitat durable. Le logement n'est plus seulement un lieu de vie, il entre dans une nouvelle ère.

Qui dit nouvelle ère, dit nouveaux outils. Les modes d'emploi de l'Alliance Emploi-Environnement et de l'Ecopack sont aussi à votre disposition dans ce nouveau numéro.

On ne change pas une équipe qui gagne, c'est bien connu. La jurisprudence utile en matière de logement est donc encore une fois un pion majeur du numéro qui se trouve entre vos mains ou que vous êtes en train de consulter via notre site internet. Les décisions innovantes pour le secteur, c'est encore une fois ici que vous les trouvez.

Les autres rubriques? Nous vous laissons les découvrir...

Bonne lecture.

C.E.

# (IN)SUFFISAMMENT SOUPLES ET ÉVOLUTIVES, LES NORMES WALLONNES DE SALUBRITÉ?

Nicolas BERNARD – Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

À l'heure où la crise du logement ne semble pas, malgré les efforts entrepris, refluer significativement, des formes émergentes d'habitat connaissent un véritable engouement (habitats groupés, habitats intergénérationnels, habitat mobile des gens du voyage, habitat permanent en campings, occupations précaires de logements vides, ...). Or, conçues dans un tout autre contexte, les normes wallonnes de salubrité sont-elles adaptées à ces formules inédites d'habitat?

## I. DE LA SOUPLESSE DES NORMES ACTUELLES

On a coutume de pointer le caractère trop peu souple des normes de qualité applicables au logement en Wallonie, ce qui serait de nature à entraver le correct développement des habitats dits alternatifs. Une réponse nuancée s'impose. Il semble à tout le moins que, depuis l'adoption de l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999<sup>1</sup>, plusieurs éléments de tempérament — de nature diverse — aient bien été apportés (par l'intermédiaire principalement de l'arrêté du 30 août 2007<sup>2</sup>, qui donne exécution à l'article 3 du Code du logement) de sorte que, au final, l'arsenal juridique n'a rien du bloc monolithique. Détaillons.

D'abord, le contenu même des normes a évolué. Ainsi, entre autres exemples, les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension qui concernent, plus spécifiquement, la largeur entre murs intérieurs et la largeur de façade s'effacent désormais «si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent l'effet des caractéristiques précitées»<sup>3</sup> (c'est-à-dire, l'effet d'un gabarit inadéquat). De même, n'est pas considéré comme surpeuplé le logement qui, peut-être, ne respecte pas les exigences requises «mais dont l'agencement des volumes et des dégagements permet une occupation telle que prévue» par la disposition en question<sup>4</sup>.

Ensuite, et quelle que soit ici la norme visée, l'arrêté du 30 août 2007 a introduit une possibilité générale de dérogation<sup>5</sup>. Ainsi, n'importe quel bien en défaut de conformité est nonobstant réputé salubre lorsque «le ou les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre»<sup>6</sup>. Et, à cet égard, l'emploi au sein de la réglementation du vocable «est» (considéré comme conforme) plutôt que «peut être», par exemple, est indicatif d'une certaine automaticité dans la commutation du caractère insalubre d'une habitation en caractère salubre. L'optique, on le voit, est pragmatique avant tout. Ainsi, il est matériellement peu envisageable, si l'on entend satisfaire au critère de superficie d'une pièce par trop exigüe, d'en reculer les murs par exemple...

Même coulée dans un arrêté, cette faculté de dérogation continuait de poser question sous l'angle de sa régularité juridique, dans la mesure où elle n'était nullement prévue par un instrument de niveau *législatif* (le Code, en l'espèce). Heureusement, mais avec retard, le législateur wallon vient de corriger cette incohérence<sup>7</sup>.

Par rapport au régime antérieur, la présente disposition marque une avancée certaine. Ce n'était pas que, à l'époque, les inspecteurs se montraient inhumains ou intraitables, en vouant à la fermeture des habitations affectées seulement de légères malfaçons qui, en aucune manière,



ne rendaient le bien inhabitable. Des dérogations étaient *déjà* accordées; seulement, ces pratiques s'opéraient dans une zone grise, pour ne pas dire en contradiction avec le texte de loi, lequel ne ménageait en effet aucun pouvoir d'appréciation aux autorités. Du reste, il serait abusif de soutenir que la logique antérieure fut complètement binaire<sup>8</sup>, puisque le bien pouvait — et peut toujours — être déclaré à certaines conditions insalubre *améliorable*<sup>9</sup>, auquel cas il n'y a pas de raison impérieuse de le retirer du circuit<sup>10</sup>; il n'empêche, la réglementation précédente secré-

<sup>1</sup> Arrêté du gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions, *M.B.*, 13 mars 1999 (dénommé ci-après «l'arrêté du 11 février 1999»).

<sup>2</sup> Arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007 (ci-après «l'arrêté du 30 août 2007»).

<sup>3</sup> Art. 17, *in fine*, de l'arrêté du 30 août 2007. Comp. avec l'art. 8, 1°, de l'annexe I de l'arrêté du 11 février 1999.

<sup>4</sup> Art. 19, al. 2, de l'arrêté du 30 août 2007. Comp. avec l'art. 8, 2°, de l'annexe I de l'arrêté du 11 février 1999.

<sup>5</sup> Sauf à l'égard des logements neufs, dont les concepteurs connaissent, à l'entame de la construction, la nature des contraintes de salubrité.

<sup>6</sup> Art. 19, al. 1er, de l'arrêté du 30 août 2007.

<sup>7</sup> Art. 4, al. 2, du Code wallon du logement, inséré par l'art. 9 du décret du Parlement wallon du 9 février 2012, *M.B.*, 9 mars 2012.

<sup>8</sup> Soit le logement satisfait — intégralement — à l'ensemble des prescriptions, soit il est en infraction.

<sup>9</sup> Art. 1er, 13° et 14°, du Code du logement. Cf. aussi les art. 4 et 5 de l'arrêté du 30 août 2007.

<sup>10</sup> Voy. également la notion de logement «inhabitable» (art. 1er, 15°, et 8 du Code du logement).





taut au sein de l'administration de fâcheuses manœuvres de «contournement». Du reste, l'Inspecteur général de l'époque lui-même n'était pas le dernier à (publiquement) l'admettre: «il y a lieu de garder une certaine marge d'appréciation quant à l'application des règles de salubrité et ce, afin de ne pas retirer du marché locatif des logements 'en bon état' qui cependant ne respecteraient pas scrupuleusement l'ensemble de tous les critères». Et d'embrayer: «c'est la raison pour laquelle l'administration du logement a établi un système de dérogations»<sup>11</sup>.

Autre aménagement bienvenu dans l'arsenal des règles de qualité: la différenciation des critères en fonction du type

de bien, neuf ou ancien. Ainsi, l'arrêté du 30 août 2007 introduit un corps de règles spécifiques aux «logements à créer», que ceux-ci soient «construits» ou «créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment»<sup>12</sup>. L'exécutif s'est cependant gardé de définir de nouveaux critères *sensu stricto*; simplement, les règles générales concernant la superficie habitable, la hauteur sous plafond, l'installation sanitaire, l'éclairage naturel et les escaliers reçoivent ici d'autres valeurs chiffrées, marquées par un surcroît de sévérité.

Cette disposition, toutefois, a ceci de particulier qu'elle place dans le même chapeau (des habitations neuves) les biens érigés *ex nihilo* ainsi que les unités de logement obtenues par subdivision d'immeubles déjà construits, alors

même que les contraintes (techniques notamment) ne sont pas les mêmes. Tout ou plus, l'exigence de hauteur sous plafond est revue à la baisse lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer «ne permet pas de rehausser les plafonds existants». Quoi qu'il en soit, cette disposition est susceptible de freiner l'essor de l'habitat groupé dès lors que ce type d'habitat s'obtient souvent par la restructuration des bâtiments existants.

Les aménagements apportés au corpus de règles de qualité en fonction du type de bien ne se rapportent pas qu'au caractère récent ou non de celui-ci; l'éventuelle nature *collective* du logement entre également en ligne de compte. Et, pour le coup, cette spécification ne va pas nécessairement dans le sens d'une flexibilité accrue<sup>13</sup>. Par rapport à un logement individuel (existant<sup>14</sup>), sont ainsi renforcées au sein d'un logement collectif les exigences en matière de point d'eau potable (les chambres doivent chacune en comporter un) et de douche ou baignoire avec eau chaude (l'un ou l'autre de ces équipements est requis dans chaque habitation collective)<sup>15</sup>.

Loin toutefois d'avoir été donné dans le dessein exprès de décourager le recours à cette formule d'habitat, ce «tour de vis» vise en fait à contrecarrer les découpes sauvages d'immeuble notamment, opérées dans un but exclusif de rentabilité maximale. Pour louable soit-il (il résulte en effet de ces subdivisions de véritables clapiers à lapins, où la dignité humaine s'abîme incontestablement), cet objectif ne va cependant pas entraîner ici une certaine instrumentalisation des règles de salubrité. Ne revient-il pas plutôt en effet à la politique de l'*urbanisme* de veiller à la prohibition de ces pratiques?

Certes, l'administration assure que, face à un projet d'habitat groupé innovant, elle fait preuve d'indulgence. Toutefois, outre que ce blanc-seing est *contra legem* et relève de l'entière discrétion des agents traitants, il est toujours difficile de se livrer à pareille évaluation subjective et de percer ainsi l'intention réelle des parties. Aussi, mérite incontestablement d'être creusée l'idée d'un «label» délivré par les autorités et identifiant les «vrais» habitats groupés, ceux que sous-tend un authentique projet de vie coulé dans instrument tel qu'une charte, par exemple (et non un simple regroupement conjoncturel d'individus animés par des considérations d'ordre matériel uniquement)<sup>16</sup>.

Dans ce cadre-ci aussi, une évolution positive est à épingle. Soucieux précisément d'encourager le logement collectif,

<sup>13</sup> Voy. toutefois, pour les critères de superficie, l'art. 18, §2, de l'arrêté du 30 août 2007.

<sup>14</sup> Voy., *a contrario*, l'art. 20, al. 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> de l'arrêté du 30 août 2007.

<sup>15</sup> Art. 12, 5<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> et 4<sup>e</sup> tirets respectivement, de l'arrêté du 30 août 2007. Comp. avec l'art. 12, 4<sup>e</sup>.

<sup>16</sup> Voy. à cet égard l'art. 1.1 de la résolution adoptée par le Parlement bruxellois le 28 octobre 2011 et visant à développer le «logement intergénérationnel» en Région bruxelloise, *Doc. parl. Rég. Brux.-Cap.*, sess. 2011-2012, n<sup>o</sup>A-188/3.

<sup>11</sup> Ch. MERTENS, «Une meilleure qualité de l'habitat: des solutions à débattre», *Le contrôle de la qualité des logements: à la recherche de solutions nouvelles*, sous la direction de N. Bernard et Ch. Mertens, Bruxelles, Bruylant, 2007, p. 104.

<sup>12</sup> Art. 20, al. 1<sup>er</sup>, de l'arrêté du 30 août 2007.



l'exécutif wallon a pris le parti d'assimiler à une habitation individuelle le «logement de type unifamilial occupé par moins de cinq personnes majeures constituant plusieurs ménages», pour autant que le bien fasse «l'objet d'un contrat de bail entre les parties» (lire: *un seul* contrat de bail)<sup>17</sup>. L'avantage pour les biens de ce type (les petits habitats collectifs avec solidarité civile entre colocataires, en substance) est multiple, à considérer au regard du régime — passablement strict — gouvernant le permis de location (lequel s'applique aux logements collectifs ainsi qu'aux habitations de moins de 28m<sup>2</sup>)<sup>18</sup>. Depuis peu, même, le certificat de performance énergétique est exigé pour ces habitats-là<sup>19</sup>.

Il n'y a pas qu'en regard de la nature matérielle du logement (neuf ou récent, collectif ou individuel) qu'il convient de moduler les règles de qualité; le type de public occupant peut également justifier pareille spécification.

Il en va ainsi du logement pour étudiants. Absente de la réglementation de 1999<sup>20</sup>, cette population est expressément prise en compte par l'arrêté de 2007. Il s'agit par là d'éviter de trop contrarier le déploiement d'un segment de l'habitat somme toute un peu particulier (ne serait-ce que parce que les étudiants n'installent généralement pas leur résidence principale dans les lieux loués). Sous-ensemble généralement de la catégorie de l'habitat collectif (mais pas toujours), les logements «dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant» sont ainsi soumis à des

règles distinctes en ce qui concerne l'équipement sanitaire (et l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel<sup>21</sup>) ou encore la superficie<sup>22</sup>. Et, concernant l'assujettissement au permis de location, les exigences relatives à la vie privée (boîte aux lettres fermant à clef<sup>23</sup> et sonnette individuelle<sup>24</sup>) sont revues à la baisse.

Parfois, c'est l'appréhension d'un problème par l'administration qui peut évoluer. Quelle attitude adopter, par exemple, face à cette innovation technologique et environnementale qu'est la toilette sèche, alors que le W.C. est censé comporter une «chasse d'eau» en vertu de la réglementation<sup>25</sup>? Il semble bien que, confrontée à ce cas de figure-là, l'administration donne son *satisfecit*, ce qu'il convient de saluer. Ici, comme dans d'autres matières, l'esprit de la loi doit prévaloir sur la lettre.

## II. POUR DES NORMES ÉVOLUTIVES

Au-delà des modifications ponctuelles, il s'indique à notre estime d'indexer les normes d'un caractère foncièrement — et structurellement — évolutif. Quatre raisons au moins appuient cet argumentaire.

D'abord, les progrès de la science créent eux-mêmes de nouveaux standards d'habitat, dont il ne serait pas acceptable qu'ils ne profitent point aux habitants de demain.

Ne trouverait-on d'ailleurs pas scandaleux, aujourd'hui, d'habiter un logement qui se contenterait de respecter les normes en vigueur au XIX<sup>ème</sup> siècle, sans plus? A proportion que les techniques se perfectionnent, le seuil de tolérance s'abaisse.

Ensuite, les autorités doivent rester perméables à de nouvelles prises de conscience sociales ou politiques. Ainsi, la thématique environnementale — au sens large — a atteint ces dernières années une ampleur telle que le législateur wallon a résolu d'intégrer au sein du Code du logement la question de la «performance énergétique»<sup>26</sup>. Dans le même registre, précédée par le décret du 20 juillet 2005 qui avait posé le principe général dans le Code<sup>27</sup>, l'adoption de l'arrêté du 30 août 2007 a fourni l'occasion de promulguer une série de critères afférents à la santé et la pollution intérieure, inexistantes dans l'arrêté de 1999 (le lien — entre mal-logement et problèmes de santé — n'avait sans doute pas été suffisamment établi sur le plan scientifique à l'époque). Ainsi monoxyde de carbone<sup>28</sup>, amiante, moisissures, plomb (dans les peintures murales) et autre radon sont-ils désormais officiellement prohibés<sup>29</sup>.

Par ailleurs, les normes se doivent de répercuter les nouveaux comportements des occupants et d'épouser autant que faire se peut les usages effectifs qui sont faits du bien. Aussi, s'avisant que la mezzanine faisait l'objet d'une utilisation propre (et grandissante) au sein des logements, jusqu'à devenir une pièce de vie à part entière, les autorités en ont introduit le concept dans l'arrêté du 30 août 2007<sup>30</sup>.

Enfin, un travail régulier d'adaptation doit impérativement s'effectuer en vue d'acter la perception plus fine par les autorités de la pertinence de leurs normes par rapport au bâti. C'est ainsi que, dûment instruit des difficultés d'application sur le terrain de l'arrêté de 1999 (sur ces points-là), le gouvernement wallon a décidé en 2007 de revoir quelque peu à la baisse les exigences relatives à la pente de l'escalier<sup>31</sup> ou encore à la hauteur sous plafond<sup>32</sup>. En somme, un va-et-vient permanent doit s'effectuer entre la norme et la réalité; la règle, en d'autres termes, doit

<sup>26</sup> Voy. notamment l'art. 13<sup>quater</sup>, al. 2, 3<sup>o</sup>, du Code wallon, inséré par l'art. 20 du décret précité du Parlement wallon du 9 février 2012.

<sup>27</sup> Art. 3, al. 3, du Code wallon du logement, inséré par l'art. 8 du décret du Parlement wallon du 20 juillet 2005, *M.B.*, 25 août 2005.

<sup>28</sup> Voy. également le décret du Parlement wallon du 3 juillet 2008 visant à évacuer le risque lié à la présence concentrée de monoxyde de carbone, *M.B.*, 15 juillet 2008.

<sup>29</sup> Art. 16, §1<sup>er</sup>, de l'arrêté du 30 août 2007.

<sup>30</sup> Art. 2, 2<sup>o</sup>, al. 2, et 2, 3<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> tiret, 3, al. 2, de l'arrêté du 30 août 2007.

<sup>31</sup> Ou, plus précisément, le rapport entre la hauteur de la marche et son giron (la distance verticale en quelque sorte): art. 11, 3<sup>o</sup>, 1<sup>er</sup> tiret, de l'arrêté du 30 août 2007. Comp. avec l'art. 8 [lire 9: art. 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004], *litt. c*, 2<sup>e</sup> tiret, de l'annexe 1 de l'arrêté du 11 février 1999.

<sup>32</sup> Art. 17, 1<sup>o</sup>, de l'arrêté du 30 août 2007. Comp. avec l'art. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, *litt. a*, de l'arrêté du 11 février 1999.

<sup>17</sup> Art. 3 de l'arrêté du 30 août 2007.

<sup>18</sup> Cf. les art. 9 et s. du Code wallon du logement.

<sup>19</sup> Art. 10, al. 2, 5<sup>o</sup>, du Code wallon du logement, inséré par l'art. 14 du décret du Parlement wallon du 9 février 2012.

<sup>20</sup> Voy. toutefois le §2 de l'art. 6 de l'arrêté du 11 février 1999, introduit par l'art. 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004, *M.B.*, 20 juillet 2004.

<sup>21</sup> Cette contrainte, propre aux logements collectifs, tombe dans le cas d'un logement pour étudiants lorsqu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants est accessible dans les locaux à usage collectif (art. 12, 6<sup>o</sup>, de l'arrêté du 30 août 2007).

<sup>22</sup> Art. 18, §3 et 4, de l'arrêté du 30 août 2007

<sup>23</sup> Art. 10, al. 2, 3<sup>o</sup>, *litt. b*, *in fine*, du Code wallon du logement.

<sup>24</sup> Art. 2, §2, de l'arrêté du gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location, *M.B.*, 16 septembre 2004.

<sup>25</sup> Art. 12, 3<sup>o</sup>, de l'arrêté du 30 août 2007.



s'éprouver empiriquement. Et ce mouvement va dans les deux sens puisque, en 2007 toujours, on s'est rendu compte que la hauteur minimale des garde-corps n'était pas suffisante pour empêcher les chutes, ce qui a justifié un relèvement du seuil<sup>33</sup>.

À la lueur de ces éléments, la nécessaire évolution des normes que l'on appelle de nos vœux ne saurait en rien signifier un renforcement *systématique* de la sévérité. Partant, le concept de linéarité (suivant lequel les règles ne pourraient évoluer que dans une direction, à la hausse) n'est point de mise, à notre estime, dans la sphère de la salubrité.

Un exemple, à cet égard, est éloquent. Pour la première fois depuis très longtemps, la superficie moyenne des logements tend à diminuer, consécutivement à la multiplication des opérations de découpe d'immeubles, entre autres. Est-ce que précisément, face à l'essor démographique par exemple (conjugué à l'exigence de densification du territoire), la question de la superficie minimale par habitant ne mériterait pas d'être soumise à débat?

## CONCLUSION

Le présent texte, en guise de conclusion, a pu sembler vibrer tout entier à l'exaltation d'une norme flexible. De fait, cette modularité de la règle qu'on appelle de nos vœux doit s'accompagner de garde-fous. Convient-il en effet de «miter» à outrance l'arsenal des règles existantes en y aménageant une batterie de «capsules» particulières de règles de salubrité (pour les squats, l'habitat permanent, ...)? Fait-on véritablement société en multipliant de tels «lots» de réglementation? Faudra-t-il, demain, concevoir en sus des normes pour les seniors, pour les femmes, pour les migrants, ...? Difficile encore, dans ces conditions, de croire en la vertu unificatrice du droit.

Par ailleurs, «sur-normer» l'habitat alternatif et l'enfermer dans une réglementation (fût-elle adaptée et favorable, en théorie) risque, tout à l'inverse, d'en étouffer le bon développement. C'est bien plutôt dans les *interstices* de la loi que souvent, à l'analyse, germent et trouvent à s'épanouir les formules inédites d'habitat.

Plus prosaïquement, enfin, à aménager de tels particularismes, on court le risque d'induire une tentation dans le chef des bailleurs, qui pourraient en venir à se mouler artificiellement dans un cadre alternatif dans le seul but d'é luder la rigueur des règles de salubrité attachées aux logements «classiques». La protection du preneur s'en trouverait réduite d'autant.

<sup>33</sup> Art. 11, 4°, de l'arrêté du 30 août 2007. Comp. avec l'art. 8 [lire 9], litt. d, de l'annexe I de l'arrêté du 11 février 1999



En somme, c'est une voie médiane qu'il convient de suivre; elle est étroite, assurément (pour ne pas dire escarpée), mais c'est la seule qui puisse mener à une redéfinition structurelle et soutenable des modes d'habiter.

Au final, il n'est pas sûr d'ailleurs que l'expression «habitat alternatif» soit la plus indiquée. Face à l'ampleur prise par ces formules novatrices de logement, il est devenu indu en effet de les cantonner encore dans des niches de margi-

nalité, ce que cette expression tend à laisser accroître. On a là, positivement, de véritables «alternatives d'habitat», éprouvées et crédibles, bien davantage que des expériences-pilotes artisanales ou marquées par l'amateurisme. Du reste, gageons que, parmi ces dispositifs vus comme originaux aujourd'hui, se révéleront certaines des formules dominantes de l'habitat de demain.



# FORMES ALTERNATIVES DE LOGEMENT: AU-DELÀ DES MURS, L'HABITAT

Marilène DE MOL – Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale

L'accès au logement est un problème crucial aujourd'hui et ce particulièrement pour les personnes qui vivent en situation de pauvreté. Face à cette problématique, certains optent pour une autre voie pour se bâtir un «chez soi» qui leur permette de se loger, de se développer, d'avoir une vie de famille, de se projeter dans l'avenir.

Avant d'entrer dans le vif du sujet de cet article – les formes alternatives de logement mises en place par et/ou pour les personnes pauvres -, il importe de rappeler le contexte dans lequel elles s'implantent. Rappelons quelques chiffres pour illustrer ce constat:

- L'accès à la propriété est réservé aux catégories supérieures de revenus (43,7% des 25% de revenus les plus bas sont propriétaires contre 89% des 25% de revenus les plus élevés<sup>1</sup>). Conséquence logique de ce premier constat: les personnes en situation de pauvreté se tournent massivement vers le marché locatif;
- Dans le parc locatif privé, les logements abordables sont tout-à-fait insuffisants. Les loyers sont élevés (le loyer moyen en Belgique – avec de grosses disparités entre Régions – s'élevait en 2010 à 450 €<sup>2</sup>) et ne cessent d'augmenter. Le coût du logement pèse souvent lourdement sur le budget des ménages et plus particulièrement quand les revenus sont bas: les familles les plus pauvres consacrent 31,1% de leur revenu au loyer alors que pour les revenus plus élevés, ce chiffre est ramené à 17,4%<sup>3</sup>;
- Alors que les logements sociaux doivent apporter une réponse à la demande des personnes à faible revenu, on observe, là aussi, une importante pénurie: en Flandre, 73.904 candidats-locataires (fin 2010)<sup>4</sup>; à Bruxelles, 37.825 (fin 2009)<sup>5</sup> et en Région wallonne, 32.961 (fin 2010)<sup>6</sup>.

Parmi les formes alternatives, les réponses apportées à ces difficultés d'accès au logement classique sont multiples, au même titre que les parcours et projets de vie de leurs habitants. Certains s'installeront à l'extérieur des zones urbaines, dans la caravane d'un domaine touristique (habitat permanent dans les zones à vocation touristique), d'autres investiront les interstices de la ville en prenant possession d'immeubles inoccupés (squat), d'autres encore feront le choix de se rassembler pour s'appuyer sur la solidarité au sein d'un habitat groupé (habitat solidaire). A côté des formes alternatives de logement à proprement parler, certaines personnes ou organisations développent des stratégies alternatives pour accéder à un logement, que celui-ci soit classique ou non, via l'autoconstruction, l'épargne collective, les Community land trusts ou les coopératives d'habitants. Un champ d'étude large que le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale a exploré dans son dernier rapport, paru en janvier<sup>7</sup>.

Comme pour la plupart des travaux du Service, la méthode de travail à partir de laquelle les constats et recommandations qui composent le chapitre ont été formulés repose sur le dialogue. En effet, comme défini dans nos missions légales<sup>8</sup>, nous organisons une concertation structurelle avec des associations dans lesquelles des personnes pauvres se reconnaissent, des interlocuteurs sociaux, des professionnels de différents secteurs, des administrations, des CPAS... Ce sont donc les réflexions d'un groupe d'acteurs variés et engagés dans la lutte contre la pauvreté, réunis très régulièrement en 2010 et 2011, qui sont à l'origine de cette analyse.

L'objectif de cet article n'est pas de fournir une description exhaustive, technique et détaillée de chacune des formes d'habitat envisagées<sup>9</sup> mais bien de favoriser une approche plus globale, identifiant plutôt les tendances communes qui se dégagent de la réflexion que les aspects techniques. Les formes alternatives de logement sont regroupées dans un ensemble aux contours flous, concernent divers types d'habitat, divers publics et initiateurs. Cependant, qu'il s'agisse des difficultés que rencontrent les personnes (ou les porteurs de projet) ou des plus-values qu'elles peuvent

en retirer, certains éléments transversaux se dégagent, qui peuvent alimenter la réflexion vers une plus grande ouverture des politiques du logement.

Du côté des obstacles, notons une vision souvent ethnocentrique des projets de logement qui se traduit par des présupposés négatifs, des réglementations et normes très défavorables quand elles ne sont pas bloquantes. Du côté des plus-values: le bénéfice de ne plus être simple consommateur de son logement mais d'en devenir acteur et la dimension collective, dimension inhérente à la plupart des formes alternatives de logement.

## DES PRÉSUPPOSÉS NÉGATIFS ET RÉGLEMENTATIONS BLOQUANTES

L'image de la pauvreté et des personnes pauvres ainsi que la manière traditionnelle d'envisager le logement jouent en la défaveur des formes alternatives. Par exemple, la vision de l'habitat permanent dans les campings est marquée par de multiples présupposés, une analyse simpliste de la réalité et des perceptions culturelles de ce qu'est ou n'est pas un logement 'normal'. L'autoconstruction est également loin de rencontrer spontanément l'adhésion et des réticences face à de tels projets se font sentir à plusieurs niveaux: réticences des politiques, des propriétaires qui doutent des aptitudes des personnes pauvres et de la qualité des travaux réalisés, du monde de la construction qui craint la concurrence déloyale aux dépens du secteur, etc. Les squatteurs véhiculent eux aussi bon nombre de préjugés négatifs...

