

Doctrine

L'HABITAT GROUPÉ POUR PERSONNES EN PRÉCARITÉ SOCIALE :

et si on arrêta de pénaliser la solidarité ?

Nicolas Bernard, Daniel Mignolet, Pascale Thys et Martine van Ruymbeke*



INTRODUCTION

En matière de logement, le modèle qui prévaut est incontestablement la résidence principale à titre individuel. Ce modèle a des conséquences multiples dans la vie de chaque citoyen, notamment en matière de sécurité sociale, de fiscalité, de protection de la vie privée, etc. Perdre son droit au logement entraîne en tout cas la déchéance d'autres droits et peut ainsi plonger l'individu dans une grande précarité sociale. L'absence de logement hypo-

thèque gravement les capacités d'une personne à satisfaire à ses obligations professionnelles et sociales et l'empêche ainsi de jouir de ses droits les plus élémentaires.

En réponse à cette précarité, différents dispositifs ont été mis en place : logements conventionnés, de transit, d'insertion et bien sûr le logement social. Mais d'autres formes se sont développées, comme **l'habitat groupé pour personnes en précarité sociale**, défini comme **habitat solidaire**. Cet habitat solidaire peut constituer une réponse adaptée à

(*) Aidés dans la réalisation de cette étude par Benoit Debuigne, Pascale Thys et Daniel Mignolet sont respectivement coordinatrice et chargé de mission à Habitat & participation. Pour leur part, Nicolas Bernard et Martine van Ruymbeke sont respectivement professeur et chercheur aux Facultés universitaires Saint-Louis. À ces deux premiers partenaires institutionnels s'est ajouté un troisième, néerlandophone : SumResearch (Brecht Vandekerckhove et Rafael Myncke).



certaines personnes pour retrouver une capacité d'autonomie individuelle et/ou qui recherchent une réponse collective à leurs besoins que le modèle dominant ne propose pas. Cette forme d'habitat groupé se situe entre le logement individuel et collectif. En tout cas, pas moins de 38 % des locataires (français) seraient prêts à signer un bail de colocation en vue de résoudre leurs problèmes d'accessibilité financière au logement, renseigne le *Monde Diplomatique*. Et pourtant, « la loi continue d'ignorer le phénomène »¹. Il est donc temps de faire correspondre le droit aux aspirations d'une frange – grandissante – de la population.

Le 5 Juillet 2005, à l'initiative du ministre fédéral Christian Dupont, la conférence interministérielle « Politique de la ville et logement » a marqué son accord pour la réalisation d'une étude visant à examiner les possibilités d'octroyer à l'habitat solidaire une reconnaissance spécifique qui permettrait aux personnes en situation de précarité sociale de garder les droits dont elles bénéficieraient si elles occupaient une résidence principale à titre individuel. Cette étude, clôturée début 2007, se trouve ici résumée. Le présent article commencera par aborder le phénomène de l'habitat groupé par son versant sociologique (quelle est la réalité empirique de ce mouvement émergent ?), avant d'examiner les implications juridiques de cette notion novatrice (le droit constitue-t-il un frein ou un adjuvant pour l'habitat solidaire ?). Il sera temps, enfin, d'aborder une dernière question, cru-

ciale entre toutes : l'éventuel surcoût pour la sécurité sociale que représenterait la « légalisation » de l'habitat solidaire.

I. L'HABITAT SOLIDAIRE SOUS L'ANGLE SOCIOLOGIQUE. QUEL(S) MODÈLE(S) POUR CONSACRER CE MODE ALTERNATIF D'HABITER ?

1. Contexte général. La précarité par le logement : un état de fait en Belgique

a) La crise du logement

Dans leur « Rapport stratégique sur la protection sociale et l'inclusion sociale 2006-2008 », les autorités belges reconnaissent que 15 % de la population est en situation de « **risque de pauvreté** », c'est-à-dire bénéficiant d'un revenu ménage total équivalent à 60 % du revenu ménage médian national total. La classe médiane est la classe qui regroupe le plus grand nombre d'unités statistiques au sein de l'ensemble des classes statistiques mesurées. Cette population se décompose en 37 % de personnes au chômage et 31 % d'inactifs autres, le solde étant composé de personnes normalement actives. Ce même taux de risque concerne 27 % de locataires pour 10 % de propriétaires. Ainsi la propriété immobilière n'est pas (ou plus) une garantie absolue et totale par rapport à la précarité. En Flandre, on nomme d'ailleurs « noodkopers » (acheteurs par nécessité) des individus souvent issus de l'immigration qui acquièrent des biens sans disposer des moyens financiers pour les rénover.