Les conséquences de ces présupposés négatifs sont de plusieurs ordres. Citons par exemple l'effet NIMBY contre lequel les projets doivent lutter pour s'implanter dans un quartier et l'important travail de sensibilisation que cela exige.

Cette vision classique de ce que doit être un logement a également des répercussions sur la formation des professionnels, ce qui n'est pas sans conséquence pour les personnes qui s'adressent à ceux-ci dans le cadre de leur projet de logement alternatif. Les architectes, les notaires, les intervenants sociaux, les pouvoirs publics ne sont peu voire pas formés, par exemple, pour travailler avec des collectifs, ni à partir des besoins de ceux-ci.

Les réglementations sont élaborées à partir de cette même vision traditionnelle du logement. Elles représentent donc

<sup>1</sup> Source: Direction Générale Statistique et Information économique du SPF Economie (DGSIE).

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> SPF Economie – DGSIE (2008). *Enquête sur le budget des ménages*.

<sup>4</sup> Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (2011). *Statistisch bulletin kandidaat-huurders editie 2010, versie 1.1*, p. 14 et 20.

<sup>5</sup> En 'nettoyant' la liste d'attente, on arrive à 31.140 'candidats actifs'. Sources: Informations statistiques 31/12/04 et 31/12/09, [www.slr.be](http://www.slr.be); Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (2011). *Rapport annuel 2010*, p. 17.

<sup>6</sup> Société Wallonne du logement. *Rapport d'activités 2010*, p. 13 et 50.

<sup>7</sup> Tous nos rapports sont téléchargeables sur [www.luttepauvrete.be](http://www.luttepauvrete.be)

<sup>8</sup> Accord de coopération entre l'Etat fédéral, les Communautés et les régions relatif à la continuité de la politique en matière de pauvreté: <http://www.luttepauvrete.be/accordcooperation.htm>

<sup>9</sup> Pour plus d'informations sur les différentes formes étudiées, voir encadrés ci-joints.





souvent un obstacle au développement de projets de formes alternatives de logement. Citons ici l'exemple du statut de cohabitant.

### Un statut qui pénalise la solidarité

Un des principaux obstacles à la mise en place de projets d'habitat solidaire réside dans l'impact du statut de cohabitant sur le revenu des participants. En effet, les montants du revenu d'intégration ou des autres revenus de remplacement (allocations de chômage, garantie de revenu aux personnes âgées, allocations aux personnes handicapées) sont différents si le bénéficiaire est une personne isolée ou cohabitante.

La logique qui justifie la diminution de ces montants tient aux économies d'échelle qui seraient réalisées lorsque plusieurs personnes cohabitent. Cette logique entraîne une inégalité criante entre les personnes qui bénéficient de revenus de remplacement ou du revenu d'intégration et les autres, plus aisées, qui peuvent, elles, cohabiter pour faire des économies d'échelle. La distinction entre isolé et cohabitant ainsi que les conséquences financières qui en découlent conduisent à des situations injustes et freinent sérieusement les projets d'habitat alternatif. A cause de ce statut, les personnes pauvres hésitent à vivre ensemble,

sont poussées à l'isolement et à rompre les solidarités puisqu'elles ne peuvent s'entraider en partageant un même logement. D'autres sont tentées de mentir sur leur situation en se déclarant isolées, en se domiciliant seules quelque part alors qu'elles vivent en couple ou dans un habitat collectif. Certains acteurs constatent également que l'existence de ce statut pousse des personnes à 'décohabiter' ou des couples à se séparer pour des raisons financières.

Pour avancer dans ce débat, la question du coût et mais aussi des bénéfices pour la sécurité sociale de la suppression du statut de cohabitant devrait faire l'objet d'une étude approfondie. Cette étude devrait tenir compte des bénéfices en termes de lutte contre la pauvreté, de bien-être et de cohésion sociale: impacts sur l'offre de logement, sur une stimulation de la consommation grâce à une hausse du pouvoir d'achat des personnes, sur une réduction des soins de santé...

Une autre piste, largement explorée dans une étude consacrée à l'habitat solidaire en 2006<sup>10</sup> est celle qui

consiste à créer un 'label habitat solidaire'. Les occupants d'un logement s'étant vu octroyer un tel label pourraient alors conserver le statut d'isolé. Il pourrait effectivement s'agir d'une manière pragmatique de lever cet obstacle, en attendant la décision plus large d'une suppression du statut cohabitant. Cependant, la mise en place éventuelle de ce système doit se faire de manière réfléchie et concertée avec l'ensemble des acteurs concernés, y compris les habitants, les personnes pauvres. La solidarité spontanée doit également rester possible. Les initiatives émanant des habitants eux-mêmes doivent donc assurément pouvoir conserver une place dans le cadre d'une telle réglementation. Commanditaire de l'étude précitée, la Conférence interministérielle Intégration dans la société a, en 2011, mis sur pied un groupe de travail qui réfléchit aux modalités de mise en place de ce label, sur base de l'étude précitée.

Outre certaines réglementations en tant que telles, c'est également la (non-) application qui en est faite qui représente un obstacle pour les personnes vivant dans des formes alternatives. Les difficultés liées à la domiciliation illustrent bien cet aspect. S'installer dans un habitat alternatif est une chose; s'y faire domicilier en est une autre. Il n'est en effet pas toujours facile d'obtenir cette domi-

<sup>10</sup> Habitat & Participation, SUM Research et Facultés universitaires Saint-Louis (2006). *Habitat solidaire: Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale*, Politique des grandes villes.



iliation dans la mesure où le logement sort de la vision classique à laquelle nous avons déjà fait référence ici.

La non-domiciliation entraîne des conséquences catastrophiques pour les habitants. Sans domicile défini, les personnes ont toutes les peines du monde à recevoir leur courrier administratif, à être informées d'une éventuelle procédure ou à la poursuivre (y compris les procédures pénales). L'obtention de certaines allocations, si elle n'est pas directement liée au fait de disposer d'un domicile, est fortement compliquée si le bénéficiaire ne reçoit pas son courrier, etc.

Ces difficultés sont particulièrement relayées par les personnes qui vivent de manière permanente dans des zones à vocation touristique. Craignant d'attirer toute la misère du monde - et de faire ainsi fuir les touristes -, certaines communes refusent les domiciliations. Comme en témoignait un des participants à la concertation, cela entraîne une nouvelle fois «une grande injustice. Les gens qui ont les moyens d'avoir deux résidences peuvent confortablement vivre de manière permanente ou quasi-permanente sur un terrain touristique parce qu'ils sont en mesure de se domicilier ailleurs. Seules les personnes pauvres ne le peuvent pas parce qu'il est interdit d'être domicilié sur un terrain touristique.»

Pourtant, les habitants doivent obligatoirement être inscrits par la commune à l'endroit où ils séjournent effectivement; refuser cette inscription est illégal. Aucun refus d'inscription ne peut être opposé pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire. Il est impératif de rappeler aux communes leurs obligations à cet égard.

Malgré de très nombreux obstacles, des projets se développent, des personnes continuent de se tourner vers ces formes d'habitat et les Régions commencent à s'ouvrir en laissant des espaces d'expérimentation pour ces formes différentes de logement (citons, par exemple, l'appel à projet 'habitat durable en Région wallonne et l'ouverture impulsée par la réforme du Code wallon du logement). C'est notamment parce qu'elles revêtent également des dimensions très positives pour les personnes qui y vivent.

## DES PLUS-VALUES POUR LES PERSONNES PAUVRES QUI VIVENT DANS UNE FORME ALTERNATIVE D'HABITAT

### Etre acteur de son logement

Le fait de considérer que les personnes qui se retrouvent dans une forme alternative de logement ne font, par définition, pas un choix volontaire contribue sans doute à la non reconnaissance de ce type d'habitat. Changer ce regard est donc de première importance pour les partici-

pants à la concertation qui ont longuement débattu des raisons qui poussent les personnes pauvres vers ces autres formes d'habitat. Dans la grande majorité des cas, il y a effectivement, au départ, une situation que les personnes n'ont pas choisie, une situation de pauvreté qui engendre une situation de mal logement, comme nous le rappelions brièvement en introduction de cet article. Cependant, la plupart du temps, les personnes qui se tournent vers une forme alternative de logement entrent dans un processus actif, font un choix conscient (même si celui-ci est fait pour une phase transitoire de leur vie). Rejoignant donc divers auteurs sur ce point, c'est d'un «choix de vie sous contrainte» que nous parlons<sup>11</sup>. Faire d'une caravane son habitation, prendre possession d'un immeuble vide, donner une dimension collective à son logement sont autant de démarches qui demandent aux personnes de s'engager de manière active dans un processus. En outre, les personnes qui, dans leur conquête du droit au logement, se créent leur propre chez soi font souvent preuve de beaucoup de créativité, bien plus que dans un logement classique, pour s'approprier leur cadre de vie et pallier le manque de ressources.

Le fait que les habitants soient, dans une large mesure, acteurs de leur propre projet contribue à une image de soi plus positive. Petit à petit, cela permet de refaire des projets et d'entreprendre de nouvelles choses. Cet aspect permet de sortir du schéma qui fait du logement un objet de consommation.

### Dimension collective

On le sait, le délitement du lien social et l'affaiblissement du réseau informel d'entraide et de solidarité sont des caractéristiques importantes de la pauvreté, et c'est un constat encore plus criant pour les situations d'extrême pauvreté que vivent, par exemple, les personnes sans abri. Lorsqu'on parle de l'habitat solidaire, la dimension collective semble évidente. Celle-ci est également une donnée de base des occupations d'immeubles vides, les squats collectifs comme au 123 rue Royale à Bruxelles. C'est aussi le cas pour l'habitat permanent sur des terrains touristiques: même si chaque personne ou famille habite sa propre caravane ou son propre chalet, une importante cohésion se développe entre les habitants d'un même camping. Nous sommes face à des projets relativement différents les uns des autres mais dont l'une des caractéristiques communes est cette dimension collective.

### Pour conclure, parlons ouverture

Dépassant les caractéristiques physiques, techniques et objectives de ce qu'est un logement, le travail réalisé vou-

lait aussi et avant tout remettre au centre de la réflexion ses «fonctions subjectives»<sup>12</sup>: les rôles de refuge, de lieu pour se ressourcer, de créateur de liens, de solidarité... que joue le logement dans la vie de tout un chacun.

Notre propos va donc bien au-delà des briques, des murs, du toit. C'est à partir de son «chez soi» que se déploient la vie de famille, le lien social et c'est dans ce même endroit que l'on cherche un abri face aux agressions extérieures ou que l'on peut se mobiliser pour chercher un emploi, par exemple.

Cette prise en compte large de ce qu'est un logement permet d'emblée de relativiser et de nuancer la critique immédiatement émise lorsqu'on aborde la thématique des formes alternatives de logement en particulier pour les personnes pauvres, à savoir les questions de qualité et de salubrité. Notre propos n'est certainement pas de plaider pour une suppression des normes de qualité qui sont fondamentales pour garantir des conditions de vie dignes, de créer des logements 'produit blanc', des logements de seconde zone pour des 'personnes de seconde zone'. Les participants à la réflexion, les porteurs de projet et les différents habitants de formes alternatives de logement rencontrés affirment qu'ils mènent une vie décente dans un cadre qu'ils ont souvent choisi et parfois même construit, dans lequel ils s'épanouissent. Les normes en vigueur ont été élaborées en fonction d'une vision très traditionnelle du logement. Il faut donc les repenser en tenant compte des expériences de vie des personnes pauvres.

<sup>11</sup> Praille, David (2005). « L'habitat permanent en campings et parcs résidentiels en Wallonie. Question sociale, enjeux sociaux, rapport à l'habitat » dans Bernard, Nicolas et Charles Mertens (dir.). *Le logement dans sa multidimensionalité: une grande cause régionale*, Namur, Publications de la Région wallonne; Stassen, Jean-François (1999). *Op. cit.*

<sup>12</sup> Stassen, Jean-François (1999). « Les fonctions subjectives du logement face à l'épreuve de l'exclusion. Quelques jalons sur la route d'un logement alternatif », *Actes du colloque Du logement en marge... au logement alternatif*, p. 49-57.

## Habitat permanent dans des zones à vocation touristique

### Un contexte

De nombreuses personnes vivent aujourd'hui de manière permanente dans des lieux qui sont a priori destinés au tourisme. En Région wallonne, l'estimation que partagent bon nombre d'acteurs de terrain est d'environ 12.000 personnes. Les chiffres rassemblés par la Direction interdépartementale de la Cohésion sociale pour l'année 2010 indiquent 8.305 personnes recensées, dont 7.978 domiciliées, 327 non domiciliées et 321 vivant dans des équipements qui ont été reconvertis en zone d'habitat. Cela concerne 34 communes, soit 170 équipements à vocation touristique.

### Une situation complexe et multiple

S'il est très clair que la situation de certains 'résidents permanents' dans certains domaines pose de réels problèmes et qu'ils aspirent à retrouver un logement décent et abordable, l'idée selon laquelle tous les habitants permanents vivent dans des conditions indignes et qu'il y a impérativement lieu de les reloger au plus vite pour leur permettre d'accéder à un logement décent ne correspond donc ni à la réalité, ni aux attentes de nombreuses personnes.

Le Gouvernement wallon a mis en place en novembre 2002, un Plan d'Action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques, le Plan HP. En 2009 est parue la deuxième évaluation du Plan HP, une évaluation qui pose question sur l'efficacité même du plan. Le relogement sur base volontaire des résidents permanents constitue un axe principal de ce dernier. Or «l'offre de logement globale est largement insuffisante, quelle que soit l'année de référence, par rapport au nombre de ménages RP [résidents permanents] susceptibles d'être relogés. On observe une carence importante de logements sur le territoire des communes HP» 136. Plus interpellant encore, «la majorité des relogements (plus de 60%) se sont faits via des opérateurs privés, généralement avec des loyers plus élevés, ce qui engendre souvent des difficultés pour les familles à faibles revenus» 137.

Et pour les personnes qui font le choix de vivre de manière permanente dans ces zones de loisirs, quelle est l'alternative proposée qui respecterait leur choix et les sécuriserait? Les plans de reconversion en zone d'habitat semblent rencontrer de multiples obstacles. Nous joignons notre voix à celle de la Direction interdépartementale de la Cohésion sociale lorsqu'elle interroge: «Ne serait-il pas temps de reprendre la réflexion en plaçant les gens, plutôt que le sol, au centre de la démarche?»

et «accepter que certaines zones, modifiées par l'usage depuis de nombreuses années sans réelles oppositions des instances publiques et comptant un nombre significatif de résidents permanents, puissent être adaptées à leur occupation actuelle» 138.

L'actualisation du Plan HP, outre la manière dont elle a été introduite (sans véritable concertation avec les associations, dans des délais très courts...), est perçue avant tout par les personnes concernées comme une manière de les empêcher d'accéder à cette forme alternative d'habitat dans un contexte de crise aiguë du logement à laquelle les pouvoirs publics échouent à apporter une réponse. Cette évolution politique a encore renforcé un sentiment d'insécurité dans le chef des personnes qui habitent de manière permanente dans des équipements à vocation touristique. «Notre façon d'habiter nos caravanes nous permet tout à fait de vivre de manière harmonieuse, souvent de mener une existence de meilleure qualité que celle que nous connaissions dans nos logements traditionnels. Nous sommes satisfaits de notre décision et fiers de nous en sortir correctement avec nos petits moyens. Il serait bien plus utile de trouver des moyens de rendre ce choix plus facile en l'encadrant de normes juridiques et administratives qui assurent aux résidents des droits ressemblant à ceux des locataires «légaux» que de laisser l'arbitraire des propriétaires de terrains et d'équipements collectifs (eau, électricité, che-

mins d'accès...) envahir le vide juridique caractérisant la situation de celui qui décide d'élire domicile dans une caravane» 143.

### Des plus-values

Cependant, malgré les obstacles, bon nombre de 'résidents permanents' ne changeraient de cadre de vie pour rien au monde. En témoignent les retours dans leur domaine de personnes relogées dans des logements sociaux, par exemple. Selon les témoignages de nombreuses personnes qui vivent en camping, ce mode d'habitation revêt de très nombreux éléments positifs:

- la conquête ou reconquête de son droit au logement;
- la maîtrise d'un espace à soi;
- les rapports humains entre habitants, la solidarité;
- la possession d'un bien, pour ceux qui possèdent leur caravane;
- un habitat proche de la nature;
- l'appropriation de son cadre de vie souvent par des efforts particulièrement créatifs;
- la reconstruction de l'habitat, reflet de la reconstruction des personnes: restauration de l'identité, de l'image de soi, du savoir-faire...





## Les occupation d'immeubles vides

### Une définition

Il en existe plusieurs formes. Souvent, il s'agit d'une occupation clandestine par des individus: une solution pragmatique et bon marché, la dernière marche avant la rue ou une manière d'y échapper (temporairement). Dans d'autres cas, cet habitat est soutenu par une organisation collective qui porte un projet spécifique. Ces collectifs revendiquent le droit à un mode de vie déterminé et partagent en général une série de valeurs<sup>14</sup>152.

### Des actions et du débat

Ces occupations interrogent en permanence le droit au logement. Elles mettent par exemple en évidence la difficulté des politiques à mettre en œuvre les outils existants de lutte contre les immeubles vides. Les actions des squatteurs sont, pour les participants à la concertation, légitimées par l'existence de cet énorme parc de logements vides, y compris des bâtiments publics. Face aux difficultés si aiguës pour les personnes pauvres à trouver un logement, le fait, pour un propriétaire, de laisser son bien inoccupé sans lui affecter de projet concret revient à soustraire un bien vital du marché. Mais le squat suscite bien sûr, parallèlement, des questions sur les normes en matière de qualité et de santé, ainsi que sur la nécessité de garantir aux personnes des conditions de vie dignes.

### Des obstacles

Les squatteurs pâtissent souvent d'une image négative, tant dans l'opinion publique en général qu'au niveau de la commune, du CPAS, des riverains, etc. Dans de nombreuses communes, les squatteurs ne sont pas les bienvenus et souvent, ils éprouvent des difficultés à se faire inscrire au registre de la population (voir article). Cette résistance est visible au niveau du droit, qui envisage de manière très négative les occupations d'immeubles vides<sup>15</sup>, arguant notamment d'une atteinte au droit de propriété privée.

### Une ouverture

Cependant, la Cour constitutionnelle reconnaît que la « mise en œuvre d'une politique de logement implique que des limites soient apportées à l'exercice du droit de

propriété»<sup>16</sup>. Plus récemment, la Cour européenne des droits de l'homme a rendu une intéressante décision<sup>17</sup> reconnaissant que le contexte de mal logement peut justifier des atteintes au droit de propriété.

### Un projet

Cela fait cinq ans maintenant qu'un bâtiment de l'administration situé au 123, rue Royale est occupé par une soixantaine de personnes précarisées; des mal-logés comme on les appelle parfois. Au départ, cet immeuble de bureaux vides a été occupé de force avant qu'une convention ne soit signée avec la Région wallonne, qui est propriétaire des lieux.

D'un squat, on est passé en cinq ans à un habitat solidaire. Ils étaient 40 au départ, 65 aujourd'hui. Réginald était parmi les premiers occupants du 123 rue Royale.

Il explique: « Ici, non seulement c'était un projet commun pour habiter ensemble, mais c'était aussi des luttes pour les mal-logés et plein d'autres activités qui ont pu se développer ici pendant ces cinq ans. Chaque année, il y a de nouveaux ateliers qui s'ouvrent, chaque année c'est un peu plus propre que l'année précédente. Ça ressemble en fait de plus en plus à un vrai logement à part entière par rapport à il y a cinq ans où l'on était un peu des naufragés.»

Des naufragés, unis dans un combat pour le droit au logement, unis aussi dans un projet de vie collective. Aujourd'hui, pour Saïd Deraoui, le co-président de l'ASBL à l'origine de l'expérience, le bilan est plus que positif. «Après cinq ans, on se rend compte que



*s'il était resté vide, il serait resté vide pendant de nombreuses années, sans vie, avec probablement une dégradation globale dans le quartier et dans la vie du quartier. Ça montre aussi où se placent le temporaire et le précaire. On a toujours tendance à croire que le temporaire veut dire insécurisant ou veut dire précaire. Ici, tous les gens que j'ai rencontrés ont des objectifs et sont bien installés, et ils sont installés depuis longtemps.»*

Aujourd'hui, l'association reçoit chaque semaine des dizaines de demandes. Voilà pourquoi elle compte bien reproduire l'expérience, comme elle l'a déjà fait à Schaerbeek, rue du Progrès par exemple. Il faut dire qu'à Bruxelles ce ne sont pas les bureaux vides qui manquent.

Pierre Vandembulcke

<sup>14</sup> Dawance, Thomas (février 2008). «Le squat collectif autogéré, une réponse à la crise urbaine», *La Revue nouvelle*, p. 37

<sup>15</sup> Bernard, Nicolas (2009). «Le squat comme réappropriation alternative de l'espace urbain et vecteur du droit au logement», dans Maury, Yann (dir.). *Op. cit.*, p. 229-243.

<sup>16</sup> Cour d'arbitrage, 20 avril 2005, n°69/2005, *Moniteur belge*, 11 mai 2005.

<sup>17</sup> Cour européenne des droits de l'homme (12/10/2010). Déc. 5e Sect., Req. N°23511/08, *Société Cofinco c. France*.

# Autoproduction \*

## Une définition

Pour le concept d'autoproduction, nous avons retenu la définition suivante: «*Terme générique rendant compte des pratiques diverses de participation à la création ou à la réhabilitation de son logement. Il couvre tous les niveaux de participation aux travaux qui, selon les expériences et les personnes, vont de l'aide à l'aménagement (peintures et finitions) à la construction neuve (auto-construction), en passant par différents types de travaux nécessaires pour la rénovation d'un logement (autoréno- vation ou simples travaux de remise en état)*»<sup>19</sup>.

## Des obstacles

Comme les autres formes alternatives de logement, l'autoproduction est loin de rencontrer spontanément l'adhésion. Dans la mise en place de certains projets, ces présupposés négatifs entraînent une grande rigidité administrative (difficulté d'obtention du permis de construire, par exemple), de lourds retards et une difficulté à obtenir des financements. Plusieurs projets ont ainsi dû s'arrêter en raison d'un manque de soutien institutionnel. Ceci empêche les projets d'autoproduction de dépasser le stade expérimental.

Une autre source de résistance provient des personnes pauvres elles-mêmes, que l'exclusion sociale a parfois tellement fragilisées qu'elles ne se sentent absolument pas capables de réaliser ces travaux. Les projets doivent en effet pouvoir s'appuyer sur un accompagnement social, parfois en amont de la phase de construction ou de rénovation en tant que telle, afin que les personnes puissent découvrir la faisabilité réelle du projet.

Autre difficulté: le statut des participants lorsqu'ils bénéficient d'un revenu de remplacement ou du revenu d'intégration. Si elle n'est pas considérée comme une démarche d'insertion, l'activité d'autoproduction risque de leur faire perdre le droit aux allocations. Dans ce cadre, il serait intéressant de développer des partenariats avec des organismes comme des entreprises de formation par le travail et certainement l'ONEM et d'impliquer, le cas échéant, le CPAS dès le début du projet.

## Des plus-values

L'autoproduction permet aux personnes d'améliorer leurs conditions matérielles de logement. Par ailleurs, elle leur

permet aussi de (re)trouver une maîtrise de leur lieu de vie. Les occupants deviennent de véritables acteurs de leur habitation. Contribuer activement à l'amélioration voire à la création de son logement a un effet structurant: revalorisation personnelle, confiance en soi, appropriation du logement, formation, lien social... Avec donc un impact positif sur le plan de la cohésion sociale: les projets réalisés témoignent des effets positifs sur le développement d'aptitudes nouvelles, stimulant l'autonomie et favorisant le développement du lien social. La dimension collective du projet est très importante, même si l'objectif final peut être du logement individuel.

## Un projet

Le collectif, c'est notamment ce qui ressort des projets d'autoréno- vation initiés par Solidarités Nouvelles Wallonie et les Sans-abris Castors pour et par des personnes sans abri. L'équipe, qui réunissait des compétences techniques et sociales, a su insuffler cette dimension collective fondamentale. Grâce à divers partenaires, l'association a trouvé plusieurs bâtiments inoccupés. Au total, grâce à un soutien financier public, 20 logements ont été rénovés ainsi qu'un centre d'accueil de jour pour personnes sans abri. Grâce à ce projet, les participants ont également pu être formés à différentes techniques du bâtiment (plafonner, maçonner...). Le projet était envisagé comme une étape dans un parcours, une solution intermédiaire pour (re)faire une première expérience de logement, essentielle pour (re)créer le désir d'accéder à un meilleur habitat.



\* Une réflexion générale sur le thème de l'autoproduction sera abordée dans le prochain numéro des *Echos du Logement*.

<sup>19</sup> Quevit, Anne et Thierry Vanderlinden (2007). *L'autoproduction: une solution alternative pour les habitants permanents des zones touristiques en Wallonie?*, Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, p. 6.



## Habitat solidaire

### Une définition

Pour l'habitat solidaire, la réflexion a été initiée sur base de la définition élaborée dans une étude de 2006: «*Un habitat solidaire est un milieu et un projet de vie dans lequel évoluent une ou plusieurs personnes dont au moins une est socialement vulnérable (se trouve en situation de précarité sociale) ou en passe de le devenir. Ces personnes adhèrent formellement ou informellement à cette forme d'habitat. Elles ont conscience d'une manière ou d'une autre d'avoir des intérêts communs et bénéficient parfois d'un accompagnement ou d'une aide sociale (spécifique ou générale). Cet habitat solidaire se matérialise par un habitat de type groupé: c'est-à-dire un ensemble d'habitations autonomes mais groupées comportant un ou des espaces communs occupés par plus de deux adultes qui ne sont pas liés par d'autres liens que cet ensemble d'habitation*»<sup>13</sup>.

### Des plus-values

Même si vivre en communauté avec plusieurs personnes est un défi majeur et implique pas mal de concertation, de communication et de compromis, les projets d'habitat solidaire peuvent fournir une alternative à certaines personnes pauvres qui éprouvent des difficultés d'accès au logement. Cette formule permet non seulement de solutionner le problème de logement, mais aussi d'agir sur d'autres difficultés grâce à la solidarité entre habitants et à un accompagnement adapté. Un projet d'habitat solidaire peut, par exemple, constituer une alternative au circuit linéaire classique que suivent souvent les personnes sans abri ou encore les jeunes qui vivent une période de transition après un séjour en institution. L'habitat solidaire permet notamment de sortir de l'isolement, d'éviter que le lien social ne se délite complètement. Or on sait que la rupture de ce lien est l'une des caractéristiques du «sans-abrisme».

### Un projet

Le projet porté depuis plusieurs années à Bruxelles par Fami-Home, l'asile de nuit Pierre d'Angle, l'agence immobilière sociale (AIS) Logement pour tous et Diogènes se base sur l'habitat solidaire. Il est considéré comme un point de départ, plutôt que d'arrivée, et représente un outil, parmi d'autres, pour accompagner des personnes sans abri vers une réinsertion sociale. Les logements sont gérés par l'AIS qui propose un contrat de bail de transit qui, si tout se passe bien, peut être converti en bail classique après 18 mois d'occupation. La chambre est le seul espace privatif, les autres lieux sont communautaires. Le dispositif, qui se veut un accès direct de la rue vers le logement, permet entre autres aux bénéficiaires d'expérimenter la cohabitation en bénéficiant d'un accompagnement social collectif, ainsi que d'un accompagnement individuel à la demande. Ils expérimentent ensemble relations et mise en lien dans un espace qui est le leur. Ils en déterminent les règles de cohabitation avec le soutien des intervenants sociaux.

<sup>13</sup> Habitat & Participation, SUM Research et Facultés universitaires Saint-Louis (2006). *Habitat solidaire: Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale*, Politique des grandes villes, p. 72

# LA NORME À L'ÉPREUVE DE L'HABITAT ALTERNATIF

COLLOQUE ORGANISÉ PAR LE CONSEIL SUPÉRIEUR DU LOGEMENT DE WALLONIE

Le 23 novembre 2012, Charleroi Espace Meeting Européen (CEME), Dampremy

Si on voit fleurir (ou s'épanouir) aujourd'hui une série de nouvelles formules d'habitat (habitat solidaire, logements auto-construits, habitat intergénérationnel, habitat permanent en zones de loisir, habitat mobile, habitat en péniche, logement pour étudiants, pensions de famille, ...), elles rencontrent souvent, on l'a vu, des problèmes juridiques propres à compromettre leur développement (domiciliation administrative, taux des allocations sociales, normes de salubrité, règles civiles de la colocation, prescriptions urbanistiques, ...).

Fatalement inadaptées, ne serait-ce que parce qu'elles n'ont à l'époque pas été élaborées avec ces expériences à l'esprit, ces lois appellent-elles aujourd'hui des adaptations (en forme d'assouplissement)? Telle est l'interrogation fondatrice du Conseil supérieur du logement, laquelle est cependant piègeuse: qu'elle soit positive ou négative, la réponse donnée à cette question engendre son lot de difficultés. A réalité complexe, réflexion complexe (et absence de solution simpliste)!

- Si, d'un côté, on plaide pour des modifications législatives, ne risque-t-on pas alors d'aboutir à une trop grande modalisation de la norme? Celle-ci, en effet, n'émancipe socialement et n'a de sens dans un Etat de droit que parce qu'elle est commune et s'impose à tous. Le risque existe dès lors de ne plus conférer que des «demi-droits» à ce que d'aucuns présenteront vite comme des «sous-habitats» (ou des «logements pour pauvres»), avec peut-être même un effet de nivellement ou d'entraînement par le bas pour les autres types d'habitat.

- En sens inverse, ne pas retoucher la loi conduit in fine à freiner (voire éradiquer) des formules d'habitat qui rencontrent bien un public (lequel n'a pas trouvé à se loger via les structures traditionnelles). De toute façon, on peut les «nier» juridiquement, ces habitats alternatifs n'en continueront pas moins d'exister (vu le besoin, qui croît d'ailleurs), au pire dans la marginalité/illégalité (en dehors donc de tout contrôle public, ce qui est passablement inquiétant).

- C'est pour instruire cette question, et non la trancher, que le Conseil supérieur du logement entend mettre sur pied un tel colloque, qui pourra utilement alimenter la réflexion et l'action du législateur.

L'idée est de «découper» la journée d'étude non pas en fonction des types de logement alternatif (habitat groupé,



habitat permanent, ...) mais en fonction des *catégories de difficultés rencontrées* (normes de salubrité, domiciliation, ...). De la sorte, on évite que les aspects purement descriptifs occupent toute la place et on favorise la prise de recul tout en rendant possible l'élaboration d'une réflexion plus prospective et centrée sur des pistes de solutions structurelles (et non conjoncturelles).

Par ailleurs, regrouper ainsi par «nœuds» normatifs matérialise l'idée que la matière de l'habitat est foncièrement multidisciplinaire et qu'il ne suffit pas dès lors, pour résorber la crise du logement, de juxtaposer des mesures ponctuelles (et, trop souvent, sans lien entre elles). Une réflexion *globale* doit au contraire s'engager, qui fasse sens et permette d'aboutir progressivement aux changements de paradigme requis.

En ce qui concerne les orateurs, un autre précepte gouverne l'élaboration du programme: le croisement des regards. Plusieurs orateurs se succéderont ainsi sur chaque thème, de manière à donner à voir toute la complexité de la matière et de récuser la tentation des solutions simplistes ou unilatérales.

Plus spécifiquement, il semble fécond pour chacun de ces thèmes de mélanger un témoignage issu de la pratique (qui met en exergue les difficultés rencontrées), un exposé plus académique (qui rend compte de la législation existante, dans ses contraintes mais aussi ses ouvertures) et,

enfin, le point de vue de l'administration (dont l'expertise, capitale, n'est pas toujours suffisamment valorisée dans ce genre de manifestation et dont la logique, pourtant, se doit d'être connue des acteurs concernés).

Les orateurs académiques et administratifs prépareront leur exposé en ayant *déjà* à l'esprit les difficultés rencontrées sur le terrain, afin de pouvoir apporter des éléments de réponse concrets et faire ainsi progresser le niveau de connaissance partagée de chacun.

Il n'est pas exclu d'ailleurs, un habitat alternatif cumulant souvent *plusieurs* sortes de difficultés, qu'on retrouve le compte-rendu de cette pratique en prélude à différents thèmes (mais sous des angles d'approche eux-mêmes différents).

Indépendamment de la suite qui peut leur être donnée, la relation de ces expériences de terrain représente déjà un élément intéressant en soi, comme vecteur privilégié pour conférer une visibilité à une série de «bonnes pratiques» et promouvoir la diffusion du modèle.

En tout état de cause, il semblerait opportun de terminer le colloque par une intervention des hommes politiques concernés, de recueillir, un peu à chaud certes, leurs réactions face aux changements suggérés et les interroger tant sur leur pertinence que les possibilités de mise en œuvre opérationnelle de ceux-ci.



## Le programme de la journée

8h45: accueil

### I<sup>e</sup> partie: contextualisation

9h00: La démarche du Conseil supérieur du logement  
(Philippe Defeyt, *Président du Conseil supérieur du logement de Wallonie*)

9h10: Vertus et limites du concept de norme en matière d'habitat  
(Marc Uhry, *Fondation Abbé Pierre*)

### II<sup>e</sup> partie: les nœuds juridiques éprouvés sur le terrain

9h30: L'habitat en campings et parcs résidentiels  
(David Praille, *Solidarités nouvelles*)

9h45: L'habitat groupé/solidaire (Daniel Mignolet, *Habitat et Participation*)

10h00: La colocation (Bénédict Delcourt, *Syndicat national des propriétaires*)

10h15: L'habitat mobile (Ahmed Ahkim, *Centre de Médiation des Gens du Voyage et des Roms de Wallonie*)

10h30: L'occupation précaire (Thomas Dawance)

10h40: La vie en habitat fluvial et péniche résidentielle  
(Jean-Yves Dewert, *Maisons fluviales*)

10h50: L'habitat intergénérationnel (Régis de Kerautem, *1 toit 2 âges*)

11h00: L'autoconstruction (Alain de Moffart, *Quelque chose à faire*)

11h10: La coopérative (Gérard Bavay, *coopérative d'habitat groupé de l'abbaye de Saint-Denis en Brocqueroie*)

11h20: Pause café

### III<sup>e</sup> partie: Contraintes, ouvertures et application de la loi

#### 11h50: Module 1: la domiciliation

11h50: Nicolas Bernard  
(*Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis*)

12h05: Christine Poulin (*Bourgmestre de Walcourt*)  
et Christophe Verschoore (*attaché au Service population et cartes d'identité du SPF Intérieur*)

12h30: questions-réponses

OU

#### Module 2: les prescriptions urbanistiques

11h50: Francis Haumont  
(*Professeur à l'Université catholique de Louvain*)

12h10: Luc L'Hoir (*Direction générale opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie – DGO4*)

12h30: questions-réponses

12h40: Pause déjeuner

#### 14h00: Module 3: les allocations sociales

14h00: Henri Funck (*Auditeur du travail de Bruxelles*)

14h20: Frédéric Staffe (*Responsable du service juridique du C.P.A.S. de Mons*)

14h40: questions-réponses

OU

#### Module 4: la colocation

14h00: Bernard Louveaux (*avocat*)

#### Module 5: la transmission et la vente

14h20: Pierre-Yves Erneux (*notaire*)

14h40: questions-réponses

#### 14h50: Module 6: les principes de non discrimination

14h50: Isabelle Rorive (*professeur à l'Université libre de Bruxelles*)

15h10: questions-réponses

OU

#### Module 7: les règles de salubrité

14h50: Luc Jandrain (*Directeur ff de la Direction des Etudes et de la qualité du Logement de la Direction générale opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie – DGO4*)

15h10: questions-réponses

### IV<sup>e</sup> partie: Le point de vue des opérateurs publics

15h15: un représentant de la Société wallonne du Logement

15h30: un représentant du Fonds du Logement et/ou de la Société wallonne du Crédit social

15h45: un représentant de la Direction des Aides aux particuliers du Département du Logement ( DGO4)

16h00: Pause café

### V<sup>e</sup> partie: Panel politique

16h20: table-ronde réunissant le Ministre wallon du Logement et de l'Énergie, la Ministre wallonne de l'Action sociale, Le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, La Ministre fédérale des Affaires sociales et le Bourgmestre de Marche-en-Famenne.

17h10: questions-réponses

17h30: Fin

Les inscriptions se feront via la Cellule Events de la DGO4 suivant les modalités suivantes:

- en ligne via un formulaire à l'adresse suivante: <http://mrw.wallonie.be/dgatip/colloques>
- en renvoyant le formulaire qui sera joint à l'invitation au secrétariat de la cellule Events ([evenements.dgo4@spw.wallonie.be](mailto:evenements.dgo4@spw.wallonie.be))

# ENTRÉE EN VIGUEUR DU CODE WALLON DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

## Le logement entre dans une nouvelle ère

Après près de deux ans de travail de consultation, de concertation et de réflexion, le projet de réforme du Code wallon du logement a été adopté par le Parlement wallon en date du 8 février 2012. C'est la plus grande réforme du secteur depuis sa régionalisation voici un quart de siècle déjà. Entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet, le Code nouveau intègre la notion d'habitat durable, un concept qui comprend la consommation énergétique du bâtiment mais aussi son adaptation aux besoins de ses occupants au fil de l'existence, son accessibilité. Le logement, en n'étant plus seulement un lieu de vie, entre dans une nouvelle ère.

La **déclaration de politique régionale 2009-2014** entend garantir l'accès à un logement décent, abordable et durable. Pour y parvenir, il revient au Parlement et au Gouvernement de prendre des mesures afin de:

- favoriser un marché locatif privé abordable et décent;
- mettre davantage de logements sur le marché locatif, notamment en investissant massivement dans le logement public et en développant la prise en gestion et le conventionnement des logements privés;
- améliorer la qualité et l'efficacité énergétique du logement au bénéfice de ses occupants;
- lutter contre les logements insalubres et promouvoir la santé dans le logement;
- promouvoir la solidarité dans le logement;
- promouvoir l'habitat dans les noyaux d'habitat;
- améliorer le fonctionnement du secteur.

C'est sur la base de cette feuille de route que constitue la DPR et du travail de consultation avec le secteur que le Ministre wallon du Logement s'est donné un plan d'action dans un secteur à la croisée d'une politique économique (la production et l'amélioration du parc résidentiel wallon), d'une politique environnementale (près de 20% de la consommation énergétique en Wallonie l'est au sein du parc de logements) et d'une politique sociale (permettre à tous et prioritairement aux plus démunis de pouvoir habiter un lieu, source d'épanouissement et d'intégration), en bref une politique fondamentale que celle du logement pour un ministre du développement durable.

Le 5 février 2010 débutait la **consultation élargie «Le logement public: un secteur en chantier!»**. Les 22 rencontres qui ont eu lieu entre cette date et le 26 mai 2010 ont permis à plus de 600 personnes de débattre des enjeux de la politique du logement en Wallonie. Ce



sont donc plus de 75 heures de débat qui ont produit un des matériaux de base pour cette réforme. Les participants étaient issus de tous les organismes concernés par le logement: les Sociétés de logement de service public, la Société wallonne du Logement, les communes, les provinces, le Fonds du logement Wallon, les Agences Immobilières Sociales, l'Association wallonne des Comités consultatifs des Locataires et Propriétaires, les Associations de Promotion du logement et d'autres encore.

Ces rencontres n'étaient pas des conférences ou colloques peu interactifs mais de véritables ateliers de discussion organisés par le Réseau Logement, devenu depuis lors Pro Logement, sous le pilotage d'un comité composé de représentants de la SWL et de l'UVCW. Des animateurs professionnels issus du CFIP ont permis aux participants d'émettre constats et propositions qu'ils soient Bourgmestre, locataire d'un logement social ou directeur d'une association de promotion du logement.

Des compte-rendus de ces ateliers ont été produits de même qu'une synthèse, le tout rédigé par l'agence Alter. Enfin une mise en perspective des travaux a été réalisée par Luc Laurent et Alain Malherbe. Ces différents documents ont été présentés ensuite au Conseil Supérieur du Logement, au conseil d'administration de la Société wallonne du Logement ainsi qu'au Comité Permanent des SLSP de l'Union des Villes et Communes de Wallonie en juin 2012.

Les thèmes débattus lors de ces chantiers renvoient à de nombreuses sources législatives, réglementaires mais aussi à des circulaires, aux contrats de gestion des organismes d'intérêt public que sont la SWL, la SWCS ou le FLW, à des pratiques non encore réglementées. En conséquence, dès septembre 2010, de nombreuses modifications décretales et réglementaires auraient déjà pu être présentées au Gouvernement, des arrêtés ministériels auraient pu être élaborés, des changements aux contrats de gestion des OIP auraient pu être élaborés. Mais la démarche aurait manqué de clarté et n'aurait pas permis d'identifier avec précision la philosophie globale de la réforme.

Et c'est finalement la ligne initiée qui a préféré être poursuivie, à savoir, construire une vue générale de la réforme souhaitée en proposant au Gouvernement **une note d'orientation**. Celle-ci traduit en mesures opérationnelles l'ensemble des objectifs de la réforme, quelle que soit la base légale des mesures précitées.

Cette note a été approuvée par le Gouvernement le 16 décembre 2010. Elle comporte 110 mesures structurées autour de 5 axes:

1. Placer le locataire au cœur du logement public;
2. Améliorer l'offre de logements;
3. Renforcer les moyens d'action et améliorer l'efficacité du secteur du logement public;



4. Améliorer l'image du logement public pour dynamiser le secteur;
5. Adapter le Code wallon du Logement aux nouvelles réalités.

Vu l'intérêt porté par le secteur aux ateliers organisés début 2010, en février 2011, les 600 participants ont été informés du lancement de la réforme par le biais d'une brochure présentant les objectifs de la réforme et les axes déclinés en 5 chapitres et 110 mesures. Cette brochure a pour titre «Du logement à l'habitat durable, le parc public tourné vers l'avenir»

Le décor étant planté, il était alors temps de **transcrire ces mesures en textes réglementaires divers**. Dès avril 2011, une première mouture du projet de décret modifiant le Code wallon du Logement était déposée sur la table du Gouvernement. D'autres textes sous forme d'arrêtés ont également été transmis au Gouvernement. On ne saurait dès lors trop insister sur le fait que le projet de décret, constituait une pièce, certes maîtresse, mais une pièce d'une réforme très large de la politique du logement dont l'ampleur est la mieux rendue par la note d'orientation.

Avant de présenter les grandes lignes de ce projet de décret, rappelons que cette réforme décrétable est davantage orientée vers le logement locatif public sans y être totalement consacrée. D'autres axes de la politique du logement ont déjà fait l'objet de mesures diverses entre décembre 2010 et décembre 2011. A ce sujet, ne perdons pas de vue **trois actions structurantes antérieures à cette réforme décrétable**:

- le Plan Habitat pour Tous en matière d'accès à la propriété (décembre 2009);
- la réforme des primes pour le secteur résidentiel tant locatif qu'acquisitif (avril 2010);
- le développement d'une politique de logement conventionné dans le secteur locatif privé (décembre 2010).

Trois réformes qui ont permis d'appliquer trois priorités:

- permettre un accès à la propriété, soutenable financièrement, pour les plus démunis qui désirent créer un lieu de vie stable, source d'épanouissement familial et d'intégration dans la société;
- aider les ménages à maîtriser le coût de l'énergie dans leur logement, particulièrement en matière de chauffage, en accordant une priorité à l'isolation des logements. Ce fut aussi l'occasion de créer des convergences nouvelles entre les primes énergie et les primes logement;
- dans l'attente de l'obtention de plus de compétences dans le secteur locatif privé, favoriser par diverses aides une politique locative régulée au profit des locataires à faible de revenu.

Ces réformes aident davantage les locataires à très faibles revenus à devenir propriétaire ou à bénéficier d'un loyer maîtrisé dans le secteur privé, le logement public ne pouvant satisfaire toutes les demandes de logement en attente, soit plus de 32.000. Ces mesures, hors secteur public, répondent aux constats faits encore récemment par le Service de lutte contre la pauvreté dans son rapport 2010-2011.

Ces trois dispositifs connaissent également des articulations avec la présente réforme développée ici rapidement

Dès son entrée en fonction et dans le respect de la déclaration de politique régionale, le Ministre du Logement a tenu à s'atteler prioritairement à la sauvegarde d'une politique en péril en juillet 2009, à savoir celle du **crédit hypothécaire social**. La Société wallonne du Crédit social n'octroyait plus de prêts faute de dotation suffisante, le Fonds du Logement se disait en situation de quasi faillite vu la suppression de sa dotation régionale et le prêt tremplin pesait extrêmement lourd sur les finances régionales sans que les effets décisifs sur l'accès à la propriété n'aient pu être démontrés. Une première mesure en décembre 2009 a donc été de relancer une politique d'accès à la propriété avec trois priorités:

- maintenir l'action du Fonds du logement et consolider son financement dans la longue durée;
- relancer l'offre de prêts de la Société wallonne du Crédit social;
- maîtriser l'impact de ces politiques en termes de finances régionales.

Ce n'est pas le moment de présenter à nouveau les produits hypothécaires mais profitons de l'occasion pour signaler que, en décembre 2011, plus de 10.000 prêts HT ont été recensés et que les ménages à très faibles revenus

représentent une proportion d'accédants à la propriété plus importante que par le passé (plus de 50%) sans que cela n'ait d'impact négatif sur le contentieux des organismes qui octroient les prêts HT. Ce plan HT n'est pas sans lien avec la présente réforme puisque l'une des préoccupations majeures est d'assurer la mixité sociale non seulement dans les cités de logements publics mais aussi dans les zones à forte pression immobilière. Dans ce contexte, les prêts HT+, distribués dans ces zones et caractérisés par un taux d'intérêt très faible, seront renforcés par d'autres mesures tels les Community land trust ou d'autres outils fonciers dont il sera question plus loin.

La **réforme des primes** (avril 2010) n'est pas non plus sans lien avec la présente réforme. Dès avril 2010, on a veillé à croiser davantage les politiques en matière d'énergie et de logement; c'est un des aspects clé d'une politique d'habitat durable. Il ne s'agit plus en effet de penser seulement salubrité du logement mais aussi performance énergétique, ce qui a amené à fusionner prime à la réhabilitation et prime «double vitrage» ou encore à ventiler les montants de nombreuses primes énergie en fonction des catégories de revenus contenues dans le Code wallon du logement. Cette dernière initiative favorise les populations les plus précarisées mais les montants des primes octroyées aux autres catégories de revenus ont été augmentés.

Enfin, le **logement conventionné** (décembre 2010) est une politique émergente appelée à rendre le parc privé locatif plus accessible aux populations à faibles revenus et solvabiliser la demande des familles nombreuses dont la recherche d'un logement est rendue de plus en plus difficile. Les grands logements sont en effet de plus en plus souvent divisés en de nombreuses chambres destinées à être louées en tant que logement collectif à des isolés,





l'offre de grands logements diminuant en conséquence. Ici encore, ces mesures prises en décembre 2010 sous forme d'aides aux travaux et d'aide à la location vont connaître une extension grâce à des changements du Code. En bref, ces aides concerneront dorénavant tous les logements et pas seulement les logements inoccupés depuis au moins un an et seront accessibles tant aux SLSF qu'aux AIS et aux associations de promotion du logement

Chaque mesure est une pièce d'un puzzle qui prend forme. Présentons à présent les lignes du dessin principal du puzzle, le projet de décret.

La réforme telle que transcrite dans le Code comporte 5 objectifs.

**Placer le locataire au cœur du logement public**, c'est redéfinir des conditions d'accès et des modalités de fonctionnement pour tenir compte de nouvelles précarités mais aussi d'une nécessaire mixité sociale, c'est enfin accompagner les habitants dans leur parcours locatif et les inclure de manière participative dans la gestion du secteur.

**Améliorer l'offre de logement**, c'est augmenter quantitativement le parc en facilitant la mise en œuvre des projets, améliorer la qualité des logements par une approche plus durable, intégrer davantage les besoins des populations concernées et renforcer l'action des communes.

**Renforcer les moyens d'action des sociétés de logement de service public et améliorer l'efficacité du secteur**, c'est réorganiser le financement des opérateurs, revoir le calcul des loyers et diminuer les impayés, augmenter le niveau des compétences et les ressources des opérateurs.

**Améliorer l'image du logement public** pour dynamiser le secteur, c'est assurer la promotion du secteur et de ses apports sociétaux, c'est encourager les échanges avec les autres composantes de la société.

**Adapter le Code aux nouvelles réalités**, c'est développer les actions encourageant la production d'un habitat durable et permettre aux personnes disposant de revenus précaires, modestes mais aussi moyens d'accéder à un logement décent dans le respect des principes contenus dans la Constitution belge.

**L'exposé des motifs** du projet de décret décline les différentes modifications sur la base de ces 5 objectifs. Afin d'avoir une double approche du projet de décret, attardons-nous sur les principales modifications dans l'ordre des articles du projet de décret mais en dissociant les mesures générales portant sur tout le parc résidentiel wallon de celles propres au logement public. Ces dernières ont été regroupées en 10 modifications majeures, 4 générales dans un premier temps et 6 sur le parc public ensuite.

## MESURES GÉNÉRALES

### 1. La Wallonie passe du logement à l'habitat durable

L'article 1<sup>er</sup> du projet de décret modifie l'intitulé du Code qui devient le Code wallon du logement et de l'habitat durable. Ce choix est fondamental. Il révèle une évolution du texte qui intègre de nouvelles préoccupations en matière de logement que ce soit en termes de performance énergétique, d'accessibilité du logement ou d'adaptabilité, mais aussi en termes de localisation. Cette préoccupation consistant à intégrer la réflexion en matière de logement dans un contexte plus large permet de s'écarter de la seule préoccupation en termes de salubrité pour se diriger vers une politique de qualité du logement. L'enquête sur la qualité de l'habitat en Région wallonne réalisée en 2005-2006 (et renouvelée en 2012) s'était déjà orientée vers une telle approche en évaluant non seulement le respect des critères de salubrité d'un échantillon de 6000 logements wallons mais aussi en cotant le niveau de qualité des logements.

Cette nouvelle préoccupation se concrétise, à titre d'exemples, à l'article 3 du projet de décret par l'ajout d'une définition de l'habitat durable, à l'article 4 du projet de décret qui modifie l'article 2 consacré aux objectifs du Code mais aussi à l'article 18 qui définit les critères de l'habitat durable ou encore aux articles 22 et 23 qui prévoient l'octroi d'aides aux particuliers afin de rendre tout logement plus durable.

Dès à présent, il est opportun de préciser que le non-respect de ces critères de l'habitat durable ne peut conduire à l'imposition de travaux ou à une interdiction d'occuper le logement. Ces critères ont pour objectif de sensibiliser les citoyens à un changement de paradigme en matière de logement. Le coût de l'énergie, le vieillissement de la population, les évolutions démographiques et sociologiques nécessitent d'aborder le logement non plus comme essentiellement un abri salubre mais un lieu de vie de qualité, économe en énergie et répondant aux attentes des citoyens qui sont de plus en plus variables en fonction de l'âge des membres du ménage occupant et de la composition du ménage. Des aides aux particuliers sous forme de primes, le développement d'un programme d'investissement vert dans le logement public, le PIVERT, des financements spécifiques pour rendre les logements adaptables dans le cadre des programmes d'ancrage communal, soit dès-à-présent plus de 500 millions d'euros mobilisés, font en sorte que le logement évoluera de plus en plus vers un parc d'habitat durable en Wallonie.

### 2. De nouveaux outils seront créés pour faciliter l'accès à la propriété

L'accès à la propriété est rendu de plus en plus difficile au vu de l'évolution des valeurs immobilières. Pour des ménages à revenus précaires, modestes et même moyens dans certaines

sous-régions de Wallonie, devenir propriétaire est presque impensable même en empruntant un montant à rembourser sur 30 ans. Il s'agit en conséquence de trouver de nouvelles formules d'accès à la propriété diminuant le coût financier de l'opération. Dissocier la propriété du logement de celle du terrain constitue une voie possible. Les droits d'emphytéose et de superficie sont des outils intéressants à cet égard. L'objectif est néanmoins d'explorer des pistes supplémentaires telles les formules de Community land trust. Pour ce faire, la SWCS est reconnue en tant qu'opérateur immobilier par le biais de l'article 3, 15° du projet de décret. Elle pourra par exemple acheter des terrains ou des bâtiments en vue de constituer un premier CLT en Wallonie.

### 3. L'obligation de relogement s'appliquera en cas d'arrêt d'insalubrité pris par le Bourgmestre

Dans le cadre de la présentation de son rapport annuel 2010-2011, le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale a plaidé pour l'introduction d'une **obligation de résultat au sein des politiques publiques visant à garantir l'accès pour tous à un logement décent**, comme cela se fait déjà en France ou en Ecosse. C'est dans cette optique que l'obligation de relogement en cas d'arrêt d'inhabitabilité pris par le Bourgmestre a été introduite. Il est devenu trop fréquent qu'au nom d'une lutte contre l'insalubrité ou le surpeuplement, des bourgmestres prennent des arrêtés expulsant des occupants sans se préoccuper suffisamment de leur sort ultérieur. S'il est important d'éviter que des citoyens subissent la loi de propriétaires bailleurs peu scrupuleux qui mettent à mal la santé ou la sécurité de leurs locataires, il s'agit également d'éviter au nom d'une politique de dilution de la pauvreté sur le territoire, des expulsions importantes de personnes précarisées des centres villes vers les périphéries. L'article 11 du projet de Code impose une procédure à suivre dans le chef du Bourgmestre afin de s'assurer que tout soit mis en œuvre pour que la personne expulsée puisse bénéficier d'un logement. Si malgré le respect de cette procédure, aucun logement ne devait être disponible au sein de la Commune, la Société wallonne du Logement prendra le relais (article 46 du projet de décret) et cherchera une solution dans les communes environnantes jusqu'aux limites provinciales de la province concernée. Des compensations financières sont prévues afin de faire face de manière temporaire au différentiel de loyer éventuel entre le logement quitté et le nouveau logement. Ces compensations seront financées à l'aide d'un Fonds Régional pour le relogement prévu à l'article 15 du projet de décret. Le fonds en question sera, quant à lui, alimenté soit par le fruit de sanctions infligées aux propriétaires bailleurs qui louent un logement dont les locataires sont expulsés suite à une interdiction d'occupation sur la base de l'article 16, soit par l'apport des sanctions financières imposées aux communes qui n'introduisent pas de programme d'ancrage

ou aux opérateurs qui tardent à utiliser les financements octroyés par la Wallonie.