Il faut relever par ailleurs une **forte hausse du coût des loyers** (26,5 % entre 1998 et 2002) pour un indice santé augmentant de 10 %, ce qui entraîne un coût objectif supplémentaire du logement de 16,5 % frappant surtout les petits habitats (studios et appartements à une chambre)². Signalements, pour terminer, que durant la période 1976 – 1997, le pourcentage d'habitants en situation précaire a

augmenté de 2,2 % à 6 %. Cette précarité en matière de logement s'explique essentiellement par la combinaison de deux facteurs : la hausse de la valeur économique de l'habitat et l'érosion des revenus³.

b) Les réponses, institutionnelles et informelles, à cette crise du logement

Face à cette situation, **tous les acteurs concernés, institutionnels ou non, se mobilisent**. Tant en Flandre qu'à Bruxelles ou en Wallonie, des budgets sont dégagés pour rénover ou construire des logements sociaux. En Région wallonne et à Bruxelles par ailleurs, le Fonds du logement facilite la location ou l'achat d'immeubles par des ménages à faibles revenus. De même, le Fonds flamand du logement propose des prêts hypothécaires sociaux à des ménages ayant au moins un enfant à charge et des revenus limités (ceci, tant pour l'achat que la rénovation du logement). Enfin, et sans que ce relevé succinct ait quoi que ce soit d'exhaustif, soulignons que les agences immobilières sociales garantissent aux propriétaires la stabilité du revenu locatif, l'entretien des lieux loués et l'accompagnement social des locataires.

Mais l'urgence sur le terrain pousse les personnes concernées à inventer *d'autres solutions*, voire d'autres modes d'habiter. Ainsi, **les campings résidentiels permanents** sont devenus une réalité en Wallonie, des ménages trouvant là un environnement à leur mesure. Si les espaces sont restreints, le coût est faible et une certaine autonomie y règne. D'autres se regroupent et créent des **habitats groupés ou communautaires**, voire s'organisent en **simples co-locataires** d'un même espace, qu'il s'agisse d'un espace logement acheté, loué ou squatté. Cette formule connaît un succès grandissant tant auprès de jeunes ménages que de personnes isolées qui y trouvent un espace relationnel et de sécurité, une forme nouvelle de convivialité et, dans certains cas, une économie d'échelle.

(1) *Le Monde diplomatique*, 19-20 septembre 2004. Voy. *Les Échos du logement*, 2004, p. 257.

(2) Cf. Ph. DEFEYT, *Enquête sur les loyers. L'indice des prix et la comptabilité nationale sous-estime la hausse des loyers*, Ottignies, Institut pour un développement durable, 2004.

(3) R. VAN DAM en V. GEURTS, « Wonen in Vlaanderen in perspectief : evoluties 1976 – 1997 », *Wonen aan de onderkant, onder de leiding van P. De Decker, L. Goossens en I. Pannecoucke*, Antwerpen – Apeldoorn, Garant, 2005.

c) La solidarité pénalisée

Durant la réalisation de cette étude, les acteurs concernés ont tous fait état d'une difficulté majeure rencontrée par les expériences existantes et liées au statut des personnes précarisées : la notion de **cohabitation**. En effet, lorsqu'une personne bénéficie d'un revenu de remplacement (allocation de chômage, revenu d'intégration, garantie de revenus aux personnes âgées, etc.), si l'autorité compétente la reconnaît comme cohabitante, le montant des allocations est automatiquement revu à la baisse. Et si l'allocation de la personne accueillie reste intacte, c'est parfois l'allocation de la personne *hébergeante* qui est alors rabotée ! On le voit, la pénalisation affecte chacun des deux pôles de la relation d'aide. Quoi qu'il en soit, l'éventuelle économie d'échelle visée par l'habitat solidaire est invalidée par la notion même de cohabitation, de sorte que **la solidarité à l'égard des personnes précarisées (ainsi que la solidarité entre elles) se voient ainsi sanctionnées**.