Dans le cadre de cette politique de meilleure prise en compte des besoins de logements en urgence, diverses mesures sont également prévues dans le présent projet de Code comme dans les nouveaux arrêtés de financement des opérations de production de logement. Dorénavant, le CWLHD permettra la construction de logements de transit et pas seulement la rénovation de logements existants en vue d'en faire des logements de transit et le financement de ce type de logement est revu à la hausse.

### 4. Des aides sont dorénavant octroyées aux habitants occupant un habitat dit alternatif

L'article 20 du projet de décret reconnaît la possibilité d'habiter un bien qui n'est pas un logement tel que défini par l'article 1<sup>er</sup> du Code wallon du logement. Il ne s'agit nullement d'une politique consistant à accepter des logements de fortune pour un public précarisé mais de reconnaître que des personnes souvent à faibles revenus ont fait le choix d'un autre mode de logement que celui imposé par les critères de salubrité contenus dans le Code. Les politiques menées transversalement par le Gouvernement wallon depuis plus de 15 ans en matière d'habitat permanent montrent qu'il ne suffit pas d'offrir en location ou en accès à la propriété des alternatives à l'habitat permanent pour résoudre la question des implantations dans les campings et les parcs résidentiels de vacances. C'est donc en parfaite collaboration avec la ministre compétente pour coordonner le plan HP qu'il est proposé non pas de reconnaître l'habitat alternatif mais d'aider les occupants qui désirent occuper ou se maintenir dans de telles habitations de pouvoir y vivre dans des conditions décentes. Il s'agit en conséquence d'accorder une aide aux ménages en état de précarité qui créent ou améliorent une habitation qui n'est pas un logement au sens du CWL en sachant que des conditions minimales d'habitabilité et de sécurité seront bien imposées à tout bénéficiaire de ces aides.

## MESURES SPÉCIFIQUES AU PARC PUBLIC

Depuis le début de la législature, des chiffres, des graphiques, des projections sont publiées, présentées à la presse et cherchent à l'évidence à donner une vision quelque peu apocalyptique du secteur. Ainsi, comment comprendre que le secteur existe encore lorsque l'on annonce qu'il est en perte générale de 84 millions d'euros, que la location de chaque logement conduit à une perte mensuelle oscillant entre quelques dizaines d'euros et plusieurs centaines? Que penser de revendications considérant que pour équilibrer les comptes des SLSP, il faudrait financer la construction de logements à hauteur de 95% de son prix de revient? Désire-t-on à ce point stigmatiser le secteur qu'il en deviendrait un

exemple de politique publique ingérable sur le plan financier avec les conséquences qui s'en suivront?

**Loin de nous l'idée de nier les difficultés financières propres au secteur.** La volonté de recapitaliser les sociétés les plus en déficit moyennant conditions en est une des preuves (pour rappel, 60 millions seront octroyés en 4 ans), la revalorisation des subventions dans le cadre du financement des opérations de création de logements dans le cadre de l'ancrage communal (104.000 euros forfaitaires pour un logement 4 chambres au lieu d'un montant de subvention variable plafonné à 71.500 euros à l'heure actuelle) constitue une seconde preuve de la volonté d'aider le secteur. La création d'une aide aux SLSP en vue de couvrir une partie du loyer économique non payé par le locataire atteste également de cette ambition de maintenir un secteur viable financièrement.

Il s'impose de **différencier les besoins financiers** nécessaires au maintien d'un secteur en équilibre **des besoins budgétaires** pour faire face à une augmentation des demandes de logements publics en ces temps de crise. On veillera à mobiliser les premiers, quant aux seconds, les deniers obtenus sont utilisés au mieux dans le cadre d'arbitrages budgétaires difficiles. A ce sujet, précisons également que par le passé des montants importants ont pu être mobilisés par débudgétisation, il en résulte qu'à l'heure actuelle plus de 40% du budget logement est consacré à des remboursements d'emprunt pour le PEI et les opérations CRAC.

La force du secteur du logement public, c'est la **solidarité financière entre SLSP**. S'il est vrai que des sociétés sont très en déficit, elles sont en diminution et en minorité. Ainsi en 2009, les comptes courants positifs représentaient 146,1 millions d'euros pour 49 sociétés et les comptes courants négatifs totalisaient 78,9 millions d'euros pour 19 sociétés, la différence positive atteignant 67,1 millions. Le nombre de sociétés avec compte courant négatif a encore diminué depuis passant de 23 à 18 en 5 ans. Il est cependant exact qu'il ne faut pas laisser pourrir la situation dans les sociétés les plus en déficit car elles pourraient emporter tout le secteur dans la tourmente. N'oublions pas que par le passé, le secteur a connu une trésorerie cumulée négative oscillant entre 6,2 millions et 16,7 millions entre 1987 et 1989. C'est dès lors pour cette raison qu'un intérêt particulier a été porté aux quatre sociétés qui cumulent largement plus de 50% du total des comptes courants négatifs.

Autre sujet de préoccupation, le **revenu moyen des locataires et des candidats locataires** nettement moindre. A l'heure actuelle, le revenu moyen des locataires en place est de 15.291 euros, il a augmenté de 28% en 15 ans. Le revenu des candidats locataires est de 10.942 euros. Il faut retourner plus de 20 ans en arrière pour retrouver un revenu moyen des locataires en place comparable. Il y a ici un véritable défi à relever. Si le taux de rotation a tendance à baisser, il n'en reste pas moins que plus de 6% des loge-



ments sont loués chaque année à de nouveaux locataires dont les revenus sont en moyenne inférieurs de 40% à ceux des locataires sortants. C'est dans ce contexte également qu'une politique de mixité sociale prend tout son sens (entrée des revenus moyens dans le secteur, points de priorité accordés à des travailleurs, etc...).

Enfin, on terminera par un constat inquiétant, la **baisse du nombre de logements sociaux en Wallonie**. L'année 2006 a atteint un sommet de 103.187 logements sociaux. Depuis, la baisse est continue pour atteindre en 2010, 98.692 logements. Il faut remonter à 1995 pour atteindre ce nombre de logements sociaux. La démolition d'environ 2000 logements dans le cadre du PEI ainsi que la vente de plusieurs milliers de logements ces dernières années expliquent cette chute. Elle doit nous interpeller. Quel est le sens de la mobilisation importante de moyens financiers régionaux pour la création de logements publics si cette production nouvelle ne parvient pas à compenser la perte de logements provoquée essentiellement par la vente d'immeubles à des locataires occupants? A court terme, ces ventes renflouent la trésorerie des sociétés mais ne permettent pas de reconstruire. A titre d'information, le prix de vente moyen est de 87.109 euros.

D'autres statistiques sur les arriérés de loyer, sur les surcoûts du PEI, sur les charges des locataires pourraient encore affiner l'approche statistique du secteur. L'important est de constater l'évolution des tendances et d'inverser certaines d'entre elles afin de maintenir le cap de l'équilibre financier général. Il n'y a pas de péril en la demeure comme certains voudraient le faire croire mais des options fortes doivent être prises et le sont entre autres dans le cadre du présent projet de décret.

Les mesures spécifiques au secteur locatif public sont les suivantes:

### **1. L'accompagnement social devient obligatoire dans le secteur locatif public**

Les caractéristiques des locataires dans le parc locatif public ont fortement évolué ces dernières années. Vu la pratique du bail social à durée indéterminée jusqu'en 2007, la stabilité des locataires était grande dans ce parc locatif et la population vieillissante est dès lors très importante. 36% des isolés ou chefs de ménage dans le logement public ont plus de 60 ans pour 21% au sein de la population wallonne. Face à cette population occupant des logements de longue date, une population nouvelle est entrée dans le logement social. Pour les ménages dont l'isolé ou le chef de ménage est en âge de travailler, 2/3 sont sans travail. Enfin, les familles monoparentales sont également beaucoup plus nombreuses que dans le reste de la population, particulièrement des femmes seules avec enfant à hauteur de 23% pour 14% au sein de la population wallonne.

Cette situation engendre des besoins nouveaux propres aux ensembles de logements publics. Si des demandes sociales individuelles peuvent être prises en charge par les services du CPAS, le service social d'une mutuelle ou encore un service de médiation de dettes, la concentration de ménages précarisés économiquement, socialement ou pour d'autres raisons crée un certain nombre de difficultés qu'un travailleur social peut rarement solutionner à lui seul. C'est pourquoi a été reconnue au sein du Code du logement la mission d'accompagnement social telle qu'elle se pratique déjà dans les AIS et les APL, pratique consolidée au passage en l'inscrivant dans le CWL. Le désir ici est en effet, voir s'implanter également dans l'ensemble du parc public ce travail social qui s'il existe en certains endroits n'est pas généralisé pour autant. L'article 3 du projet de décret ainsi que l'article 53 organisent cette mission. L'objectif n'est pas de charger les SLSP d'une nouvelle mission à prendre en main au sein de ses propres équipes mais d'engager avec le soutien financier de la Région un référent social qui aura pour mission d'organiser la mise en réseau d'acteurs sociaux (pratique très développée au Québec dans la mise en place de «réseautage d'acteurs» en matière de politique sociale) et de coordonner les interventions auprès de ménages accompagnés tels que définis nouvellement dans le projet de Code. Ce référent social prendra les contacts adéquats avec les services sociaux publics ou associatifs locaux afin de créer des réseaux à géométrie variable capables d'agir en fonction des besoins (pensons à des problèmes de gestion de l'appropriation des espaces publics: la rue, la plaine de jeux du quartier, les abords d'une maison de jeunes, un espace vert quelconque mais aussi par exemple aux troubles de voisinage provoqués par une famille en pleine désaffiliation sociale ou encore aux conflits de proximité liés aux origines culturelles ou communautaires de différents ménages). Un appel à projet a déjà eu lieu et l'octroi de moyens financiers à 45 sociétés qui avaient introduites leur candidature pour engager un référent social a pu être annoncé fin de l'année dernière. Les changements apportés au Code permettront d'institutionnaliser ce nouveau métier et de consolider le financement de ces postes par arrêté du Gouvernement.

### **2. La priorité à la mixité sociale devient réalité dans le logement public**

Différents articles du Code sont modifiés en vue de supprimer la possibilité de créer du logement moyen. De nombreux logements locatifs moyens ne trouvent pas preneurs et sont requalifiés en logements sociaux. Par ailleurs, la mixité sociale passe davantage par la diversité des populations (en état de précarité, à revenus modestes mais aussi la classe moyenne) au sein d'un parc de logements publics que par la répartition des catégories sociales dans des parcs de logements différenciés (social, moyen, à loyer d'équilibre...). Les logements moyens actuels seront maintenus comme tels sauf demande des opérateurs pour les

requalifier. Mais, à l'avenir, les revenus moyens pourront accéder à l'ensemble du parc de logement public des SLSP. La priorité à la mixité sociale n'aura pas pour conséquence de réduire l'accès au logement public pour les plus précarisés. En effet, des quotas d'accès réservés aux revenus moyens seront fixés dans le cadre de la modification de l'AGW du 6 septembre 2007 portant entre autres sur les conditions d'attribution des logements sociaux. Par ailleurs, une augmentation de l'offre des logements pris en gestion par les AIS, mais également par les SLSP depuis peu, grâce aux nouvelles politiques de logements conventionnés, aura pour effet de compenser l'éventuelle baisse de l'offre de logements sociaux pour les plus précarisés dans certaines communes. De nombreuses autres dispositions en matière de mixité sociale seront prises dans le cadre de la révision de l'AGW précitée. Il s'agit de rendre une véritable priorité d'accès aux personnes bénéficiant de très faibles rémunérations ou encore de règlements spécifiques d'attribution pour des quartiers de logements sociaux dont la population est largement stigmatisée.

### **3. L'efficacité du secteur (lien moyens mis en œuvre-résultats obtenus) est renforcée**

L'article 3 du projet de décret intègre dans le futur CWLHD la définition de l'outil «cadastre du logement public» et habilite le Gouvernement à fixer les organes de pilotage de cet outil. Le cadastre est un outil dont l'utilisation doit permettre de conseiller le pouvoir politique et constituer un support de la gestion prévisionnelle des entretiens et des rénovations. La phase expérimentale du cadastre est terminée depuis fin décembre 2011 et la généralisation du processus est en phase de lancement. Néanmoins, inscrire le cadastre dans le Code constitue une preuve de l'importance de l'outil et assure également la pérennité d'un outil maintes fois désiré, plusieurs fois expérimenté et jamais généralisé si ce n'est depuis peu. Il est à noter qu'en cette période de contraction des budgets publics, il n'a pas été simple d'assurer le financement du cadastre et des prestations nécessaires pour alimenter la banque de données.

L'efficacité du secteur passe aussi par une nouvelle définition de la tutelle (art. 68 du projet de code). De 6 étapes par le passé, l'on passe à 3 afin d'accélérer le déroulement des chantiers. Lorsque les services d'audit régionaux suspecteront un manque de conformité dans l'application des règles sur les marchés publics dans une société, la SWL pourra réinstaurer une tutelle à 6 étapes. De plus, une concertation préalable à l'octroi des programmes par le Gouvernement avec les fonctionnaires délégués en matière d'aménagement du territoire va permettre d'éviter de longues discussions entre opérateurs et administration par la suite.

Enfin, la direction de l'audit interne va quitter la SWL pour devenir une direction du SPW et sera compétente

pour exercer des missions d'audit auprès de l'ensemble des opérateurs locaux (SLSP, guichets du crédit hypothécaire social, agences immobilières sociales, association de promotion du logement). Ce transfert ne doit pas empêcher le maintien d'une petite cellule d'audit interne (1 à 2 personnes) au sein de la SWL et de la SWCS chargée de vérifier dans quelle mesure les procédures de contrôle interne telles qu'elles existent sur le papier sont bien mises en œuvre dans les faits au sein de chacune des directions de chaque organisme.

#### 4. Les missions des SLSP sont élargies

L'article 51 du projet de décret donne de nouvelles missions aux SLSP dont certaines vont permettre d'étendre le champ d'actions de celles-ci en dehors du secteur du logement social. Les dispositions introduites dans le Code ouvrent la voie à la réalisation d'opérations immobilières comportant en partie du logement social mais aussi des bureaux, des logements de standing, des équipements collectifs. L'opération immobilière conçue, montée et mise en œuvre par la SLSP pourra se faire pour compte de la SLSP ou pour compte d'un autre acteur public: commune, CPAS, intercommunale, ...

L'objectif est de valoriser les compétences des sociétés ayant développé des services techniques et financiers au profit d'opérations immobilières mixtes sur le plan fonctionnel, y compris à la demande d'autres acteurs publics. Ne nous le cachons pas, ce sera aussi l'occasion d'obtenir des rentrées financières utiles pour le secteur.

Des collaborations entre SLSP sous une forme juridique à définir seront facilitées dans le cadre de cet élargissement de missions.

#### 5. De nouvelles mesures de bonne gouvernance sont implémentées dans le secteur

Le Gouvernement précédent avait déjà pris de nombreuses mesures afin d'améliorer la bonne gouvernance dans le secteur. Le Code n'a donc pas été alourdi par de nombreux ajouts. Quelques mesures nouvelles sont cependant introduites, par exemple:

- la limitation du nombre d'administrateurs détenant des parts privées dans les CA des SLSP (art. 57);
- l'obtention d'un siège d'administrateur au sein des SLSP pour des groupes politiques n'ayant pas de représentant suite à l'application de la règle proportionnelle (art 57);
- l'élargissement des comités d'attribution à des travailleurs sociaux ne représentant pas les autorités et associations sociétaires (art. 60);
- la désignation des administrateurs régionaux dorénavant pour une durée déterminée de 5 ans (art. 61 et 76);



- des exigences supplémentaires en termes de formation des administrateurs des SLSP (art. 62);
- diverses dispositions portant sur les comités consultatifs de locataires et de propriétaires en ce qui concerne par exemple les incompatibilités et l'élaboration d'un programme d'action (art. 63 et 64);
- un allègement de la tutelle de la SWL sur les SLSP en ce qui concerne les marchés publics (art. 68);
- le transfert d'une partie du service d'audit de la SWL vers le SPW afin de pouvoir auditer à l'avenir tous les opérateurs locaux du logement: SLSP, GCHS, AIS, APL ....(art. 86).

La recapitalisation de certaines SLSP sera également assurée moyennant des mesures d'encadrement appropriées à leur situation spécifique (plan de gestion, soutien d'un commissaire de la SWL, désignation d'un second administrateur régional).

#### 5. Des dispositions nouvelles sont prises en matière d'ancrage communal

Au vu du nombre important d'opérations d'ancrage abandonnées (environ 20% dans les programmes antérieurs), du nombre élevé de réaffectations de crédits à de nouvelles opérations à la demande des communes ou des opérateurs



eux-mêmes, il faut être plus strict sur la qualité des programmes introduits à la Région et sur l'aboutissement des chantiers dans des délais raisonnables. Rappelons à ce sujet que le délai moyen de réalisation d'un chantier reste supérieur à 5 ans.

En conséquence, il serait d'ailleurs souhaitable que les programmes communaux d'action en matière de logement soient davantage réfléchis en début de législature. C'est pour cette raison que toute commune disposera de 9 mois pour l'établir. Les programmes d'ancrage redeviendront des programmes triennaux à partir de 2014, les objectifs propres au caractère bisannuel des programmes n'ayant pas été atteints.

Des objectifs précis seront à atteindre par les communes. Celles qui ne satisferont pas aux objectifs et dont la responsabilité sera attestée seront sanctionnées financièrement. Il en sera de même lorsque les communes n'introduiront pas de programme dans les délais requis. Les montants de financement réservés à des opérations retenues qui n'avancent pas de la volonté des opérateurs seront réaffectés à d'autres opérateurs.

L'ancrage communal sera aussi l'occasion de répondre aux défis socio-démographiques qui s'imposent à nous. Loger des familles nombreuses mais aussi des familles recomposées avec garde alternée nécessite une offre de grands logements. Cette offre se fera de deux manières: d'une part, ce type de logement sera davantage financé à partir de l'ancrage 2012-2013 et sera pour partie modulable; d'autre part, la lutte contre la sous-occupation du parc

public sera renforcée également. Cette seconde action se fera en haussant l'offre de petits logements à des conditions intéressantes pour les personnes âgées de moins de 70 ans invitées à quitter leur grand logement sous-occupé (bail à durée indéterminée maintenu, même loyer, logement deux chambres assuré, etc. ...).

Les nouveaux logements seront adaptables pour un tiers d'entre eux et des résidences services sociales seront créées en collaboration avec les CPAS pour faire face au défi du vieillissement de la population. Les projets intergénérationnels seront priorisés.

#### Quelques modifications du Code ne sont pas issues de la note d'orientation

Afin de répondre à des problèmes pratiques rencontrés sur le terrain ou d'intégrer des évolutions réglementaires prises par ailleurs, des modifications du Code ont également été jugées opportunes en dehors des mesures adoptées par le Gouvernement en date du 16 décembre 2010 tels que:

- «la vérification du respect des normes en matière de certification PEB dans le cadre du permis de location»;
- Le passage de 10 jours ouvrables à 15 jours pour accuser réception des demandes d'aides;
- Une incompatibilité supplémentaire pour le directeur général de la SWL et de la SWCS et le directeur général adjoint de la SWL qui ne pourront plus avoir de mandat de membre de Collège communal en correspondance avec le Code de la Démocratie Locale;

- Le remplacement du commissaire qui représente la Région au sein de l'assemblée générale d'une société de logement par un autre commissaire en cas d'empêchement, à la place de l'administrateur régional;
- Le nombre de parts privées du capital des sociétés de logement de service public ne pourra plus augmenter à partir de la date d'entrée en vigueur de la modification du Code;
- La Société Wallonne du Logement, la Société Wallonne du Crédit Social pourront, moyennant autorisation de la Région, contracter des emprunts, non couverts par la garantie de la Région.

Bref, on le voit, la modification du Code wallon du Logement permet d'orienter le secteur du logement public vers l'avenir. Au terme d'une période marquée par l'assainissement du secteur, le présent projet de décret ouvre de nouvelles perspectives pour les Sociétés de logement de service public, contribue par des mesures en matière de mixité sociale et d'investissement à une nouvelle image du logement public, donne l'opportunité aux usagers du logement social de prendre davantage de responsabilité.

Des dispositions complémentaires participent au développement d'une politique du logement et de l'habitat durable qui vont modifier substantiellement la qualité du parc immobilier wallon et le sort des plus démunis à la recherche d'un logement décent.





## La première Alliance Emploi-Environnement est scellée!

Le 8 février dernier, le Gouvernement wallon, représenté par le Ministre-Président, le Ministre du Développement durable, le Ministre de l'Emploi et de la Formation et le Ministre de l'Economie a signé, avec 41 partenaires, des contrats multisectoriels pour l'Alliance Emploi-Environnement. Il s'agit d'un ambitieux plan de relance axé sur la construction et la rénovation durable en Wallonie. Le thème de cette première Alliance est l'isolation et la performance énergétique des bâtiments. En effet, 44,8% des logements wallons sont en piètre état. Il est donc grand temps d'agir!

Le Gouvernement wallon et 41 partenaires — des Fédérations d'entreprises de la construction, des organismes d'intérêt public et des services publics, les syndicats, des opérateurs de formation ainsi que des groupements et associations actifs dans le domaine de la construction et du développement durable — se mobilisent autour d'un même objectif: faire de l'amélioration de l'environnement une source d'opportunités économiques et de création d'emplois. En ces temps de crise, où la peur peut entraîner le «chacun pour soi», la Wallonie, elle, parle d'alliance. Car, lorsque les augures sont mauvaises, quoi de plus efficace que de travailler ensemble pour réussir ensemble!

Les contrats signés ce 8 février 2012 sont la matérialisation de cet engagement pris dans le cadre de cette première Alliance Emploi-Environnement. L'adage dit que «lorsque la construction va, tout va». La Wallonie rassemble donc ses forces vives pour donner à son bâti un nouveau visage, plus en phase avec les réalités économiques et environnementales. Avec la signature de ces contrats multisectoriels, tous les partenaires qui étaient jusqu'à présent dans les starting-blocks se lancent ensemble vers cette priorité commune.

Concrètement, la Wallonie et ses 41 partenaires s'engagent sur trois fronts:

- **Stimuler la demande** de rénovation et de construction durable de bâtiments privés et publics;
- **Renforcer l'offre** et les capacités du secteur de la construction;
- **Développer les compétences** grâce à un vaste programme de formations vertes.

### 1. STIMULER LA DEMANDE

Pour les particuliers, il s'agit d'éviter le parcours du combattant quand on veut construire ou rénover vert. Des «guichets uniques» seront à leur disposition pour les

accompagner dans leurs démarches. De nombreux éco-passeurs sont déjà leur service. Et puis, depuis le 1<sup>er</sup> mai dernier, les particuliers peuvent également bénéficier de l'écopack. Il s'agit d'un financement qui couvre à 100% le coût des travaux en offrant la possibilité de contracter un prêt sans intérêt et de bénéficier de primes à l'isolation plus importantes encore (voir ci-après).

Pour les entreprises, différentes mesures concrètes sont proposées. Parmi celles-ci, la création d'un label pour inciter les PME à réduire leur impact environnemental et d'une garantie publique pour faciliter l'accès au crédit bancaire des PME qui se lancent dans des investissements économeurs d'énergie.

Les commerçants ne sont pas oubliés puisqu'ils bénéficieront d'un mécanisme de tiers investisseur ciblé sur l'éclairage (qui représente 80% de leur facture d'électricité).

Le secteur public va montrer l'exemple, avec notamment le lancement de grands chantiers publics qui cibleront les logements publics, les écoles, les locaux communaux, le secteur associatif et les bâtiments régionaux. Concernant les logements, il est prévu d'en créer 7.000 et d'en rénover 10.000 autres sous cette législature. Concernant les écoles, un investissement de 72 millions d'euros est prévu.



Et puis, 24 millions seront alloués au secteur associatif et aux locaux communaux.

## 2. RENFORCER L'OFFRE

Pour aider les entreprises à élaborer leurs stratégies de transition vers l'éco-construction et dégager du temps pour mettre en œuvre cette stratégie, 80 emplois APE vont être octroyés. Par ailleurs, un accompagnement spécifique des entreprises est prévu via l'organisation de tables rondes sur les métiers de l'Alliance Emploi-Environnement, des clubs d'entrepreneurs de la construction durable et des programmes de sensibilisation et de vulgarisation. Et puis, la recherche et l'innovation seront également stimulées.

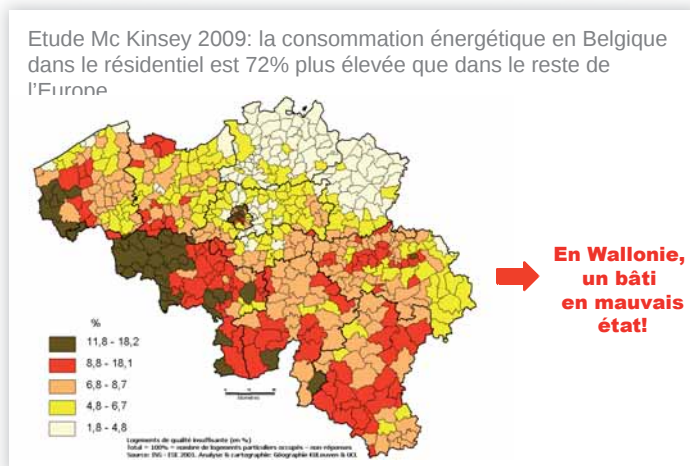
## 3. DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES

De multiples métiers sont concernés par l'Alliance Emploi-Environnement. Cela va, par exemple, de l'architecte au plafonneur en passant par le monteur en structures bois, le contrôleur de climatisation, le maçon, le technicien frigoriste, le menuisier ou encore l'électricien.

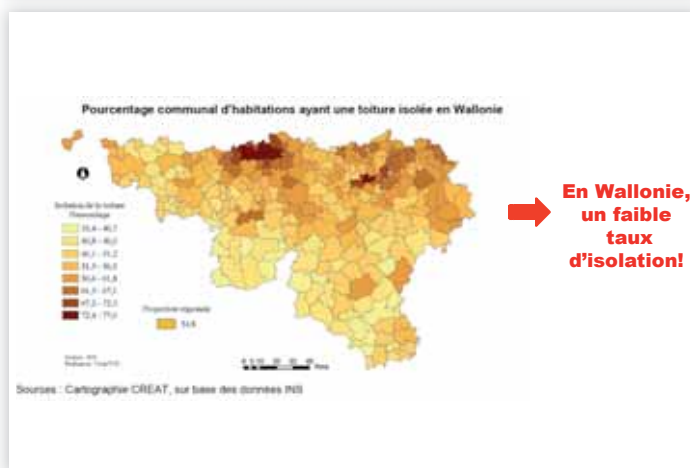
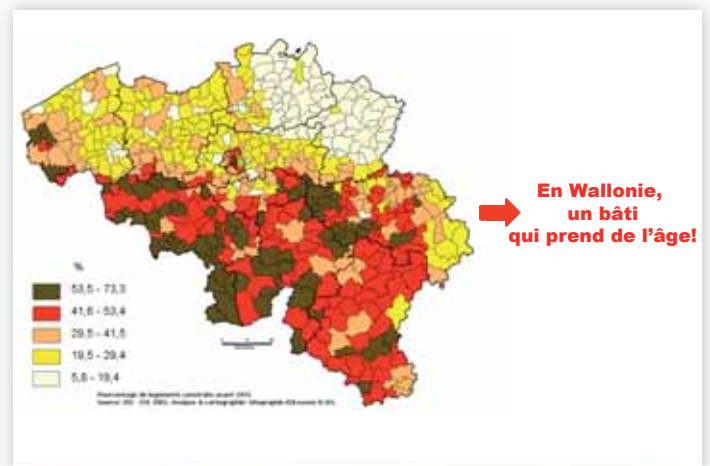
L'Alliance Emploi-Environnement comprend un vaste programme de formations vertes. Plusieurs publics sont visés: les demandeurs d'emploi, les apprenants en alternance, les élèves et leurs enseignants, de même que les travailleurs. Les actions concernent aussi bien la formation proprement dite que la promotion des métiers et l'orientation. Parmi les objectifs se trouvent également l'intégration de ces

nouvelles compétences dans les référentiels de formation et dans les programmes d'enseignement, ainsi que la formation des formateurs.

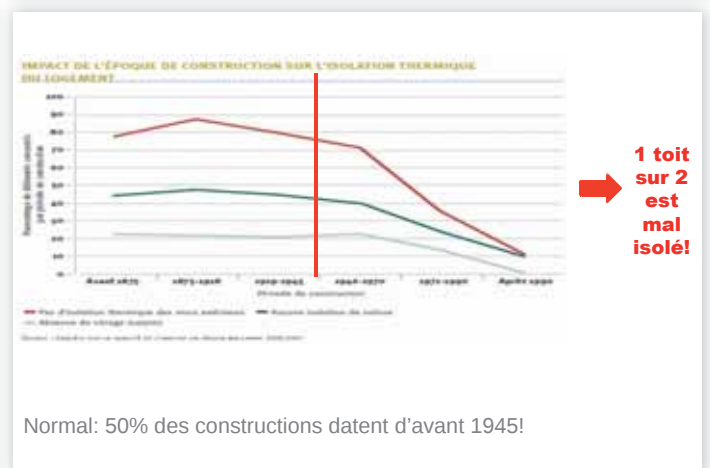
Ce vaste programme a pour ambition d'ajuster l'offre de formation en fonction des besoins nouveaux des entreprises, de manière à favoriser à la fois le maintien et la création d'emploi dans un secteur intensif en main-d'œuvre. Au total, l'Alliance Emploi-Environnement, ce sont 41 partenaires qui s'engagent pour la relance économique de la Wallonie, et plus de 50 mesures pour améliorer la performance énergétique des bâtiments wallons.



➔ **En Wallonie, un bâti en mauvais état!**



➔ **En Wallonie, un faible taux d'isolation!**



## L'ÉCOPACK:

# L'isolation à la portée de tous!

L'écopack, nouvel incitatif destiné à financer les travaux de rénovation durable, est disponible depuis le 1<sup>er</sup> mai. Zoom sur ce dispositif phare de l'Alliance.

Alors que le Gouvernement fédéral a supprimé la plupart des réductions fiscales pour les travaux économiseurs d'énergie, en Wallonie, le Ministre en charge du Logement et de l'Énergie est plus que jamais déterminé à soutenir les ménages qui entreprennent des travaux pour améliorer la performance énergétique de leur logement. Après avoir renforcé les primes régionales 2012, il lance l'écopack!

L'écopack est l'une des 50 mesures de l'Alliance Emploi-Environnement, l'ambitieux plan de relance économique de la Wallonie axé sur le secteur de la rénovation et de la construction durable. Malgré la crise, le Gouvernement wallon consacre un budget de près de 200.000.000 € pour la mise en œuvre de l'écopack. Ce nouvel incitatif financier est composé d'un prêt à taux 0% et de primes. Il s'articule autour d'un partenariat public-ménage et vise à stimuler la demande de rénovation de logements privés.

### POURQUOI L'ÉCOPACK?

Un logement bien isolé permet de réduire jusqu'à 30% le montant de sa facture énergétique. Si les Belges ont une brique dans le ventre, force est de constater qu'en Wallonie, près d'un logement sur deux est mal isolé! Face à ce constat, les pouvoirs publics se doivent d'encourager les ménages wallons à entreprendre des travaux de rénovation durable. C'est précisément l'objectif de l'écopack!

### L'ÉCOPACK, C'EST QUOI?

L'écopack est une aide régionale destinée à financer des travaux de rénovation durable. Il s'agit d'un package composé d'un prêt à taux 0% et de primes. Le montant des primes dépend du type de travaux entrepris et des revenus du ménage.

Les primes étant intégrées à l'écopack, elles sont déduites de la somme empruntée. Pour les ménages, l'avantage est double: ils ne doivent plus avancer l'argent et ils n'ont plus à se soucier de la gestion administrative de leur dossier de prime. Si, par exemple, l'emprunt s'élève à 12.000 € pour des travaux qui bénéficient de 2.500 € de primes, le ménage ne devra rembourser que 9.500 €!

Les ménages peuvent emprunter au minimum 2.500 € et au maximum 30.000 €. Ils ont droit à deux écopacks sur

une période de 3 ans. Le remboursement du prêt se fait sur une période plus ou moins longue (entre 5 et 12 ans) en fonction des revenus du ménage.

Quant aux ménages qui ne souhaitent pas s'inscrire dans le financement écopack, ils continuent bien entendu d'avoir accès aux primes classiques qui ont été renforcées en 2012.

### DEUX TYPES DE BOUQUETS

Pour accéder à l'écopack, les ménages doivent composer un bouquet de travaux. Un bouquet est composé d'au moins

deux types de travaux différents. L'objectif est d'amener les ménages qui se seraient contentés d'un chantier de rénovation ponctuel à se lancer — grâce à ce système de bouquets — dans un chantier plus ambitieux et ainsi améliorer la performance énergétique de leur logement.

Pour accéder à l'écopack, le ménage a le choix entre deux types de bouquets:

- **Bouquet de type A:** au moins un type de travaux de la colonne de gauche + au moins un type de travaux de la colonne de droite
- **Bouquet de type B:** au moins deux types de travaux de la colonne de gauche

#### Travaux «performance énergétiques»

- Isolation thermique du toit
- Isolation thermique des murs
- Isolation thermique des sols
- Remplacement des châssis ou du vitrage
- Placement d'un système de ventilation
- Installation d'une chaudière à condensation au gaz naturel ou mazout
- Installation d'une pompe à chaleur
- Installation d'une chaudière biomasse
- Raccordement à un réseau de chaleur

#### Travaux induits

- Remplacement, réfection, stabilisation ou traitement de la toiture ou d'une charpente
- Remplacement de la conduite d'eau, corniches, travaux d'égyptage, etc.
- Remplacement d'un parement extérieur
- Remplacement des sols
- Assèchement des murs
- Tubage d'une cheminée

#### Petits travaux économiseurs d'énergie

- Thermostat / vannes thermostatiques
- Fermeture du volume protégé
- Isolation des conduites de chauffage
- Audit énergétique

#### Travaux pour production d'énergie renouvelable\*

- Panneaux photovoltaïques
- Installation de capteurs solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage
- Micro-cogénération

\* Ces travaux peuvent être pris en considération pour la constitution d'un bouquet MAIS ne sont pas finançables dans le cadre de l'écopack s'ils bénéficient d'un mécanisme d'aide à la production (exemple: certificats verts).



Afin d'encourager les ménages à se lancer dans un chantier plus vaste en matière de performance énergétique, un supplément de prime est octroyé à ceux qui optent pour un bouquet de travaux de type B.

## L'ÉCOPACK, C'EST POUR QUI?

Tous les Wallons dont les revenus imposables ne dépassent pas les 93.000 euros peuvent introduire un dossier écopack, soit plus de 95% de la population! Sont concernés: les propriétaires occupants, les bailleurs mais également les locataires.

A noter aussi que l'écopack comporte une dimension sociale forte: le montant des primes et la durée des prêts varient en fonction des revenus; les ménages bénéficient d'un accompagnement gratuit pour les aider à choisir au mieux les travaux à effectuer dans leur logement.

## 250 ÉCOPASSEURS AU SERVICE DES CITOYENS!

Au total, un réseau de 250 professionnels situés un peu partout en Wallonie est au service des citoyens. Ils sont logés en de très nombreux lieux dont la SWCS, le FLW, les communes, les guichets de l'énergie et les guichets de crédit.

Les écopasseurs de la SWCS et du FLW assurent un niveau d'accompagnement global. Ils suivront le ménage tout au long de la réalisation de son chantier. En plus d'une mission d'information générale et d'une mission technique de visite des logements, ces écopasseurs font le montage administratif et financier des dossiers écopack.

Les écopasseurs communaux, dont les actuels conseillers logement et énergie, de même que les guichets de l'énergie, ont davantage une mission d'information. Ils informent les citoyens sur les dispositifs d'aides existants.

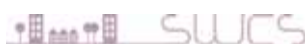
## COMMENT OBTENIR L'ÉCOPACK?

Un numéro d'appel unique a été mis en place pour obtenir toutes les informations liées à l'écopack: le 078/ 158 008.

Le centre d'appel se charge de mettre en contact le demandeur avec un écopasseur situé près de chez lui.

Le prêt est octroyé sous forme d'un prêt à tempérament avec financement de l'acompte demandé par l'entrepreneur et déblocage des fonds sur base des factures.

Le montage financier et la gestion des dossiers se font par deux organismes wallons d'intérêt public: le Fonds du logement wallon (FLW) traitera les dossiers des bailleurs et des familles avec 3 enfants et plus; tous les autres dossiers sont pris en charge par la Société wallonne du crédit social (SWCS).



# LOGEMENT INOCCUPÉ

Nicolas Bernard — Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

**Droit des biens — logement inoccupé — absence de réaction des propriétaires — droit de gestion sociale en faveur de la commune.**

*A l'abandon depuis plusieurs années, un bien se dégradait. Or, les propriétaires ont l'obligation d'entretenir l'immeuble en bon père de famille. Toutefois, ils se sont abstenus de donner suite aux différents courriers adressés par la commune. Celle-ci, partant, est fondée à prendre en gestion provisoire le bien.*

## 1. LA DEMANDE

La ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve nous demande de lui attribuer la gestion provisoire de l'immeuble sis à 1341 Ottignies-Louvain-la-Neuve (CérouxMousty), rue de... n° 61, et dont les défendeurs, monsieur A. D. et madame A.-M. D., sont copropriétaires.

Elle nous demande par ailleurs de désigner un expert chargé d'estimer et chiffrer le coût de la réhabilitation à effectuer au logement.

## 2. LES FAITS

Monsieur A. D. et madame A.-M. D. sont copropriétaires de l'immeuble sis à Louvain-la-Neuve, rue de..., n° 61.

La ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve a constaté que cet immeuble était à l'abandon depuis plusieurs années et que, en outre, il se dégradait.

Le 3 août 2006, la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve a appelé à monsieur A. D. et à madame A.-M. D. qu'ils avaient l'obligation d'entretenir cet immeuble en bon père de famille et qu'il existait une possibilité d'obtenir une réduction du précompte immobilier si le bien était confié à la gestion d'un partenaire public. Un délai venant à échéance le 31 août 2006 était laissé aux défendeurs pour prendre position.

A défaut d'accord entre monsieur A. D. et madame A.-M. D. quant à la suite à donner à cette information, la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve a demandé le 28 septembre 2006 au service de Salubrité des bâtiments du Ministère de la Région wallonne que soit menée une enquête de salubrité.

Lors d'une visite des lieux effectuée le 10 janvier 2007, il est constaté que les menuiseries extérieures sont défectueuses, qu'il existe de l'humidité et de la condensation

dans les murs extérieurs, que l'installation électrique est manifestement dangereuse, qu'il n'existe pas de détecteurs de fumée, que l'installation sanitaire est précaire et que les enduits de finition sont en mauvais état.

Le 25 janvier 2007, la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve s'adresse de nouveau à monsieur A. D. et à madame A.-M. D. pour leur proposer qu'en application de l'article 80 du Code wallon du logement, leur immeuble puisse être mis en gestion ou en location par un opérateur immobilier. Un délai venant à échéance le 31 mars 2007 est laissé aux défendeurs pour faire connaître leur réponse.

Entre-temps, soit le 12 février 2007, la Division du logement — Direction de la qualité de l'Habitat de la Région wallonne — invite le bourgmestre d'Ottignies-Louvain-la-Neuve à prendre les mesures visées à l'article 7 du Code wallon du logement. La ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve rappelle à monsieur A. D. et à madame A.-M. D. l'échéance du 31 mars 2007.

Le 7 mars 2007, monsieur D. et madame D. sont informés de la poursuite de la procédure et sont mis en demeure d'occuper ou de faire occuper l'immeuble pour le 6 septembre 2007 à défaut de quoi la procédure judiciaire sera entamée.

Il semble qu'à tout le moins monsieur A. D. n'ait pas estimé devoir répondre à ces courriers.

## 3. POSITION DES PARTIES

Madame D. expose qu'elle est étrangère à toute cette procédure dont elle voit la cause dans le refus de monsieur D. de donner la moindre suite à une quelconque proposition relative à cet immeuble. Elle n'ignore pas qu'elle est titulaire de droits sur cet immeuble mais fait valoir que monsieur A. D. l'empêche de les exercer.

Monsieur A. D. n'a pas estimé devoir donner suite à la citation pour nous faire connaître son avis quant à la procédure entamée contre lui par la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

## 4. APPRÉCIATION DU TRIBUNAL

La procédure apparaît régulière. Avant de dire la demande fondée, il importe peut-être de rappeler aux défendeurs et plus particulièrement à monsieur A. D. que le Code wallon du logement prévoit en son chapitre VI consacré à la lutte contre les logements inoccupés que:

**Art 80.** Tout opérateur immobilier peut proposer au titulaire de droits réels d'un logement inoccupé situé sur son territoire d'action de prendre celui-ci en gestion ou, à défaut, en location.

Est réputé inoccupé le logement correspondant à l'un des cas suivants:

- 1° le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois;
- 2° le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;
- 3° le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, sauf si le titulaire de droits réels justifie que cette circonstance est indépendante de sa volonté;
- 4° le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, sauf si le titulaire de droits réels justifie que le logement a servi effectivement soit d'habitation, soit de lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres, ou que cette circonstance est indépendante de sa volonté.

L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri n'interrompt pas l'inoccupation visée à l'alinéa 2.

Est réputé occupé, le logement correspondant à l'un des cas suivants:

- 1° le logement en cours de réhabilitation, d'adaptation ou de restructuration;
- 2° le logement pour lequel le titulaire de droits réels justifie de sa volonté de restructurer, réhabiliter ou adapter par un permis d'urbanisme, un devis détaillé ou une description de travaux, pour autant que ces travaux soient effectivement entrepris dans les trois mois de la justification donnée par le titulaire de droits réels, et poursuivis

**Art. 81.** L'opérateur immobilier conclut, avec le titulaire de droits réels, un mandat de gestion ou, à défaut, un contrat de location.

Le Gouvernement fixe le mandat de gestion type.

Il stipule notamment:

- 1° la nature des travaux à effectuer par l'opérateur immobilier;
- 2° le mode de remboursement du coût des travaux;
- 3° le mode de calcul et de remboursement des frais relatifs aux charges d'entretien et à la gestion du logement, la durée et les conditions de résiliation du mandat de gestion;
- 5° les obligations respectives de l'opérateur et du propriétaire.

**Art. 82.** L'opérateur immobilier conclut, avec l'occupant, un contrat de bail écrit, soumis aux règles particulières du Code civil relatives à la résidence principale.

**Art. 83.** § 1<sup>er</sup>. Lorsque le titulaire de droits réels du logement inoccupé refuse la proposition de l'opérateur immobilier, ce dernier le met en demeure d'occuper ou de mettre son bien en location dans un délai de six mois.

§ 2. Si, à l'expiration de ce délai, le logement est toujours inoccupé, l'opérateur immobilier saisit le juge de paix du lieu où est situé le logement, par requête visée aux articles 1034bis à 1034sexies du Code judiciaire, en vue d'en obtenir la gestion provisoire.

Le juge de paix peut désigner un expert chargé de rendre un rapport sur les travaux de réhabilitation ou de restructuration à effectuer.

Le juge de paix attribue la gestion provisoire du logement à l'opérateur immobilier, sauf empêchement légitime.

§ 3. L'opérateur immobilier prend toutes les mesures utiles à la mise en location et à l'entretien du logement.

Il peut effectuer des travaux de réhabilitation ou de restructuration dont la nature est fixée par le Gouvernement.

§ 4. L'opérateur immobilier perçoit les loyers et les affecte prioritairement au remboursement des dépenses qu'il a effectuées pour permettre la mise en location.

L'opérateur immobilier déduit cependant les frais relatifs aux charges d'entretien et à la gestion du logement calculés conformément à l'article 81, alinéa 3, 3°.

§ 5. Annuellement ou sur demande du juge de paix visé au § 2, il rend compte de sa gestion au titulaire de droits réels.

**Art. 84.** A tout moment, le titulaire de droits réels peut demander de reprendre la gestion de son logement au juge de paix où est situé le logement litigieux, par requête visée aux articles 1034bis à 1034sexies du Code judiciaire.

Lorsque le juge de paix fait droit à cette demande:

- 1° le titulaire de droits réels est tenu de rembourser l'opérateur immobilier à concurrence du solde des frais exposés par lui. Le solde est déterminé par le juge de paix;

2° Le bail conclu entre l'opérateur immobilier et l'occupant est opposable au titulaire de droits réels.

## POUR CES MOTIFS,

(...)

Attribuons la gestion provisoire du logement situé à Ottignies-Louvain-la-Neuve, rue de ..., n° 61, à la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Désignons madame M. P., architecte à ..., en qualité d'expert afin d'estimer et de chiffrer le coût de la réhabilitation à effectuer au logement sis à 1340 Ottignies, rue de ..., n° 61.

(...)

## OBSERVATION

Un droit de gestion sociale (des logements vides) pas si moribond que ça

### 1. Contextualisation: les déclinaisons de la lutte contre la vacance immobilière

On le sait, les pouvoirs publics luttent depuis longtemps contre le phénomène de l'inoccupation des immeubles. Ces chances et autres «dents creuses» constituent tout en même temps une nuisance — sanitaire et au minimum visuelle — pour le voisinage, un facteur de dévalorisation ou de décote du périmètre, une perte de rentrées fiscales (à l'impôt sur les personnes physiques) pour les autorités et, *last but not least*, un foyer de dangerosité pour les riverains. Pax ailleurs, ces bâtiments tristement vides constituent autant d'incongruités — voire de provocations à l'heure où plusieurs dizaines de milliers de ménages attendent, depuis de nombreuses années parfois, qu'un logement social se libère enfin. En sens inverse, et de manière positive cette fois, la réhabilitation de ces immeubles inoccupés a pour effet bénéfique d'initier un cercle vertueux de rénovation de l'ensemble du quartier, tout en attirant sur le territoire communal des nouveaux habitants.

Conscientes du problème, les autorités ont réagi, chacune à son niveau de compétence. Ainsi, le pouvoir fédéral a en son temps conféré au bourgmestre un droit de réquisition des immeubles abandonnés au profit des sans-abri (1),

<sup>1</sup> Art. 134bis de la nouvelle loi communale, introduit par l'art. 27 de la loi du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire, *MB*, 4 février 1993, arrêté royal du 6 décembre 1993 réglant le droit-de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 134bis de la nouvelle loi communale, *M.B.*, 30 décembre 1993 et, enfin, circulaire du Ministre de l'Action sociale et du Logement de la Région wallonne du 30 mars 1995 relative au droit de réquisition d'immeubles abandonnés. Voy. notamment Th. CEDER, «Les pouvoirs de réquisition du bourgmestre. Bourgmestre, ordre public et réquisition: un triptyque inconciliable?», *Droit communal*, 2006, n° 4, pp. 3 et s., et O. WÉRY, «l'appropriation des biens immeubles par les pouvoirs publics. La remise à jour du vieux (et dangereux?) concept de réquisition», *ART.*, 2001/1, pp. 26 et s.

tandis que les communes ont adopté de leur côté des règlements visant à taxer les situations de vacance (2). Pour leur part, les différents législateurs régionaux du pays ont mis sur pied un système dit de droit de gestion sociale (3), celui-là même qui nous occupe ici. Conçu comme une alternative moins agressive et plus souple au droit de réquisition quasi mort-né (4), ce mécanisme offre à une série d'opérateurs — publics (ici, la commune) ou privés — la faculté de prendre en gestion pour une durée provisoire (5) un logement inoccupé, contre le gré du propriétaire au besoin, en vue de rénover le bien et de le mettre en location au bénéfice de ménages défavorisés.

La présente note n'a naturellement pas pour objet de décrire de manière exhaustive chacun de ces dispositifs (6). Elle vise, plus modestement, à tirer du jugement commenté certains enseignements qui donneront l'occasion de développer quelques-uns des aspects les plus intéressants de la réglementation wallonne relative au droit de gestion sociale (et, plus largement, à la lutte contre la vacance immobilière

### 2. Le recours obligé à un juge

Le premier élément qui attire l'attention dans l'espèce annotée tient, justement, dans le jugement lui-même. De fait, le Code wallon du logement subordonne l'enclenchement du droit de gestion sociale wallon à l'adoption préalable d'une décision de justice, aux fins d'éviter toute atteinte inconsidérée aux droits du propriétaire. Notons toutefois que les déclinaisons bruxelloise et flamande du droit de gestion n'ont rien prévu de tel, sans que trouve à y redire la Cour constitutionnelle. Saisie d'ailleurs de la compatibilité du dispositif bruxellois avec le droit constitutionnel de propriété (art. 16 de notre charte fondamentale), la haute juridiction a pleinement validé cette ingérence (7), tenue pour non disproportionnée, notamment parce qu'elle rencontre l'objectif de concrétisation de cette autre dis-

<sup>2</sup> Cf. sur le thème N. Bernard, «Le régime fiscal applicable aux immeubles abandonnés en Wallonie, en Flandre et à Bruxelles. Convergences et ruptures», *Echos log.* 2005, n° 1 pp. 1 et s., et n° 2, pp. 9 et s.

<sup>3</sup> Art. 80 et s. du Code wallon du logement, art 90 et 3, du Code flamand logement et art. 18 et s. du Code flamand du logement.

<sup>4</sup> Voy. pour un (très) rare cas d'application, J.P. Florennes, 18 novembre 1997, *Echos log.*, 1998, p. 4, *abs.* Cf. également le point de vue du Bourgmestre de Philippeville («La réquisition d'immeubles abandonnés: ça marche ... avec un peu de courage et beaucoup de persévérance», *Echos log.*, 1998, pp. 2 et s.

<sup>5</sup> Généralement neuf ans.

<sup>6</sup> Voy. pour ce faire N. BERNARD, «Le cadre réglementaire de la lutte contre la vacance immobilière à Bruxelles: entre ombre (s) et lumière(s)», *IL lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs): constats e bonnes pratiques*, sous la direction de N. BERNARD, Bruxelles, La Charte, 2011, pp. 3 et s.

<sup>7</sup> C.A., 20 avril 2005, n° 69/20115. Voy., pour de plus amples développements sur ce thème, N. BERNARD, «La réception du droit au logement par la jurisprudence», Bruxelles, Laricr, 2011, p. 295 et s.



position de notre charte fondamentale qu'est le droit au logement (art. 2,3). Au passage, la Cour délivre cet enseignement de principe: «Dans l'exercice de cette compétence [le logement] les régions peuvent apporter des limitations au droit de propriété»<sup>(8)</sup>.

Ceci étant, le juge ne semble pas disposer en cette matière d'un plein pouvoir d'appréciation, son rôle consistant pour l'essentiel à s'assurer de la bonne réunion des différentes conditions d'application du droit de gestion sociale et du respect par l'opérateur en question des règles de procédure. A preuve ou à témoin, la motivation du juge en la présente cause se limite à un exposé des faits conjugué au rappel de la législation en vigueur. Et, sitôt qu'«apparaît régulière» la procédure, la demande est déclarée fondée.

### 3. A côté des instruments répressifs, les outils incitatifs (moins connus)

Parce qu'ils ne vont pas sans attenter — dans une certaine proportion — au droit de propriété, les instruments répressifs de lutte contre la vacance immobilière (réquisition, droit de gestion sociale, taxes, ...) sont nimbés d'une valeur symbolique — et médiatique — appuyée. Celle-ci, par suite, a pour effet d'occulter d'autres mécanismes, de nature *incitative*, eux. Le juge de paix de Wavre y faisant allusion, c'est l'occasion de braquer le projecteur sur ces derniers outils.

D'abord, le magistrat évoque une «réduction de précompte immobilier» dans l'hypothèse où «le bien était confié à la gestion d'un partenaire public». Par trop elliptique, la formulation appelle les précisions suivantes. D'abord, le partenaire public en question n'est nullement de droit public, puisqu'il s'agit des agences immobilières sociales<sup>(9)</sup>. Schématiquement, ces asbl privées — mais financées par la Région — donnent à bail des logements, avec l'accord ici de leurs propriétaires<sup>(10)</sup>, à des personnes plus ou moins défavorisées<sup>(11)</sup>. Ensuite, davantage que de «réductions» (de précompte immobilier), c'est d'exemption totale qu'il faut plutôt parler puisque le législateur

wallon a décidé, afin précisément de favoriser le recours aux dites agences immobilières sociales, de réduire à néant le taux régional de précompte immobilier *en ce cas-là*<sup>(12)</sup>, ce qui a pour résultat automatique d'affranchir intégralement le propriétaire de cet impôt.

Au rang de ces mesures incitatives déployées en soutien de la lutte contre la vacance immobilière, il y a lieu d'épingler par ailleurs l'aide pécuniaire très conséquente (jusqu'à 75.000 euros) accordée par le Fonds du logement wallon — par l'entremise d'une agence immobilière sociale ou d'une association de promotion du logement — pour la réhabilitation d'une habitation inoccupée depuis douze mois. En contrepartie? Une prise en gestion du bien par un de ces deux opérateurs, pour une durée minimale de neuf années<sup>(13)</sup>.

En filigrane de ces mesures, un changement de philosophie à épingler: s'il y en a naturellement, et en nombre, tous les propriétaires de logements vides ne sont pas des spéculateurs. Parfois, c'est le manque de moyens financiers pour réaffecter le lieu qui contraint ces propriétaires à laisser le bien inexploité, ou encore le grand âge, un désaccord persistant entre copropriétaires (comme ici), une indivision successorale qui s'enlise, une mauvaise expérience avec des locataires dans le passé, etc.<sup>(14)</sup>. En bref, pour ces propriétaires-là, les mesures incitatives conviennent mieux que les coercitives; du reste, elles jouissent généralement d'une effectivité supérieure.