Afin de rendre viable leur habitat solidaire, les personnes concernées (ou leurs représentants) sont dès lors contraintes de négocier avec les autorités, d'expliquer les fondements de leurs projets et, *in fine*, d'espérer une « dérogation ». Au besoin, l'on fraudera, ce qui n'est guère stimulant sur le plan de l'estime de soi. Il convient, en tout état de cause, de mettre fin à l'insécurité juridique actuelle. Celle-ci est double. Non seulement l'octroi d'une éventuelle dérogation dépend fortement de la capacité de persuasion de l'individu concerné (les personnes dotées d'un capital culturel et social élevé seront ainsi favorisées par rapport aux autres, exclues parmi les exclues). De surcroît, les différents services compétents eux-mêmes (police, ONEM, CPAS, etc.) cultivent souvent des visions différentes de la notion de cohabitation. En somme, la tolérance est à géométrie variable et dépend abusivement tant de la personnalité du demandeur d'aide que du contrôleur. Cette situation outrageusement

casuistique est peu compatible assurément avec un état de droit, supposé appliquer des règles identiques à des individus placés dans des situations identiques. Pour distordre cette discrimination, une seule voie : la faveur, octroyée actuellement dans un plus ou moins grand arbitraire, doit devenir un véritable *droit*, que pourrait revendiquer quiconque remplissant les conditions ad hoc.

2. Description des expériences d'habitat solidaire existantes

Dans le cadre de l'étude, nous avons observé et analysé une trentaine d'expériences d'habitat solidaire.

a) Projet de vie ou nécessité financière ?

Souvent, ces expériences s'appuient sur un projet de vie, certaines le consacrant même sous forme de charte ou de règlement interne. S'y expriment une vision de la vie communautaire, une mission et les valeurs internes de l'expérience. Ces projets se développent la plupart du temps en réponse à des besoins aigus en logements consécutifs à des crises familiales, des prises en charge psychiatriques ou autres.

Pour certains, cet habitat répond à une absolue nécessité économique, tandis que d'autres y expriment leur refus de s'insérer totalement dans un modèle de vie où la prépondérance de l'individualisme économique et social serait la règle. Ils prônent à la

place une solidarité de fait et revendiquent une vie plus communautaire, couplée à un souci d'équité sociale. Pour d'autres encore, cet habitat constitue une réponse – ponctuelle ou définitive – à des problèmes d'ordre thérapeutique, physique ou même économique.

b) Plus-value identifiée par les personnes

Nous avons interrogé les résidents sur la plus-value d'un habitat solidaire par rapport à un logement individuel plus « classique ». Les résultats sont instructifs.

Dans la plupart des cas, les échos sont positifs. Nuançons : ce type d'habitat ne convient pas à tout le monde. Il s'agit bien d'expériences *marginales*, ne concernant en Belgique qu'un très faible nombre de personnes. Toutefois, l'habitat solidaire a cette immense vertu d'apporter une réponse novatrice et pertinente à une difficulté aiguë actuelle sur le plan de la réinsertion. Ainsi, lorsque l'accueil des personnes en précarité se veut « simplement » temporaire, les porteurs de projet évoquent la difficulté d'opérer la transition vers un habitat totalement autonome. Par rapport à cette situation incontestablement problématique, les projets d'habitat solidaire ont une capacité à stabiliser, à rassurer, voire simplement à améliorer la vie quotidienne des habitants et cela, malgré les contraintes inhérentes à toute organisation comportant

REPONSES A DES PROBLEMES DE SOCIETE	VALEURS VEHICULEES
Problèmes de linéarité dans le parcours (d'insertion, thérapeutique, institutionnel)	Le droit au communautaire
Société et système individualistes	L'entraide et la solidarité
Problèmes de logement dus à des pressions foncières importantes	Le droit à l'accompagnement social à long terme
Exclusion des plus démunis sur le marché du logement	Justice et équité
	Partage et mise en commun

PLUS-VALUE POUR LES PERSONNES	PLUS-VALUE POUR LA SOCIÉTÉ
Moins de rechutes (en cas d'assuétudes, de dépression forte, etc.)	Alternative sociale à des personnes qui vont de structure d'accueil en structure d'accueil
Vie dans un logement mieux adapté à leur personnalité, à leurs problèmes,...	Réponse plus efficace à une demande de liens sociaux forts, de lieux d'écoute informels,...
Espérance de vie plus importante pour les personnes âgées par rapport aux institutions traditionnelles	Reconnaissance des individus plus forte
Economies d'échelle (logement jugé moins coûteux pour la plupart)	Utilité sociale plus importante et mieux intégrée à la société (nombreuses activités et ouverture vers l'extérieur)
Plus d'espaces disponibles grâce aux économies d'échelles réalisées, ou meilleure qualité de ces espaces	Articulation des besoins individuels et collectifs
	Amélioration du parcours d'insertion sociale
	Proposition d'une solution au sortir de l'institution

des éléments communautaires. On peut penser que psychologiquement se crée pour certains habitants une sorte de « moi collectif » qui supplée un moment aux déficiences individuelles et permet à certains de se reconstruire une identité et un projet de vie qui les amèneront à retrouver une autonomie plus grande au sein de l'habitat groupé (comme éventuellement en dehors de celui-ci). Pour certains, il s'agira d'une situation transitoire tandis que pour d'autres, le séjour revêtira un caractère définitif ou de longue durée.