### 4. Seule l'inoccupation spéculative et sanctionnée

Le jugement commenté, enfin, offre la confirmation que seule l'inoccupation de nature spéculative est visée par la lutte contre la vacance immobilière<sup>(15)</sup>. Soucieuses en effet de respecter les droits des propriétaires de bonne volonté ou excipant de motifs légitimes ou de circonstances exceptionnelles, les différentes réglementations ont aménagé une batterie de garde-fous qui permettent à ceux-ci d'échapper à la dépossession forcée.

Si celle-ci advient nonobstant, ce ne peut être dès lors que dans le silence prolongé du titulaire de droit réel concerné, ou par suite de refus successifs non justifiés.

C'est le cas ici puisqu'un des deux co-propriétaires n'a, jusqu'au bout, pas jugé utile de répondre aux différents courriers de la commune, pas même à celui qui l'informait obligamment de l'existence des dispositifs fiscaux incitatifs (démarche non imposée par la loi pourtant). A l'abandon «depuis plusieurs années», le bâtiment, en outre, «se dégradait». En l'absence de toute réaction, on est fondé à considérer que la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve avait non seulement le droit d'actionner la procédure de droit de gestion sociale, mais également l'*obligation*; les autorités n'engagent-elles pas, en vertu de la nouvelle loi communale (art. 135, § 2, 1<sup>o</sup>) leur propre responsabilité en cas d'écroulement de l'habitation sur la voie publique, par exemple?

Maintenant en tout cas que, au nom du droit au logement, l'inoccupation immobilière a été érigée dans certaines régions du pays en véritable infraction (administrative)<sup>(16)</sup>, progresse dans la sphère du droit l'idée suivant laquelle les propriétaires qu'ils soient bailleurs ou non ont désormais «l'obligation d'entretenir» leur immeuble (selon les propres termes du juge de paix de Wavre), et «en bon père de famille». Il s'agit là d'un tournant significatif dans la détermination des devoirs et responsabilités associés à l'antique notion juridique de propriété et, même, d'une inflexion significative apportée à sa définition puisque le droit d'user de sa chose ne comporterait plus le droit de ne pas en user (sans raison, à tout le moins).

### 5. Conclusions

Assurément, la lutte contre la vacance immobilière (et le droit de gestion sociale en particulier) peut paraître lourde à mettre à œuvre, pleine d'aléas *et, in fine*, peu productive. Il est vrai que les procédures à respecter en ce domaine sont multiples et complexes, entre autres parce qu'elles ont été conçues pour sauvegarder les droits des propriétaires concernés, précisément. Il n'empêche, le principal obstacle est peut-être ailleurs. Les réticences des pouvoirs publics s'expliquent, en partie à tout le moins, par d'autres considérations, de type politique notamment. L'expérience sur le terrain, pourtant délivre l'enseignement suivant: la commune qui se résout à entreprendre les démarches pour mettre fin à l'inoccupation voit souvent, comme ici (et ail-

<sup>8</sup> Cons. B.10.3.

<sup>9</sup> Cf. les art. 193 et 194 du Code wallon du logement, ainsi que l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale, M.B., 10 novembre 2004. Voy., pour les autres régions, les art. 88 et s. du Code bruxellois du logement (et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales, 28 mars 2008) ainsi que les art. 56 et s. du Code flamand du logement (et l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2004 fixant les conditions d'agrément et de Subvention des offices de location sociale, M.B., 16 mars 2004).

<sup>10</sup> En échange, les propriétaires reçoivent une double garantie: le paiement régulier du loyer (dont sont cependant déduits les frais de gestion de l'AIS), couplé à une remise du bien en état au terme de la prise en gestion.

<sup>11</sup> Cf. sur la question N. BERNARD, «Les agences immobilières sociales en Région wallonne: entre consolidation et redéploiement», *Echos log.*, 2010, n° 3-4, p. 38 et s., I. DURANT, «Du (re)nouveau en ce qui concerne les agences immobilières sociales (A.I.S.)», *Act. jur. baux*, 1998, pp. 98 et s., ainsi que N. BERNARD, Agences immobilières sociales: la troisième voie du logement (en collaboration avec D. MAILLARD), J.T., 1999, pp. 145 et s.

<sup>12</sup> Décret du Parlement wallon du 27 avril 2006 modifiant l'article 255 du Code des Impôts sur les revenus, M.B., 15 mai 2006. Et, en Région bruxelloise, ce taux a été ramené de 1,25 à 0,8%, à hauteur du taux applicable au logement social en fait (ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 février 2009 modifiant l'ordonnance du 12 novembre 1992 fixant le taux du précompte immobilier pour certaines sociétés de logement de la Région de Bruxelles-Capitale, M.B., 24 février 2009).

<sup>13</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010 déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location, M.B., 11 janvier 2011.

<sup>14</sup> Cf. B. LALOUX «Le point de vue des propriétaires», *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs): constats et bonnes pratiques*, sous la direction de N. BERNARD, Bruxelles, la Charte, 2011, pp. 127 et s.

<sup>15</sup> Voy. CC., 29 juillet 2010, n° 91/2010 (cons. B.4.62.2 et B.7.3.2) ainsi que C.A., 20 avril 2005, n° 69/2005 (cons. B.17.6).

<sup>16</sup> Ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre 111 du Code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire, M.B., 8 mai 2009. Voy. sur cette législation B. RUSLANOVA NIKOLOVA et O. EVRARD, «Amende administrative et action en cassation en cas de logement inoccupé», *Trait d'union*, 2009, n° 6, pp. 8 et s. ainsi que N. BERNARD «L'ordonnance bruxelloise du 30 avril 2009: quand la lutte contre les logements inoccupés se muscle», J.T., 2009, pp. 785 et s.

leurs (17)), son action couronnée de succès. En somme, «ce n'est pas parce que les choses sont difficiles que nous n'osons pas, c'est parce que nous n'osons pas qu'elles sont difficiles» (Sénèque).

<sup>17</sup> J.P. Limbourg-Aubel, 23 octobre 2002, *Echos log.*, 2003 pp. 20 et s.

Et la réussite ne se mesure pas à l'aune unique des prises en gestion effectives; parfois, la crainte qu'inspire la ville instigatrice suffit à convaincre le propriétaire de donner — plus ou moins spontanément — une affectation à son bien. Peu visible ou quantifiable, l'effet dissuasif ne joue pas moins un

rôle cardinal dans le combat contre les logements vides (la «peur du gendarme»). A méditer, assurément.

## VILLE DE BRUXELLES: LUTTE CONTRE LE DÉLABREMENT DES BÂTIMENTS



Dans sa lutte contre les logements vides et délabrés, la ville de Bruxelles a décidé de porter l'affaire devant la justice. Elle vient de remporter une première victoire.

Dans sa lutte contre le délabrement des bâtiments, la ville de Bruxelles a décidé de passer à l'attaque en poursuivant un propriétaire devant la justice. Une manœuvre couronnée de succès puisqu'il vient d'être condamné à rénover son immeuble, sous peine d'amende. Une manière pour les autorités de répondre à la crise du logement en remettant les biens vides en location.

La rue du Bon Secours, dans le quartier Saint-Jacques. C'est là que se trouve le bâtiment du propriétaire condamné. La Ville ne l'a pas poursuivi par hasard, commente Christian

Ceux (échevin de l'urbanisme). «On a une série de biens inoccupés. Certains sont en bon état, d'autres beaucoup moins. Vous avez à la fois la problématique d'un logement qui est inoccupé et en plus, un logement qui se dégrade. C'est évidemment par ce type d'immeuble que l'on a commencé.» Le code du logement bruxellois permet, depuis 2009, ce genre de poursuite devant le tribunal de première instance. Il a fallu constituer un dossier, en constatant que la consommation d'eau était nulle. Autre nécessité pour faire aboutir la démarche: une volonté politique. «Je pense qu'à un certain moment, la liberté individuelle s'arrête à une sorte de liberté collective. Si quelqu'un possède un logement et le laisse pourrir sur place alors que l'on a des familles à la rue... Je pense que la liberté collective doit prendre l'ascendant. C'est un peu ce que nous avons essayé de faire, tout en restant dans la législation.»

Le propriétaire doit introduire une demande de permis dans les deux mois, faute de quoi il sera soumis à une astreinte de 250 euros par jour.

La Ville ne compte pas s'arrêter en si bon chemin. Actuellement, 9 autres actions du même type sont en cours.

### Des associations ravies

Pour les militants du droit au logement, on s'en doute, c'est une véritable victoire. «Enchanté» par la décision, s'est même déclaré le rassemblement pour le droit à l'habitat. Le syndicat des locataires, lui, s'est dit également «très satisfait». «C'est une reconnaissance du droit au logement, sans que cela n'ait une conséquence négative sur le droit de propriété», commente José Garcia (président du syndicat des locataires). «Je crois que le droit de propriété est reconnu en Belgique mais on ne peut effectivement pas faire n'importe quoi avec sa propriété, et notamment quand il y a de tels problèmes de logement.»

Barbara Boulet  
RTBF, lundi 26 mars 2012



## UNE TAXE ILLÉGALE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPÉS (03/05/2012)



© REPORTERS

Des propriétaires remboursés suite à cet arrêt de la cour d'appel qui juge l'impôt discriminatoire

**CHARLEROI** C'est un coup dur pour la ville de Charleroi. La cour d'appel de Mons a rendu un arrêt qui risque de lui faire mal au portefeuille. Celui-ci concerne la taxe sur les immeubles inoccupés.

En 2004, le règlement communal avait instauré cet impôt afin de réduire le nombre de chancres et de logements

vides de toute occupation. Réclamée aux propriétaires via un avertissement-extrait de rôle, elle prévoyait une amende de «150 euros par mètre de façade et par étage, caves et combles exceptés».

Inutile de dire que l'ardoise pouvait rapidement atteindre un montant exorbitant. Ce fut le cas pour un propriétaire carolo à qui la ville réclamait 2.700 euros.

Défendu par M<sup>e</sup> Stéphane Guchez, du barreau de Charleroi, ce dernier avait entamé une procédure de réclamation devant la chambre fiscale de Mons.

Le principal argument de l'avocat fut de relever la discrimination dans la première clause d'exonération de cette taxe. «Le règlement communal précise que les bâtiments privés appartenant à l'État, aux provinces, aux communes et aux différents organes publics sont exonérés de cet impôt», explique M<sup>e</sup> Guchez. «Par rapport à un propriétaire privé, il y a donc une illégalité. Et celle-ci ne peut s'expliquer que par un but purement financier.»

En 2010, la chambre fiscale avait donné raison à M<sup>e</sup> Guchez, déclarant la taxe illégale car discriminatoire. La ville de Charleroi avait alors interjeté appel.

Mais la cour a confirmé le premier jugement vendredi dernier, rendant cet impôt nul depuis sa mise en place, en 2005. Seul un recours en cassation pourrait sauver la ville qui, entre-temps, n'a pas changé son fusil d'épaule. Et cinq bourgmestres ont pourtant eu le dossier en main.

Résultat: plusieurs propriétaires vont pouvoir réclamer le remboursement de cette taxe, ainsi que les frais de justice. «Ils doivent avoir introduit un recours dans les six mois après la réception de l'avertissement-extrait de rôle», précise M<sup>e</sup> Guchez. «Dans le cas contraire, l'impôt est jugé définitif.»

F. D.

## LA TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPÉS JUGÉE DISCRIMINATOIRE (03/05/2012)



© Thinkstock

Suite à plusieurs recours en justice introduits par des propriétaires de bâtiments privés, la cour d'appel de Mons a rendu un arrêt déclarant illégale et discriminatoire la taxe

sur les immeubles inoccupés prélevée depuis 2005 par la Ville de Charleroi.

La cour d'appel de Mons vient de rendre un arrêt rendant illégale une taxe sur les immeubles inoccupés prélevée depuis 2005 par la Ville de Charleroi, indique jeudi *La Dernière Heure*. Cet impôt, inscrit au règlement communal, fixait l'amende à 150 euros par mètre de façade et par étage, caves et combles exceptés.

Un propriétaire d'immeuble, à qui la Ville réclamait 2.700 euros, a introduit un recours en justice par l'intermédiaire de son avocat, M<sup>e</sup> Stéphane Guchez. Devant la chambre fiscale de Mons, ce dernier avait relevé un élément discriminatoire dans la première clause d'exonération

de cette taxe qui permet aux propriétaires publics (Etat, Provinces, communes, etc.) d'éviter l'amende. Cet argument avait convaincu le tribunal en première instance et a été confirmé par la cour d'appel.

Si la Ville de Charleroi peut encore introduire un pourvoi en cassation, cette décision permet aux propriétaires taxés de réclamer le remboursement de cet impôt, à condition d'avoir introduit un recours dans les six mois après la réception de l'avertissement extrait de rôle.

Trends.be, avec Belga



# SOCIÉTÉS DE LOGEMENTS DE SERVICE PUBLIC

## Chambre de Recours instituée par l'article 171 bis du Code wallon du Logement

### 1. EN CAUSE DE:

Madame V., domiciliée avenue..., n°41,

#### CONTRE:

SOCIÉTÉ DE LOGEMENTS de..., Personne morale de droit public ayant adopté la forme de société coopérative à responsabilité limitée, ayant son siège à..., ni présente ni représentée à l'audience;

Vu le recours introduit devant la Chambre de recours en date du 19 août 2011;

Après avoir délibéré, la Chambre de recours a pris la décision suivante à l'unanimité et après avoir voté à bulletins secrets, le secrétaire n'ayant pas pris part au vote et les bulletins étant glissés dans une enveloppe scellée;

Attendu que Madame V. est candidate locataire depuis le 5 juillet 2010 et compte 10 points (8 de priorité et 2 d'ancienneté);

Que n'ayant plus de domicile, elle a été radiée d'office des registres de la population en date du 14 octobre 2010 par la Ville de...;

Que dans cette mesure, dans le cadre du calcul de ses points de priorité, elle a perdu les 5 points supplémentaires qui lui étaient auparavant attribués pour domiciliation sur la Commune de... depuis plus de trois ans;

Que dans son recours, elle indique être hébergée en maison d'accueil et avoir toujours résidé dans la commune postérieurement à sa radiation d'office;

Que la société soulève l'irrecevabilité du recours dans sa lettre du 16 septembre 2011;

Attendu que l'exception d'irrecevabilité ne peut être valablement accueillie, en l'absence de notification par la société de sa décision de suppression des 5 points litigieux;

Attendu que la législation prévoit qu'un candidat locataire peut accéder plus rapidement à un logement social notamment, par l'octroi de points de priorité qui sont déterminés en fonction de sa situation et qui sont définis à l'article 17 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public;

Attendu que cette réglementation a été modifiée par un Arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008;

Attendu que le nouvel article 17§2 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précise qu'en plus

des points de priorités qui ont été fixés: «Cinq points sont accordés au ménage dont un membre est domicilié depuis au moins trois ans, sans interruption, dans la commune où se situe le logement à attribuer»;

Attendu que le domicile est, aux termes de l'article 102 du Code Civil le lieu «où une personne a son principal établissement»;

Attendu que le «principal établissement» a un sens très large et désigne tout à la fois la demeure, le centre des affaires ou le lieu d'exercice des fonctions, le centre des affections de famille;

Attendu que l'existence et la détermination du domicile est une question de pur fait qui relève de l'appréciation souveraine du juge du fond; à ce propos, la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité, est un texte destiné à faciliter les recensements généraux et non pas à prouver le domicile ( Répertoire Pratique du Droit Belge, Complément, Tome huit, VO Le Domicile p 322 et suiv.);

Attendu, par ailleurs, que la radiation d'office des registres est une mesure simplement administrative et non pas civile ( Cassation, 9 avril 1951, Pas., 1951, 1, p. 525 );

Attendu qu'en l'espèce, les renseignements, attestations et documents produits, permettent de dire que Madame V. habite, demeure, vit habituellement et, par conséquent, a son principal établissement et donc son domicile dans la commune de... depuis le 4 août 1977;

#### PAR CES MOTIFS, LA CHAMBRE DE RECOURS,

Déclare le recours recevable et fondé;

Pour le calcul des points attribués à la requérante, dit pour droit que celle-ci justifie de sa résidence effective sur la commune de... depuis plus de 3 ans;

La présente décision a été rendue et prononcée le 6 octobre 2011.

### 2. EN CAUSE DE:

Madame B.,

Domiciliée à...

Requérante comparissant en personne à l'audience

#### CONTRE:

LA MAISON..., Personne morale de droit public ayant adopté la forme de société coopérative à responsabilité

limitée, ayant son siège à..., représentée à l'audience par Madame G. -

Vu le recours introduit devant la Chambre de recours en date du 14 août 2010.

Après avoir délibéré, la Chambre de recours a pris la décision suivante à l'unanimité et après avoir voté à bulletins secrets, le secrétaire n'ayant pas pris part au vote et les bulletins étant glissés dans une enveloppe scellée;

Attendu que Madame T. qui est la mère de la requérante, a été pendant près de 60 ans locataire d'un logement social dont la bailleuse est la société de logement de service public, La Maison...;

Attendu, que M<sup>me</sup> T. est décédée le 31 octobre 2009 alors que la requérante vivait avec elle depuis près de 45 ans;

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

Attendu tout d'abord, que le bail d'un logement social est un contrat intuitu personae qui ne se transmet pas, en principe, par succession aux héritiers du locataire qui est décédé (Nicolas BERNARD et Laurent LEMAIRE, le bail du logement social à Bruxelles et en Wallonie, Larcier p. 360 et suiv.);

Attendu, d'autre part, que la réglementation wallonne en matière de logement social, définit les membres d'un ménage comme étant plusieurs personnes unies ou non par un lien de parenté et qui vivent habituellement ensemble conformément à la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population ( article 1<sup>er</sup>, 280 du Code Wallon du logement et article 1<sup>er</sup>, 60 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public);

Attendu, que de très nombreuses dispositions de cette réglementation, attribuent des effets juridiques aux personnes vivant en ménage tel que celui-ci vient d'être défini tant en ce qui concerne, notamment, l'admission à un logement social, que le calcul des points de priorité favorisant l'accès et l'attribution d'un tel logement ou encore le calcul du loyer (cfr, entre autres, l'article 1-300 du Code Wallon du logement et les articles 17, 26 et 29 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007);

Attendu, qu'il résulte de cette réglementation que la personne qui n'est pas attributaire d'un logement social peut en devenir locataire par la suite en formant un ménage avec celle à qui ce logement a été octroyé (sur ce que le

locataire est le ménage tel que défini par la loi, voir Pierre-Marie DUFRANNE, *le bail de logement social*, La Charte, p. 99);

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

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

Attendu, à ce propos, que le Protocole n° 12 à la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés

fondamentales du 4 novembre 2000 précise en son article 1, intitulé «Interdiction générale de la discrimination» que:

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

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

Attendu, que dans le cas d'espèce, la requérante était domiciliée depuis le 19/2/1965, dans le logement qui avait été octroyé à sa maman et vivait avec elle;

Attendu, que la société de logement de service public, La Maison..., était au courant puisqu'elle a recalculé le loyer

en l'augmentant après avoir pris, également, en considération les revenus de la requérante en plus de ceux de sa maman;

Attendu que la requérante a donc, sur base de ses revenus, participé au paiement du loyer;

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que la requérante peut donc, être considérée comme étant locataire du logement social initialement attribué à sa mère

#### **PAR CES MOTIFS, LA CHAMBRE DE RECOURS,**

Déclare le recours recevable et fondé;

Autorise la requérante à se maintenir dans le logement situé rue..., 22/21 à..., la déclarant co-titulaire du bail signé à l'époque par sa mère Madame T.; La présente décision a été rendue et prononcée le 23 septembre deux mil dix.



# BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE DE 9 ANS ET ENREGISTREMENT:

## l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 1<sup>er</sup> décembre 2011<sup>1</sup>

Le locataire, qui dispose d'un bail de résidence principale de 9 ans, peut y mettre fin à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois. Toutefois, il doit verser une indemnité égale à 3 mois, 2 mois ou 1 mois de loyer, si le bail prend fin respectivement au cours de la première, deuxième ou troisième année de la location. Cependant, aussi longtemps que le propriétaire n'a pas fait enregistrer le bail, le locataire peut mettre fin, à tout moment, sans préavis et sans indemnités, cette faculté ne s'étendant pas aux preneurs engagés dans un bail de courte durée (3 ans maximum).

On le sait, un bail verbal est présumé légalement avoir aussi une durée de 9 ans. De plus, l'une des parties peut contraindre l'autre, à tout moment, à conclure un bail écrit, constatant l'existence d'un bail de 9 ans.

Un juge de paix saisit donc la Cour constitutionnelle afin de savoir s'il n'y a pas une atteinte aux principes d'égalité et de non-discrimination en raison de la disparité de situation qui pourrait provenir du fait que les parties sont engagées dans un bail écrit non enregistré ou dans un bail verbal.

### PREMIÈRE INTERPRÉTATION: INCONSTITUTIONNELLE

Dans la formulation de la question préjudicielle qu'il adresse à la Cour constitutionnelle, le juge semblait considérer que

le locataire engagé dans un bail verbal de résidence principale, devrait toujours respecter le délai de congé et le cas échéant l'indemnité. Ce locataire subit donc un traitement différent par rapport au locataire d'un bail écrit de 9 ans non enregistré qui dispose de facultés de résiliation beaucoup plus aisées.

Dans un premier temps, la Cour constitutionnelle indique que cette différence de traitement entre locataires selon que le bail est écrit mais non enregistré ou qu'il est verbal repose sur un critère objectif, à savoir le caractère écrit ou non du bail, mais elle estime en revanche que cette différence de traitement n'est pas pertinente au regard de l'objectif poursuivi par le législateur, à savoir l'objectif de donner une protection plus importante au locataire.

La Cour constitutionnelle considère donc que si l'on interprète la loi relative aux baux de résidence principale comme privant le locataire d'un bail verbal de résidence principale des facultés de résiliation favorables — résiliation du bail à tout moment, sans préavis et sans indemnités —, cette disposition est incompatible avec la Constitution.

### IL EXISTE CEPENDANT UNE INTERPRÉTATION PARFAITEMENT CONFORME À LA CONSTITUTION

La Cour constitutionnelle souligne cependant qu'il est possible d'interpréter le texte de la loi en manière telle qu'elle s'applique aux baux verbaux et estime qu'une lec-

ture combinée de différents articles de la loi sur les baux de résidence principale amène à conclure que le bailleur est obligé de transformer le bail verbal dans un écrit et de présenter cet écrit à l'enregistrement.

La Cour constitutionnelle tire cet argument de l'article 1<sup>er</sup> de la loi qui impose l'écrit et invite la partie la plus diligente à saisir le juge de paix si l'autre partie a refusé après mise en demeure de passer le contrat par écrit. En outre, cette partie peut en cas requérir que le jugement vaille bail écrit.

La Cour constitutionnelle tire du fait que l'obligation d'enregistrer le bail pèse exclusivement sur le bailleur (art. 5<sup>bis</sup> de la loi sur les baux de résidence principale) la conclusion que même en cas de refus du locataire, le bailleur doit veiller à faire constater le bail par écrit et que s'il néglige de le faire, la sanction du défaut d'enregistrement doit s'appliquer de manière générale, y compris au bail verbal, à savoir la dispense pour le locataire de devoir respecter une durée de préavis et supporter le cas échéant une indemnité.

Selon la Cour constitutionnelle, cette sanction s'applique lorsque le bail n'est pas enregistré et cela même s'il n'existe pas de convention écrite.

Si l'on interprète ainsi la disposition légale, il n'y a plus de différence de traitement puisque tout locataire bénéficie du droit de résilier sans préavis ni indemnité, que son bail soit écrit, mais non enregistré ou verbal (et par définition non enregistré).

<sup>1</sup> C. Const., n°182/2011, du 1<sup>er</sup> décembre 2011, note B. Louveaux, «Bail verbal de résidence principale. Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué?», Imm., 2012/3, dont nous reprenons l'essentiel de son commentaire.





## LA CITÉ DES MÉTIERS DE CHARLEROI

### Un nouvel écrin pour l'enseignement carolo

Les gouvernements conjoints de la Fédération Wallonie-Bruxelles et de la Région Wallonne débloquent 30.000.000 d'euros pour le projet novateur de la *Cité des Métiers* à Charleroi.

La *Cité des Métiers* est un projet inédit. Il s'inscrit dans la poursuite de l'expérience-pilote de décloisonnement des réseaux d'enseignement pour une mise en commun des outils pédagogiques en vue d'un meilleur service aux élèves, professeurs, travailleurs en formation.

Ce projet se comprend comme une concrétisation de l'Alliance Emploi-Environnement comme stratégie pour la relance de l'économie wallonne. Et ce, au cœur de la plus importante ville de Wallonie. En effet, il allie ensei-

gnement, orientation, formation et est particulièrement tourné vers les emplois des secteurs de l'industrie et de la construction. Ces deux secteurs sont en pénurie de main d'œuvre et la demande du marché est croissante. Dès lors, l'atout majeur des demandeurs d'emploi demeure de bonnes qualifications de base: la *Cité des Métiers* se définit donc comme un d'apprentissage favorisant cette adéquation entre la formation et les profils recherchés par les employeurs.

Le financement de 30.000.000 d'euros accordé pour la rénovation du bâtiment Rouiller consacre la transversalité du projet et son caractère multi-réseaux, multi-opérateurs, multiutilisateurs.

La *Cité des métiers* (30.000m<sup>2</sup>) sera un espace divisé en plusieurs parties à vocations spécifiques: Espace de la Construction (dédié à l'enseignement-formation), Espace de l'industrie (enseignement-formation), Espace de la Créativité (formation-orientation, esprit d'entreprendre), Espace-Cité des Métiers (orientation), Espace-Expo (expositions permanentes et temporaires, colloques).

La situation, au centre-ville, de cet imposant bâtiment renforce l'opportunité de ce projet d'une préoccupation de rénovation et de redynamisation de la métropole.



## POUR GARDER LES JEUNES AU VILLAGE

### Le logement-tremplin

Dans la plupart des communes rurales, l'exode, c'est du passé. Néanmoins, le prix de l'immobilier en hausse contraint encore certaines personnes au départ. Il en est ainsi des jeunes ménages qui ne parviennent plus à acquérir un bien immobilier ni trouver une location dans leur commune d'origine, au grand dam des édiles locaux qui voient s'échapper ainsi les forces vives de demain.

C'est un problème mis en évidence dans nombre de communes amenées à réfléchir à leur avenir, par exemple, dans le cadre des opérations de développement rural. Une solution fort appréciée consiste à créer des logements-tremplin. On en compte déjà plus d'une soixantaine en Wallonie, subventionnés par le budget régional du «développement rural». Une solution qui intéresse aussi les partenaires lorrains et luxembourgeois du projet HABITREG.NET. Ce projet INTERREG IV organise des échanges de solutions innovantes pour le logement en milieu rural et péri-urbain.

#### LES JEUNES MÉNAGES ET L'IMMOBILIER

À l'entrée dans la vie active, acheter une maison n'est pas chose aisée: les prix montent et les banques deviennent de plus en plus frileuses pour accorder des prêts hypothécaires, subordonnés à des apports personnels consistants.

Le coût de la vie augmente et il est ardu pour un jeune couple de remplir un bas de laine afin d'accumuler le petit capital qui constituera cette mise de départ permettant par ailleurs des mensualités de remboursement raisonnables.

Dès lors, les jeunes villageois sont amenés à s'installer ailleurs, dans des lieux où la pression immobilière est moins forte que dans leur bourg d'origine. Conséquence: la pyramide des âges risque de s'inverser !

#### LE LOGEMENT-TREMPLIN: LOYER MODÉRÉ AVEC ÉPARGNE FONCIÈRE LOCALE

Face à ce constat, les communes rurales réagissent: pour ancrer les jeunes, elles mettent à leur disposition un logement locatif, assorti d'un loyer inférieur au prix du marché. Mieux — et c'est là tout l'intérêt de la formule — une partie du loyer est restituée à terme, en cas d'achat ou de construction dans la même commune.

Le bail n'est pas renouvelable. La ristourne est plus élevée les premières années pour inciter à l'achat et favoriser la rotation des ménages.

De la sorte, durant quelques années, l'épargne devient possible et acheter ou construire localement prend la forme d'un rêve réalisable.

Depuis une dizaine d'années, les logements-tremplin se multiplient dans les communes rurales avec l'aide du budget régional de développement rural, dans le cadre des

Programmes communaux de développement rural (PCDR). La subvention peut atteindre 80% des investissements. Ils sont construits à neufs ou aménagés dans des bâtiments existants.

Si les logements-tremplin ne désemplissent pas, ils ne constituent pas pour autant la solution-miracle: garder les jeunes au village passe par une combinaison d'efforts pour améliorer l'attractivité de la commune: présence de services et d'infrastructures, moyens de déplacements, activités culturelles et associatives...



Martelange: 4 logements-tremplin de trois à quatre chambres avec jardin commun et salle polyvalente pour le quartier.



Rumes — 5 logements-tremplin pour répondre au défi du PCDR «Maintenir la population au-dessus de 5.000 habitants».



Glimes (Incourt) – deux logements-tremplin dans l'ancienne maison de l'instituteur, rénovée grâce aux subventions de développement rural.



Perwez – une charte d'engagement incite le locataire à respecter l'esprit du logement-tremplin: une aide temporaire, passerelle vers la propriété. Public-cible: 18-30 ans, être domicilié dans la commune, y avoir été domicilié (durant au moins 15 ans) ou y avoir son lieu de travail. Loyer mensuel moyen: 450 euros; ristourne cumulée après 6 ans: 8.775 euros.



Opprebais (Incourt) – une ancienne gendarmerie aménagée en 4 logements-tremplin via l'opération de développement rural.

Projection du loyer ristourné dans les logements-tremplin de Perwez

An	Mois	Loyer payé	Ristourne	Loyer ristourné
1	1	450	50	225
1	3	1350	50	675
1	6	2700	50	1350
1	12	5400	50	2700
2	18	8100	50	4050
2	24	10800	50	<b>5400</b>
<b>BAISSE DU POURCENTAGE RISTOURNE DE 10%</b>				
3	30	13500	40	5400
3	36	16200	40	6480
4	42	18900	40	7560
4	48	21600	40	<b>8640</b>
<b>BAISSE DU POURCENTAGE RISTOURNE DE 15%</b>				
5	54	24300	25	6075
5	60	27000	25	6750
5	66	29700	25	7425
6	72	32400	25	8100
6	78	35100	25	<b>8775</b>
<b>PLUS AUCUNE RISTOURNE N'EST ACCORDÉE</b>				
7	84	37800	0	0
7	90	40500	0	0
8	96	43200	0	0
8	102	45900	0	0
9	108	48600	0	0

En savoir plus:

- Le Cahier n° 2 de la Fondation Rurale de Wallonie «Le logement-tremplin»: [www.frw.be](http://www.frw.be)
- Les opérations de développement rural:
  - <http://odr.frw.be/>
  - <http://spw.wallonie.be/>



# HABITAT DURABLE À HAN

## Le projet se concrétise

Le projet de logements pour jeunes travailleurs à Han (Tintigny) va bientôt entrer dans sa phase de réalisation.

Pour rappel, 4 logements sont subsidiés dans le cadre de l'appel à projet 2010 «Habitat durable» du cabinet du Ministre en charge du Logement et de l'Énergie. Les critères du projet étaient de fournir des logements non énergivores aux jeunes travailleurs en entreprises sociales de la région, d'organiser des formations pratiques à l'éco construction pendant le chantier et de viser le meilleur rapport économie/écologie afin qu'il puisse être reproductible par tous. L'économie via des coûts de construction réduits et le meilleur rapport qualité/prix et l'écologie via l'utilisation de matériaux naturels et une consommation d'énergie primaire très faible.

Plusieurs partenaires privés étant intéressés par le projet, 16 logements pourraient être construits au total, permettant ainsi de faire des économies d'échelle.

D'un point de vue architectural, la conception de départ conçu par le bureau d'architecture ATRIUM et le conseiller en énergie A2 Conseils tente de trouver le rapport optimal volume protégé/surface de déperdition.

L'implantation des différents locaux tient compte de l'orientation, les surfaces vitrées idéalement exposées favorisent un apport solaire intéressant en hiver tandis que les balcons et pergolas offrent un ombrage naturel en été afin d'éviter la surchauffe.

D'un point de vue constructif le projet concilie les avantages des 2 types de constructions différentes:

- Une construction de maçonnerie traditionnelle pour les murs mitoyens et les dalles, économique pour gérer la structure portante, apportant de la masse et de l'inertie, très intéressantes en terme de confort. La gestion de l'acoustique, indispensable en logements collectifs, est également moins coûteuse en maçonnerie traditionnelle.
- Une construction à ossature bois pour l'enveloppe de l'immeuble, performante en terme d'isolation. Cette technique permet de gérer dans une seule épaisseur, la structure portante et l'isolation. L'isolation épaisse est assurée par de la fibre de bois, matériau naturel et performant.

Les très faibles besoins en énergie sont assurés par une pompe à chaleur géothermique à détente directe. Les sondes verticales sont peu profondes, le COP est performant et constant pendant toute la durée de la saison de chauffe.

Les logements ont une surface brute de 60 m<sup>2</sup> et peuvent être aménagés de différentes façons: 1 à 3 chambres, séjour ou non, regroupement de 2 logements... pour un coût d'environ 1 800 €/m<sup>2</sup>.

Tous ces paramètres permettent d'arriver à une consommation d'énergie primaire de 20 kWh/m<sup>2</sup>.an (l'équivalent de 120 litres de fuel pour un logement de 60 m<sup>2</sup>).

Le début de la construction est prévu dans le 2<sup>e</sup> semestre 2012.

### LE PROJET ECO CONSTRUCTION CHEZ CUESTAS

Le projet de logements de Han est réalisé dans le cadre du projet Eco construction de l'asbl Cuestas (groupe d'action local actif sur le territoire des communes d'Etalle, de Meix-devant-Virton et de Tintigny) et qui entend développer:

- Un réseau d'entreprises locales centré sur l'éco-construction
- Des projets pilotes de logements en éco-construction
- Le potentiel et les besoins en énergie (diagnostics, sensibilisations et formations pour particuliers, administrations communales, entreprises et agriculteurs)
- Un projet de coopération avec 3 autres territoires pour développer des formations et mettre à disposition des communes un outil de gestion énergétique.



# L'EFFECTIVITÉ DU DROIT AU LOGEMENT: une obligation de résultat à charge des pouvoirs publics?

Gilles VAN IMPE – Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale

Sous l'impulsion des acteurs de terrain, le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale<sup>1</sup> a initié une réflexion sur l'effectivité du droit au logement en Belgique au départ de deux législations étrangères innovantes en matière de droit au logement. Lors d'un séminaire et d'une concertation, différents acteurs concernés par le droit au logement se sont penchés sur les législations française et écossaise pour tenter de dégager des pistes de réflexion en vue d'améliorer, en Belgique, l'accès au logement des personnes précarisées. Un chapitre du dernier Rapport bisannuel «Lutte contre la pauvreté» du Service fait échos aux réflexions menées<sup>2</sup>. Nous reprenons ici les grandes lignes de ce travail réflexif.

Les deux législations étrangères étudiées ont pour particularité d'imposer aux autorités publiques la charge d'une obligation de résultat en matière de logement: sous certaines conditions, l'autorité publique désignée par la loi a l'obligation de fournir un logement à une personne qui en fait la demande.

En Écosse, pionnière en cette matière, la loi oblige l'autorité locale à fournir un logement à certaines catégories de personnes sans abri (les catégories prévues par la loi correspondent *grosso modo* à la typologie ETHOS<sup>3</sup>). Si la personne est devenue sans-abri de façon délibérée, l'autorité locale n'a que l'obligation d'offrir un soutien pour trouver un logement. Si la personne n'est pas satisfaite de la décision rendue, elle peut en obtenir une révision auprès de l'autorité locale. Elle bénéficie également d'un recours en justice mais uniquement pour contester la légalité de la décision.

La législation française consacrant un droit au logement opposable (DALO) prévoit deux recours successifs ouverts aux personnes sans logement, aux personnes mal logées ou bien à celles qui attendent un logement depuis un délai déraisonnablement long. Le premier recours, qualifié d'«amicable», permet à une personne de demander à une commission de médiation d'être reconnue prioritaire dans l'obtention d'un logement ou d'un hébergement. Le second recours, dit «contentieux», permet au requérant de saisir le tribunal administratif si la décision de la commission de médiation n'a pas été mise en œuvre par le préfet dans le délai imparti. Outre une injonction faite au préfet



d'exécuter la décision de la commission de médiation, cette procédure peut déboucher sur la condamnation de l'État au paiement d'astreintes à un fonds destiné à la construction de logements sociaux.

Ces deux législations fonctionnent: des personnes sont relogées, des recours sont entamés et les autorités publiques parfois condamnées à loger ou à héberger des demandeurs. Malgré cela, beaucoup d'efforts restent à faire pour

que tous les bénéficiaires potentiels soient logés ou hébergés. Sans une ferme volonté politique de mettre fin au mal logement, ces législations ne suffisent pas à résoudre le problème. Mais elles sont toutefois à l'origine d'avancées intéressantes. Sur le plan symbolique, l'autorité publique s'engage à garantir le droit au logement. Ce faisant, le droit au logement n'est plus la conséquence de l'action politique mais son point de départ. La logique se trouve ainsi inversée. Ensuite, sur le terrain, on voit se développer

<sup>1</sup> <http://www.luttepauvrete.be/>

<sup>2</sup> Voir <http://www.luttepauvrete.be/rapportbisannuel6.htm>

<sup>3</sup> Il s'agit d'une typologie établie par la FEANTSA. Voir <http://www.feantsa.org/code/fr/pg.asp?Page=546>

sous l'effet de ces législations de nouvelles pratiques qui contribuent à améliorer l'effectivité du droit au logement. Par exemple, des associations mettent sur pied des projets d'information et d'accompagnement des demandeurs et des municipalités réorganisent la gestion de l'offre de logement. Enfin, une culture de l'évaluation est mise en place et se développe. Tant en France qu'en Écosse, l'implémentation de la loi est accompagnée d'un processus de monitoring qui permet notamment de cerner les difficultés ou de souligner les bonnes pratiques. En France, malheureusement, le gouvernement est resté sourd aux propositions formulées par le comité de suivi de la loi DALO en vue d'améliorer son effectivité.

En Belgique, la législation ne consacre pas en tant que telle une obligation de résultat en matière de logement. L'article 23 de la Constitution qui garantit le droit au logement est en principe dépourvu d'effets directs. S'agissant d'une disposition programmatique, elle impose seulement aux autorités publiques de mettre tout en œuvre pour garantir le droit au logement. Celles-ci n'assument donc qu'une obligation de moyens. Ceci étant, il existe des signes de reconnaissance d'une obligation de résultat à charge des pouvoirs publics. Il arrive ainsi que des juges n'hésitent pas, par exemple en matière d'expulsion, à faire peser une obligation de relogement sur le bailleur public<sup>4</sup>. Le Code wallon du logement, récemment modifié, impose désor-

mais une obligation de résultat aux bourgmestres: ils sont tenus d'assurer le relogement des personnes expulsées à la suite d'une interdiction d'occupation pour cause d'insalubrité<sup>5</sup>. La Flandre s'approche également d'une logique d'obligation de résultat en prévoyant d'indemniser à hauteur de 120 euros par mois, sous forme d'allocation-loyer, certaines catégories de personnes qui sont inscrites sur une liste d'attente pour l'obtention d'un logement social depuis 5 ans<sup>6</sup>.

Lors des premiers débats qui ont eu lieu au sujet de l'introduction, en Belgique, d'une obligation de résultat, plusieurs pistes de réflexions ont été dégagées.

La première concerne l'offre de logement. L'instauration d'une obligation de résultat à charge des pouvoirs publics peut les inciter à tout mettre en œuvre pour augmenter l'offre de logement, notamment si cette obligation peut être sanctionnée en justice par la condamnation des pouvoirs publics à des astreintes ou à des dommages et intérêts en cas de manquement à cette obligation.

La deuxième touche à l'évaluation. Il n'existe pas encore en Belgique d'évaluation systématique de l'ensemble des législations relatives au logement sous le prisme de l'effectivité du droit au logement. Or il ressort de l'examen des législations étrangères que les pratiques d'évaluation contribuent à mieux identifier les obstacles et donc à les surmonter. Il est souhaitable que, comme en France, le

monde associatif puisse participer au processus d'évaluation des législations.

La troisième a trait au débiteur de l'obligation. Actuellement, la matière du logement est répartie sur plusieurs niveaux de pouvoir. Il serait plus rationnel de faire assumer l'obligation de résultat en matière de logement à une seule autorité publique. En Belgique, l'échelon régional pourrait être le débiteur de cette obligation. Le niveau communal devrait être amené à jouer un rôle dans l'exécution de cette obligation à condition de bénéficier de moyens pour le faire.

Enfin, la dernière piste de réflexion concerne le groupement. La typologie ETHOS qui liste treize catégories allant de la personne qui vit dans la rue à celle qui réside dans un logement insalubre pourrait être utilisée pour définir les créanciers de cette obligation de résultat. Il faudrait toutefois avancer progressivement en donnant la priorité à ceux qui sont dans une situation particulièrement vulnérable.

Cette réflexion est encore neuve et doit être approfondie. Elle le sera dans le cadre d'une journée d'étude co-organisée par le Service de lutte contre la pauvreté, les Facultés universitaires Saint-Louis et l'Université d'Anvers qui aura lieu le 25 janvier 2013.



<sup>4</sup> Voir la jurisprudence commentée par Nicolas Bernard, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement*, Bruxelles, Larcier, 2011.

<sup>5</sup> Voir les articles 13 et 15 du décret du 8 février 2012 modifiant le Code wallon du logement.

<sup>6</sup> Voir <http://www.freyvandenbosche.be/article/vlaamse-huurpremie-voor-gezinnen-met-een-zeer-laag/>



## «IMPOSER» POUR RÉNOVER?

LUC JANDRAIN – SPW, DGO4, Département du logement, Direction des études et de la qualité du logement

La taxation des revenus immobiliers (dans sa partie impôt des personnes physiques) est souvent critiquée pour ce qui concerne les biens donnés en location. Trop favorable aux propriétaires bailleurs suivant le point de vue des locataires (qui prônent le plus souvent une taxation des loyers réels assortie d'un blocage de ceux-ci), trop lourde par rapport à la taxation mobilière et ne tenant pas assez compte des charges d'entretien, selon le point de vue des propriétaires.

De nombreuses réflexions ont déjà été menées dans ce domaine mais la fiscalité immobilière n'a guère évolué, dans ses principes, depuis de nombreuses années...

Pour rappel, la taxation des revenus immobiliers locatifs est fixée sur base du revenu cadastral, majoré de 40%.

Le hic, c'est que, comme chacun le sait, les revenus cadastraux n'ont plus été revus depuis 1980 (année de la dernière «péréquation cadastrale», c'est-à-dire «révision» générale des revenus cadastraux). Depuis, ils sont indexés, et majorés de 40% pour les biens donnés en location. Mais en fonction de l'augmentation du coût des loyers, le revenu cadastral indexé et majoré de 40% est loin de refléter le «revenu» généré par le bien...

Le mode de taxation actuel pourrait en quelque sorte être qualifié de «forfaitaire», puisque les paramètres de calcul ne sont pas en prise directe avec les revenus générés.

Si cette forme de taxation peut avoir une certaine légitimité lorsque les revenus locatifs peuvent être considérés comme constituant une «ressource d'appoint», ce l'est beaucoup moins lorsque ceux-ci sont le fruit de la mise en location de nombreux logements, et n'ont plus du tout la forme d'un «appoint»...

C'est d'ailleurs ce qui est fort surprenant: le fait de mettre donner des logements en location à grande échelle n'est jamais, au niveau fiscal, considéré comme une «activité professionnelle». C'est comme s'il était considéré qu'en toutes circonstances, la mise en location de logements était un «simple» acte de gestion de son patrimoine.

Or, le principe appliqué dans pratiquement tous les autres domaines de la vie économique est que lorsqu'une activité est exercée de façon habituelle et régulière, dans un but de lucre, celle-ci est considérée comme étant une profession, avec toutes les obligations qui en découlent (disposer, le cas échéant, d'un registre de commerce, d'un accès à la profession, être assujéti à la T.V.A, au statut social d'indépendant, ...). Et surtout, rentrer une déclaration fiscale comportant des «revenus d'indépendant».

On peut donc se demander pourquoi la mise en location de logements échappe à cette règle...

Serait-il pour autant anormal de considérer qu'au-delà d'un certain nombre de logements donnés en location, on ne se trouve plus dans le cadre d'une «simple» gestion de son patrimoine mais d'une «véritable» activité «professionnelle»?

Ce d'autant que l'encadrement des «agents immobiliers» s'est quant à lui considérablement renforcé au cours des dernières années...

Cette (nouvelle) manière de considérer les choses désignerait dès lors les recettes locatives comme des revenus professionnels, et, après déduction des charges professionnelles, de les taxer en tant que tels.

Certains diront que la «charge fiscale» s'alourdissant pour ces bailleurs, ceux-ci répercuteraient, à terme, et dans le respect des règles sur le calcul des loyers, ce «nouveau coût» sur les loyers, les poussant ainsi à la hausse...

Y a-t-il pour autant automatisme? C'est toute la question.

Considérer les revenus locatifs provenant d'immeubles multiples comme des revenus professionnels, ce serait certes soumettre les bailleurs visés à une fiscalité plus «compliquée». D'où la nécessité pour ceux-ci, si besoin, de devoir faire appel à un comptable...

Est-ce un mal pour autant? Car le regard d'un comptable sur le parc donné en location ne devrait-il pas conduire à une «professionnalisation» de sa gestion? De nos jours, la mission du comptable ne se limite plus aux «comptes» ni à com-

pléter la déclaration fiscale. Il exerce souvent également un rôle de «conseiller à la gestion».

Dans ce contexte, il n'hésiterait sans doute pas à rappeler aux propriétaires concernés que la voie royale à la diminution, en toute légalité, des impôts payés, est et reste la réalisation d'investissements.

C'est évidemment une hypothèse: la «professionnalisation» via la «fiscalisation» de la mise en location de certains logements ne pourrait-elle pas, in fine, être un instrument au service d'une amélioration de la qualité de ceux-ci, par le biais des investissements?



# LES AIDES RÉGIONALES AU LOGEMENT

## PRINCIPALES AIDES AU LOGEMENT 2011

	Dossiers introduits en 2011	Dossiers clôturés favorablement en 2011 <sup>(1)</sup>
Primes à la démolition	49	21
Primes à la construction	89	37
Primes à l'acquisition	332	313
Primes à la réhabilitation (propriétaires)	9.152	7.982
Primes à la réhabilitation Double vitrage	23.519	16.394
Primes à la restructuration	43	34
Allocations de déménagement et de loyer	3.034	1.146
Assurance contre la perte de revenus	2.425	2572

N.B. Les allocations de déménagement et de loyer ne sont pas gérées par la Direction des Aides aux Particuliers mais par la Direction des Etudes et de la Qualité du Logement.

## NOMBRE DE DEMANDES D'AIDES AU LOGEMENT INTRODUITES PAR DES PARTICULIERS DE 2006 À 2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Construction	175	150	130	146	120	89
Acquisition	297	200	281	232	414	332
Réhabilitation propriétaires	18.632	16.662	15.718	15.024	12.310	9.152
Réhabilitation Double vitrage	-	-	-	-	9.339	23.519
Réhabilitation locataires	5	4	2	0	8	4
Restructuration	75	78	71	63	67	43
Démolition	42	33	40	47	44	49
Allocations de déménagement et loyer	2.510	3.340	3.249	3.529	3.327	3.034
Assurance perte de revenus	4.693	3.725	3.689	7.234	4.128	2424
Prêts Jeunes/Prêts Tremplin	6.182	5.400	5.796	15.390	2.819	

N.B. Les allocations de déménagement et de loyer ne sont pas gérées par la Direction des Aides aux Particuliers mais par la Direction des Etudes et de la Qualité du Logement.

<sup>1</sup> un dossier clôturé en 2011 peut avoir été introduit en 2010, 2009, 2008, ...

# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2011

## SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT

La Société Wallonne du Logement vient de publier son rapport d'activités 2011 !

Elle place l'usager au centre de ses activités et marque l'année 2011 par ses actions en matière de logement durable, de bonne gouvernance et de communication.

2011 constitue, pour la SWL et le secteur du logement public au sens large, une année tremplin pour le lancement de projets ambitieux en matière immobilière avec le programme de rénovation énergétique «PIVERT», la préparation du prochain ancrage communal ou encore le déploiement du cadastre immobilier.

2011 a également vu bourgeonner le nouveau Code wallon du Logement et de l'Habitat durable éclos depuis la parution au Moniteur belge du décret du 09 février 2012.

Ce nouveau Code implique de la part de la SWL et de la part des Sociétés de Logement de Service Public l'exercice de nouvelles missions qui compléteront utilement les services rendus aux usagers, notamment sur le plan social.

L'envergure des différents projets engagés en 2011 laisse présager un travail de qualité pour les années à venir.

Consultez le rapport d'activités sur [www.swl.be](http://www.swl.be)

Pour en obtenir une version papier, [communication@swl.be](mailto:communication@swl.be)



## Société Wallonne du Logement

Rapport d'activités 2011



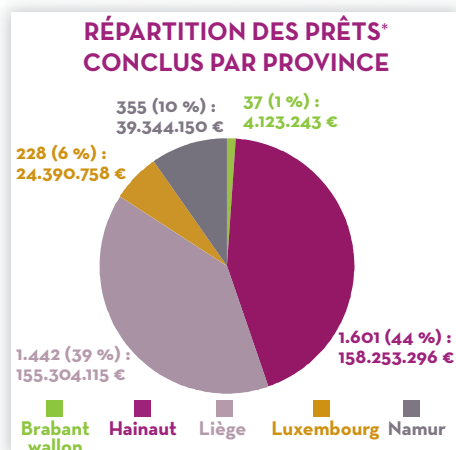


# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2011

## SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL

Une nouvelle fois, l'année écoulée s'est révélée particulièrement riche en projets et en défis pour les collaborateurs de la SWCS et des guichets du crédit social: une consolidation du nombre de prêts sociaux accordés, la révision des normes d'agrément des guichets du crédit social, le renforcement de notre mission sociale par la définition de valeurs, la mise en place de projets novateurs visant à sensibiliser les ménages sur l'utilisation rationnelle de l'énergie...

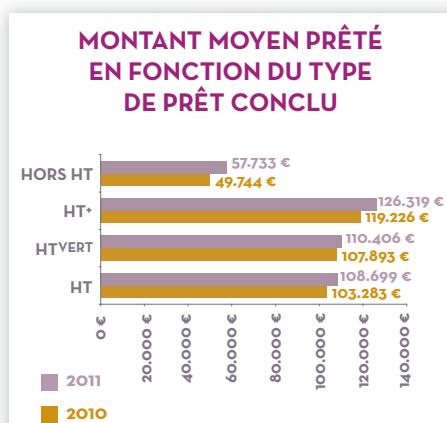
En 2011, nous avons accordé **3.663 prêts hypothécaires sociaux** pour un montant total de **381.603.062 €** à des ménages afin de leur permettre d'acheter, construire ou rénover un logement en Wallonie. Après 2010, année de reprise de l'activité avec le nouveau règlement des prêts Habitat pour tous, 2011 confirme donc qu'Habitat pour tous répond à un réel besoin, principalement auprès des candidats propriétaires les plus démunis qui représentent 40% de notre activité. Un pilotage permanent nous a permis de rester dans les limites budgétaires fixées par le Gouvernement wallon tout en offrant des taux attractifs.



\* 170 de ces prêts ont en plus bénéficié d'une réduction «habitation sociale» (-0,50% pendant 8 ans sur le taux).

Nous avons également accordé **412 écooprêts à 0% pour un total de 4.255.576 €** afin de financer des travaux qui permettent de rendre le logement moins énergivore. Le montant moyen prêté était de 10.329 € et les travaux financés par ces écooprêts ont en majorité servi à installer une nouvelle chaudière et remplacer les châssis et vitrages.

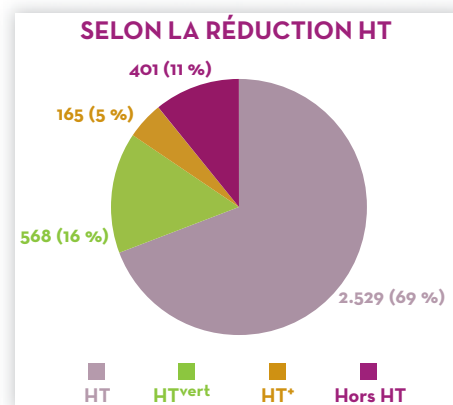
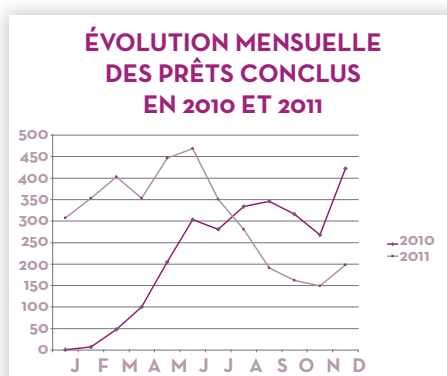
L'expertise des logements étant au cœur de notre mission d'accompagnement, un **agrément spécifique aux experts immobiliers** des guichets prêteurs a été mis en



place. Il vise à harmoniser les pratiques et à s'assurer qu'une information claire et complète est transmise aux candidats emprunteurs. Il a aussi pour but d'offrir à nos emprunteurs un conseil et un suivi personnalisé de leur projet et de contrôler le respect de la réglementation wallonne relative au logement (notamment en ce qui concerne les critères de salubrité et de surpeuplement).

Nous avons aussi enclenché une vaste réflexion en 2011 sur la **révision des normes de gestion et de fonctionnement** des guichets du crédit social. L'objectif est de rendre le secteur plus performant, de mieux sécuriser les investissements de la Wallonie, de dynamiser les pratiques des guichets et, en fin de compte, d'assurer un meilleur service au citoyen. Approuvés par le Conseil d'administration de la SWCS, les textes ont été proposés au ministre de tutelle.

Pour remplir au mieux notre mission sociale et nous doter d'un outil de cohésion interne supplémentaire, nous avons pris l'initiative de définir et de faire vivre en notre sein les valeurs fondamentales de la SWCS et des guichets du crédit social: **professionnel, vecteur, juste, efficace**

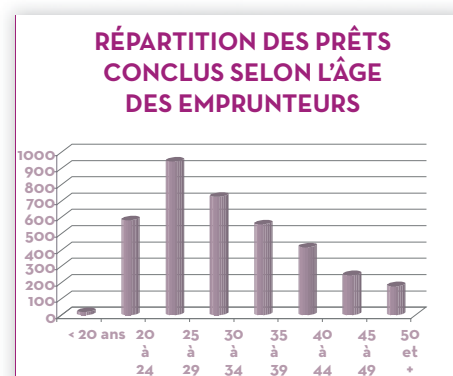


et **solidaire**. Des actions spécifiques liées à nos métiers respectifs sont régulièrement organisées pour les faire vivre au quotidien. Les valeurs deviennent ainsi un facteur de performance pour l'entreprise, notre objectif étant de nous améliorer constamment pour offrir un service de qualité à nos candidats emprunteurs.

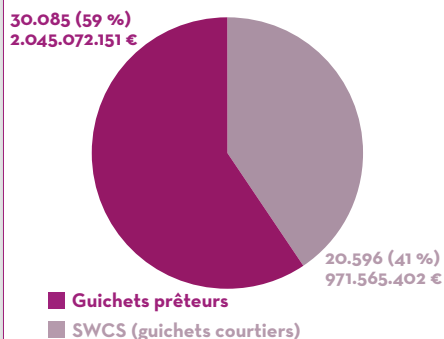
En 2011, la SWCS a comptabilisé **3% de dossiers considérés comme contentieux** c'est-à-dire qui présentent plus de trois mensualités cumulées de retard. La qualité du portefeuille de la SWCS peut toujours être considérée comme «acceptable» compte tenu de la fragilité financière de la majorité de nos emprunteurs. Un suivi personnalisé des emprunteurs en difficulté est assuré en permanence afin de contenir le contentieux tout en maintenant l'esprit social qui anime la société.

La SWCS est par ailleurs active depuis 2011 au sein du **Centre d'Etudes en Habitat durable** créé pour collecter et organiser l'information relative à l'habitat durable.

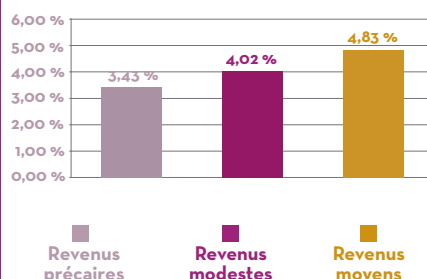
En parallèle, le concept de **Maison de l'habitat durable** a été mis sur pied grâce à la volonté de plusieurs partenaires de sensibiliser le grand public et les entreprises à l'habitat



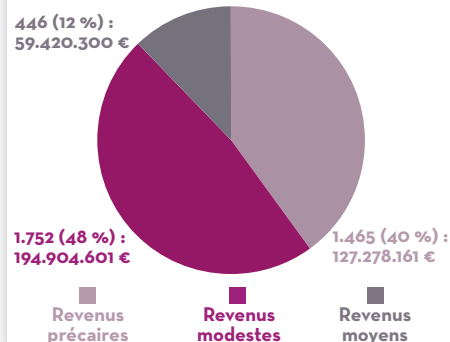
### ENCOURS DU SECTEUR : 3,16 MILLIARDS D'EUROS



### TAUX MOYEN FIXE ACCORDÉ SELON LES REVENUS DES EMPRUNTEURS



### RÉPARTITION DES PRÊTS CONCLUS SELON LES REVENUS DES EMPRUNTEURS



durable: la Wallonie, le FLW, Espace Environnement et la SWCS. Cette collaboration s'est concrétisée en 2011 par l'aménagement du rez-de-chaussée de la SWCS en un centre de référence sur la construction et la rénovation durables accessible à toute personne désireuse d'obtenir des informations et des conseils sur les techniques et les matériaux qui permettent de vivre dans un logement construit en harmonie avec l'environnement et consommant moins d'énergie.

L'année 2011 a enfin été consacrée à la préparation de l'**écopack** qui verra le jour en 2012 dans le cadre de la première Alliance Emploi-Environnement du Gouvernement

wallon. La SWCS et le FLW ont été choisis comme partenaires privilégiés pour offrir ce nouveau produit wallon combinant un crédit à 0%, des primes et des conseils spécifiques pour réaliser des bouquets de travaux favorisant l'économie d'énergie.

Grâce à de nouveaux moyens mis à notre disposition par le Gouvernement wallon et à la volonté commune de sensibiliser le public sur l'amélioration de l'habitat en Wallonie, l'année 2012 s'annonce d'ores et déjà palpitante!

Nathalie Ombelets,  
Directrice générale de la SWCS

### VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

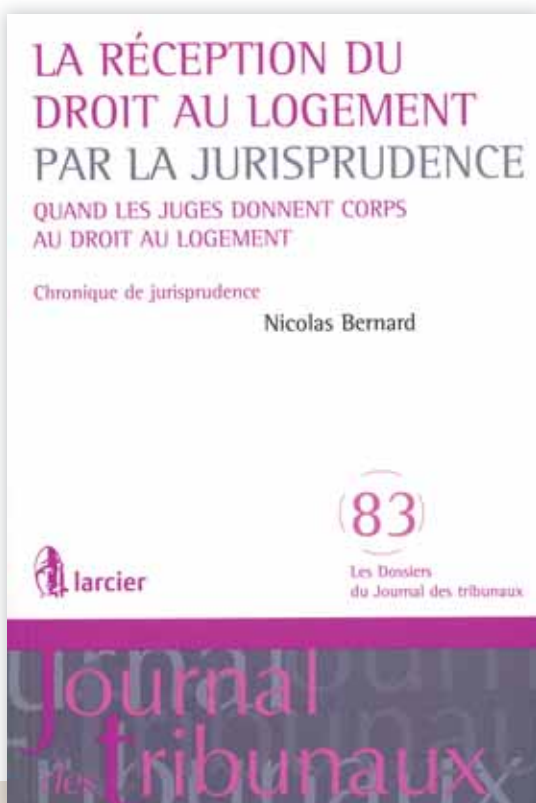
Le rapport annuel complet peut être consulté sur <http://rapport2011.swcs.be>

Vous préférez obtenir une version papier?

Contactez-nous au 0800/25.400. Nous vous l'enverrons gratuitement.

**Toutes les infos sur le crédit social sont sur [www.swcs.be](http://www.swcs.be)**

## UN PEU DE LECTURE...



La réception du droit au logement par la jurisprudence  
Quand les juges donnent corps au droit au logement  
Chronique de jurisprudence

Nicolas BERNARD

Collection: *Les Dossiers du Journal des tribunaux*

Editeur: Larcier

Cela fait bientôt vingt ans que le Constituant belge a inséré dans notre charte fondamentale un article 23 consacrant le droit à un logement décent.

Dès son adoption, cette disposition a charrié son lot d'interrogations, tant sur son contenu que sa mise en œuvre:

- quel sens conférer à l'adjectif «décent»?
- quel contenu donner aux «obligations correspondantes» mises à charge du bénéficiaire?
- l'article 23 a-t-il effet direct?
- qui est le débiteur de cet attribut juridique inédit?
- celui-ci est-il susceptible de produire des effets de droit entre particuliers? etc.

Ces questions, et de nombreuses autres encore, les cours et tribunaux belges ont eu l'occasion de les instruire, et de leur donner des réponses fouillées, parfois inattendues, toujours stimulantes. C'est que, indépendamment des éventuelles concrétisations législatives, des plaideurs audacieux n'ont pas hésité à invoquer en justice — très rapidement — l'article 23 de la Constitution, faisant leur le principe suivant lequel il ne faut pas attendre qu'un droit soit directement applicable pour en exploiter les ressources; c'est, tout à l'inverse, son utilisation judiciaire — répétée — qui lui donnera consistance. Le lecteur trouvera dans cet ouvrage le recensement de l'ensemble des décisions de justice belges ayant mobilisé le droit au logement (100 très exactement en tout!), classées par thème et agrémentées chacune d'une analyse. Il s'agit, par là, d'étudier «l'impact» du droit constitutionnel au logement sur chacune des décisions prises. Quel poids lui reconnaît-on dans la solution dégagée *in casu*?

Ceci étant, le passage en revue ici proposé de la jurisprudence belge en matière de droit au logement ne se réduit nullement à de la casuistique pure. L'analyse qui assortit chacune des décisions donne ainsi l'occasion de traiter toutes les questions théoriques qui, à propos de cette prérogative relevant des droits économiques, sociaux et culturels, se posent traditionnellement en doctrine.



La loi sur les loyers, 13<sup>e</sup> édition (mai 2012)

La treizième édition de la brochure la mieux connue et la plus demandée du SPF! Elle explique toute la législation relative aux baux à loyer.

[www.justice.belgium.be](http://www.justice.belgium.be)





Droits Quotidiens répond concrètement aux questions de droit que vous vous posez:

- Comment gérer simplement une relation de colocation?
- est-on obligé de se domicilier à l'endroit de la colocation?
- Que faire si un colocataire ne paye pas la facture d'électricité?
- Quelles sont les conséquences de la colocation sur les allocations de chômage, les allocations familiales, etc.?

Étudiants, seniors, personnes à faibles revenus, jeunes travailleurs, famille monoparentale, ils sont de plus en plus nombreux à opter pour la colocation. Ce mode de cohabitation a le vent en poupe.

Ce nouveau mode de vie entraîne des effets juridiques notamment sur le contrat de bail. La colocation peut également avoir des conséquences financières indirectes qu'il ne faut pas négliger avant de s'engager.

Sommaire

PRÉFACE – Le droit accessible pour tout le monde: une priorité!

MODE D'EMPLOI

CHAPITRE 1 – Les cinq clés de la colocation

CHAPITRE 2 – La colocation et le contrat de bail

CHAPITRE 3 – Régler un conflit locatif

CHAPITRE 4 – Les conséquences financières de la colocation

Liste des termes juridiques définis dans la rubrique «En français, s.v.p.!»

<http://editions.larcier.com>

# La Belgique, brique par brique

**Avec ou sans jardin ? Une ou deux salles de bains ? Appartement ou maison ? A la ville ou à la campagne ? Le nouvel Atlas de Belgique décortique l'habitat en 2001, date du dernier recensement disponible...**

C'est la Belgique telle qu'on ne la voit jamais et telle qu'elle est pourtant : ses 4, 8 millions de logements y sont déshabillés jusqu'à révéler le nombre de pièces qu'ils abritent, leur âge, leur état de santé, leur raccordement éventuel aux égouts et même la présence ou pas d'une salle de jeux entre leurs murs. Les occupants de ces maisons, appartements, logements sociaux ou caravanes, sont, eux aussi, sous les feux des projecteurs dans le 4<sup>e</sup> volume de l'Atlas de Belgique consacré à l'habitat (1).

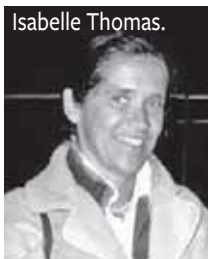
Alimenté, pour l'essentiel, par les données issues de l'Enquête socio-économique de 2001 menée auprès des quelque 10 millions de Belges, il confirme certaines tendances décelées lors de la précédente enquête de 1991, comme la forte structuration de l'habitat selon le critère « centre versus périphérie », le phénomène de l'étalement urbain, la différence de profil entre locataires et propriétaires et le lien évident entre l'évolution du logement et celle de la cellule familiale.

L'Atlas consacré à l'habitat relève par ailleurs des données inédites, comme la hauteur des loyers pratiqués dans l'ensemble du pays, qui met

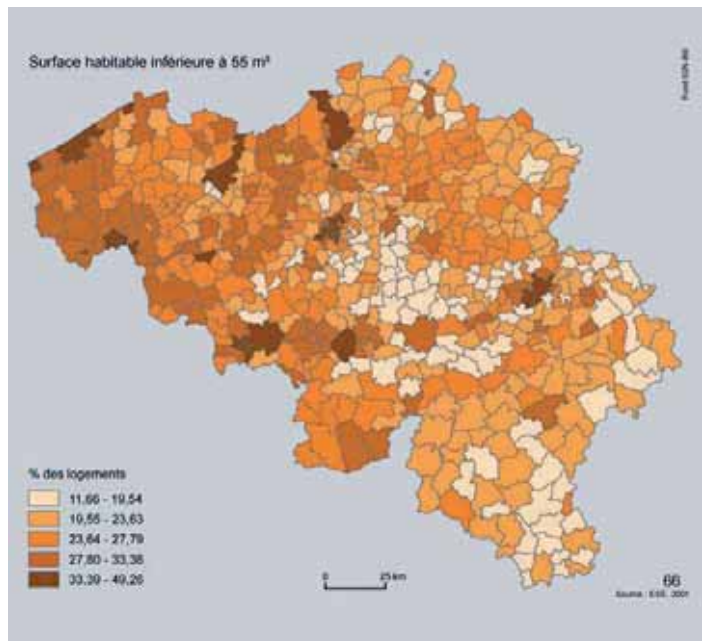
Bruxelles en vedette, l'apparition de nouveaux types de logements, comme de petits immeubles à appartements en dehors des villes, ou le sentiment paradoxal des non-urbains qui apprécient la vie en dehors des villes en termes d'espace et de qualité de l'air mais regrettent une offre moindre de services et d'infrastructures.

« Notre enquête prouve aussi que l'analyse d'un sujet comme celui de l'habitat en termes de distinction Nord/Sud ou de régions, n'est pas aussi pertinente qu'on le dit, relève Isabelle Thomas, directeur de recherches et professeur à l'École de géographie de l'UCL. L'Atlas montre les disparités spatiales mais leur

apporte aussi des explications bien plus complexes que le schéma régional. » Une telle approche nuancée n'est toutefois possible que sur la base d'un recensement, auquel le gouvernement a décidé de mettre un terme il y a plusieurs années. « Les responsables politiques ont souvent une vision de court terme alors qu'en matière d'habitat les décisions à prendre portent sur du long, voire du très long terme », insiste Isabelle Thomas. Ce sont en effet les contours de la Belgique de demain qu'il s'agit de tracer, sur la base de son profil d'aujourd'hui...



Isabelle Thomas.



## SURFACE HABITABLE DE MOINS DE 55 MÈTRES CARRÉS

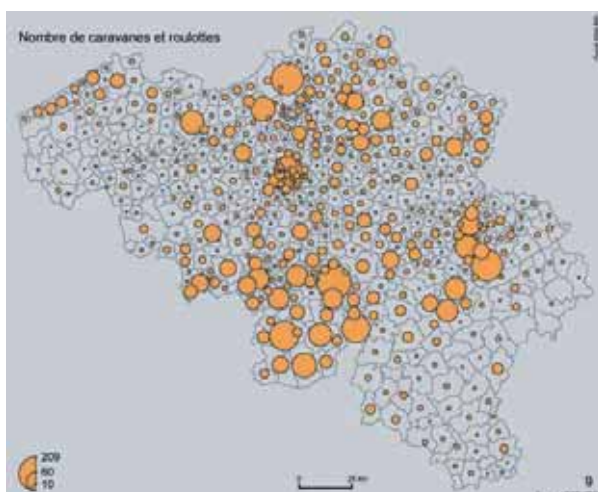
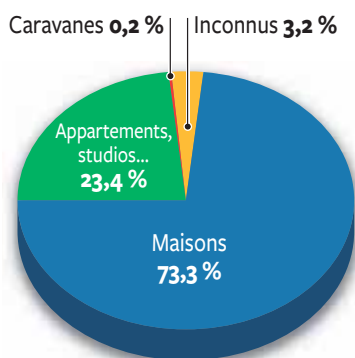
Les logements comptent, en moyenne, 4,9 pièces. C'est à Bruxelles qu'ils sont les plus petits. Les maisons totalisent en moyenne 5,3 pièces et les appartements, 3,7. Depuis 1991, le nombre de logements de moins de 55 m<sup>2</sup> a augmenté de 33 %.

## AUTRES CHIFFRES CLÉS

- ▶ Pourcentage de logements de moins de 55 m<sup>2</sup> : 28 %.
- ▶ Prix du terrain à bâtir en Flandre : 87 euros/m<sup>2</sup> (à Bruxelles : 226 euros/m<sup>2</sup> et en Wallonie : 26 euros/m<sup>2</sup>.)
- ▶ Pourcentage de loyers inférieurs à 248 euros/mois : 30 %.
- ▶ Pourcentage de logements avec toiture isolée : 46 %.
- ▶ Pourcentage de logements sans WC : 4 %.
- ▶ Pourcentage de logements sans chauffage central : 29 %.
- ▶ Sur liste d'attente pour un logement social : 141 000 personnes.

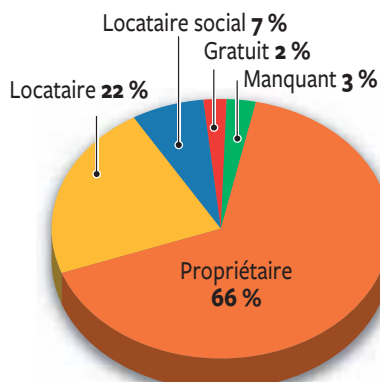
### LOGEMENTS SELON LE TYPE

La Belgique compte 4 248 502 logements privés, qui abritent en moyenne chacun 2,4 personnes. Les villes comptabilisent à elles seules 44 % des logements. Les appartements s'y retrouvent principalement, ainsi qu'à la côte et dans la région d'Ostende. Entre 1991 et 2011, le nombre de logements a crû de 8,5 %. Dans les communes de banlieue, ce chiffre atteint 14,2 %, confirmant le phénomène de périurbanisation en cours, c'est-à-dire d'extension de la ville loin de son centre.



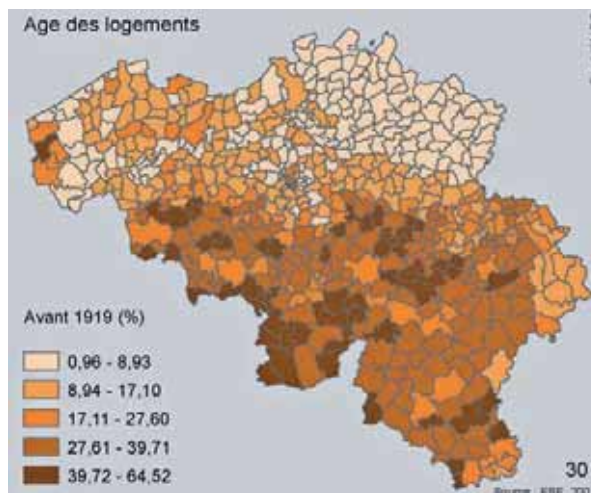
### NOMBRE DE CARAVANES ET ROULOTTES

Les chalets, caravanes fixes, roulettes et péniches ne représentent que 0,2 % de l'ensemble des logements, mais la Wallonie en accueille plus de la moitié. Ces logements atypiques s'expliquent soit par la précarité de leurs habitants, soit par leur volonté d'opter pour ce mode de vie spécifique.



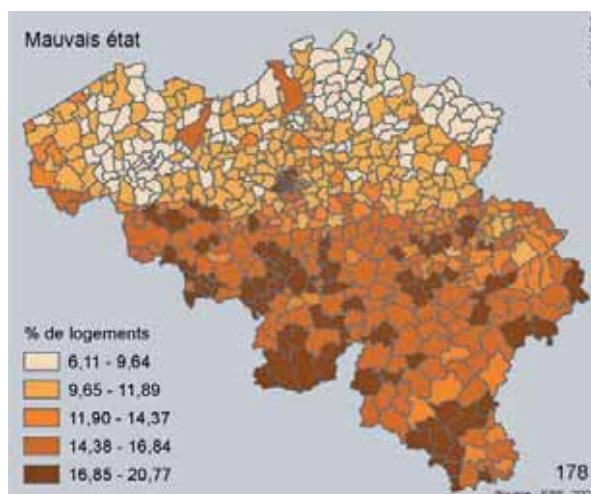
### STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Plus de 90 % des logements loués sont occupés par des ménages de 3 personnes, tout au plus. Seuls 8 % des logements loués le sont meublés. En Belgique, plus de deux ménages sur trois sont propriétaires de leur habitation.



### ÂGE DES LOGEMENTS

En octobre 2001, 15 % des logements dataient d'avant 1919. Plus de la moitié d'entre eux sont situés en Wallonie, rappelant que l'habitat, au XIX<sup>e</sup> siècle, s'est étendu dans les régions marquées par l'exploitation du charbon, la métallurgie, la verrerie et l'industrie textile mécanisée. Le coût du transport contraignait alors les ouvriers à ne pas s'installer trop loin de leur lieu de travail.



### ÉTAT DU LOGEMENT

Selon ce critère, qui inclut une appréciation subjective de l'occupant des lieux, 55 % des logements sont en bon état, 30 % dans un état moyen, 13 % sont en mauvais état et 2 % (279 590) en très mauvais état. Ces piètres bulletins de santé se retrouvent, pour l'essentiel, dans les agglomérations. L'âge des habitats influence directement sur leur état : 40 % des logements en très mauvais état ont été construits avant 1919.

● LAURENCE VAN RUYMBEKE

(1) *Atlas de Belgique - tome 4 : Habitat*, par Isabelle Thomas, Dominique Vanneste et Xavier Querriau, avec l'aide de la Politique scientifique fédérale.



# HLM: la Commission européenne va-t-elle changer la donne?

Anna Villechenon — Le Monde.fr | 04.07.2012

Selon l'UNPI, «les bailleurs publics français (...) sont en concurrence directe avec les bailleurs privés. | AFP/MYCHELE DANIAU

Si la gestion du secteur HLM en France suscite de nombreuses polémiques, elle risque cette fois-ci de faire l'objet d'une décision de la Commission européenne. Le 5 mai, l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) a déposé plainte à Bruxelles contre les aides publiques françaises au secteur social du logement. Le point sur les enjeux de cette démarche:

## POURQUOI L'UNPI A PORTÉ PLAINTÉ?

Rendue publique seulement lundi, cette plainte a pour objectif «de rétablir les conditions d'une concurrence loyale sur le marché de l'immobilier locatif». En effet, l'UNPI explique dans un communiqué que «les bailleurs publics français (...) sont en concurrence directe avec les bailleurs privés, s'adressant de surcroît à la même population».

Selon l'UNPI, cette concurrence vient du fait que le parc social français ne remplirait pas son rôle, à savoir «fournir des logements sociaux aux ménages des deux premiers déciles de l'échelle des revenus, les 20% de foyers français les plus pauvres». Or, l'UNPI fait valoir, toujours dans

son communiqué, qu'«en 2007, les critères d'éligibilité avaient permis à près de 400 000 familles parmi les plus riches de France d'accéder au logement social et plus de 50 000 d'entre elles appartenaient même au dixième décile, le plus élevé, de l'échelle des revenus».

## QUELLE EST LA COMPÉTENCE DE LA COMMISSION EUROPÉENNE EN MATIÈRE DE LOGEMENT?

Selon une note d'analyse intitulée «Le logement social pour qui?» de Noémie Houard, chercheuse au Centre de recherches politiques de Sciences Po, «si la compétence en matière de logement relève des Etats membres, la Commission européenne peut toutefois contrôler a posteriori la qualification de 'service d'intérêt économique général' (SIEG) octroyée par les Etats membres».

Or, l'UNPI considère justement que «les aides au parc immobilier public français violent la réglementation de la concurrence européenne en matière d'aides d'Etat, et ceci sans respecter les règles établies au niveau européen concernant la compensation des Services d'intérêt économique général (SIEG)». La Commission européenne est donc apte à traiter la plainte de l'UNPI.

## Y A-T-IL DÉJÀ DES PRÉCÉDENTS AU SEIN DE L'UNION EUROPÉENNE?

Mme Houard cite, dans sa note, le cas de deux affaires similaires, aux Pays-Bas et en Suède. A la suite de plaintes déposées auprès de la Commission européenne par des investisseurs privés et des promoteurs immobiliers pour distorsion de concurrence — comme vient de le faire l'UNPI —, Bruxelles a demandé à ces deux pays de modifier en profondeur leur politique de logement social.

Les Pays-Bas, où plus d'un logement sur trois faisait partie du parc social en 2011, ont réaxé en 2005 leur politique d'attribution des logements sociaux vers les foyers modestes, via l'instauration d'un plafond de revenus de 33 000 euros par ménage et par an. Quant à la Suède, elle a notamment, en 2010, aligné sur le marché les aides accordées par les municipalités aux bailleurs publics. Mais si des réformes ont bien été mises en place, leur application dépend toutefois des pouvoirs publics des Etats concernés.

Lire: «Logement: les propriétaires privés portent plainte contre le secteur HLM»





## Editeur responsable

Ghislain GERON

## Rédactrice en chef

Corinne EVANGELISTA

## Comité de rédaction

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

## Ont collaboré à ce numéro

Marilène DE MOL, Luc JANDRAIN, Gilles VAN IMPE

## Les Échos du Logement peuvent être obtenus gratuitement sur demande écrite au:

Service Public de Wallonie (SPW) – DGO4  
Rue des Brigades d'Irlande, 1  
5100 Jambes

## Corinne EVANGELISTA

Tél.: 081/33 23 40

[corinne.evangelista@spw.wallonie.be](mailto:corinne.evangelista@spw.wallonie.be)

## Via internet

### Site général de la DGO4

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

### Accès direct aux Échos

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

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



Le Médiateur de  
la Région wallonne  
écouter pour concilier

## En cas de litiges

Médiateur de la région wallonne

Rue Lucien Namèche, 54

5000 Namur

Tél. 081/32 19 11

Fax 081/32 19 00

N° vert: 0800/19 199

Crédits photographiques:

©Dominique PÂQUES

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

Impression et composition:

Imprimerie BIETLOT

6060 GILLY

# Sommaire

## Édito

- 2 Crise du Logement – D'alternatives en perspectives

## Logement alternatif

- 3 (In)suffisamment souples et évolutives, les normes wallonnes de salubrité?  
Nicolas BERNARD
- 7 Formes alternatives de logement: au-delà des murs, l'habitat  
Marilène DE MOL
- 14 Colloque: La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif

## Législation

- 16 Entrée en vigueur du Code wallon du logement  
et du développement durable
- 23 La première Alliance Emploi-Environnement est scellée!
- 25 L'écopack: l'isolation à la portée de tous!

## Jurisprudence

- 27 Logement inoccupé  
Nicolas BERNARD
- 32 Chambre de Recours des Sociétés de Logement de Service Public
- 34 Bail de résidence principale de 9 ans et enregistrement

## Informations

- 35 La cité des métiers de Charleroi
- 36 Pour garder les jeunes au village
- 38 Habitat durable à Han

## Reflexions

- 39 L'effectivité du droit au logement  
Gilles VAN IMPE
- 41 «Imposer» pour rénover?  
Luc JANDRAIN

## ADMINISTRATION

- 42 Les aides régionales au logement
- 43 Rapport d'activités 2011 – Société Wallonne du Logement
- 44 Rapport d'activités 2011 – Société Wallonne du Crédit Social

## ETRANGER

- 50 HLM: la Commission européenne va-t-elle changer la donne?  
Anna VILLECHENON



Service public  
de Wallonie