c) Caractéristiques générales des habitats solidaires

CARACTÉRISTIQUES	EXPLICATIF
Coût du logement et formules de paiement	Certains sont gratuits avec, en contrepartie, la mise en commun de l'ensemble des revenus. D'autres ne font payer que les charges. Les cas les plus fréquents sont soit un pourcentage des revenus avec plafond, soit un forfait. En général, le coût du logement y est inférieur à celui qui est pratiqué sur le marché traditionnel.
Mode de régulation interne	La plupart des habitats solidaires rencontrés ont des modes de régulation interne : charte, règlement d'ordre intérieur, convention (lorsque l'habitat est géré par une institution), participation à des tâches communautaires obligatoires, ... Quelles qu'en soient les modalités, la notion d'autogestion ou de cogestion de l'habitat est généralement présente.
Gradient de mise en commun d'espaces	Une des caractéristiques principales des habitats solidaires est la présence d'espaces collectifs, mais la relation entre espaces privés et collectifs est extrêmement variable d'un habitat à l'autre. Rarement – mais le cas s'est présenté – des habitats déclarés groupés ne possédaient pas d'espace collectif interne au bâtiment (mais seulement un jardin commun). Les espaces individuels minimum sont le plus souvent une chambre et une salle d'eau. Quant aux espaces collectifs, il s'agit soit de la cuisine, soit du salon, soit encore d'une maison communautaire qui reprend l'ensemble des fonctions de vie.
Conditions d'accès	Différentes procédures sont mises en place pour entrer dans un habitat groupé solidaire : interviews, votes, grille de critères (âge, revenus, espaces adaptés pour les familles d'accueil, ...). Dans les habitats gérés par des institutions, ce sont les travailleurs sociaux qui effectuent la sélection. Dans tous les cas, un même constat : pas assez de places disponibles face à une demande en croissance !
Conditions de sortie	Deux cas de figure se présentent généralement dans les habitats gérés par des institutions : évolution positive dans un processus d'accompagnement social ou au contraire non-respect des règles. Mais le départ peut aussi être au libre choix de la personne qui décide de s'en aller.
Types d'accompagnement social	Lorsqu'il est présent, l'accompagnement social peut être de type collectif et/ou individuel, dans et/ou en dehors de cet habitat. Dans tous les cas, le groupe joue collectivement le rôle de soutien, voire d'accompagnant pour la personne en difficulté.

d) Mixité sociale et mixité des précarités

Selon les expériences, on rencontre des mixités sociales et/ou des précarités très différentes. Par mixité sociale, nous entendons des habitats solidaires qui hébergent à la fois des personnes en précarité sociale et d'autres ménages vivant une insertion socioprofessionnelle plus facile. Quant à la mixité des précarités, elle s'exprime en précarité financière, psychologique, relationnelle, physique, etc.

Il faut remarquer que la mixité est davantage présente dans les expériences nées d'une initiative informelle des particuliers qu'au sein d'expériences institutionnelles.

Quatre constantes se dégagent en tout état de cause des habitats solidaires observés. Il s'agit à la fois :

- d'une **action volontariste** (la personne choisit ce mode d'habitat et ne peut y être arrivée par hasard) ;
- d'une **action recelant une forte dimension collective** qui dépasse le cadre familial traditionnel ;
- d'une **action qui s'inscrit dans un espace** (logements – habitat – espaces collectifs) ;
- d'une **action qui s'inscrit dans le temps** (celui de la structuration du groupe, de la cooptation de nouveaux membres, des règles internes de vie, d'organisation des espaces collectifs, du projet commun en somme).

e) Une typologie d'habitants potentiels

La typologie des résidents potentiels en habitat solidaire renvoie à une taxonomie plus générale, indiquant par là que le souhait d'intégrer un habitat groupé peut être variable selon que ce choix sera défini par :

- une aspiration à un autre mode de vie ;
- un besoin plus ou moins ponctuel éprouvé à un moment donné de la vie (jeunes quittant leurs parents, personnes vieillissantes, SDF qui vont de maison d'accueil en maison d'accueil, ...) ;
- une solution transitoire pour des situations de crise temporaires.

MIXITE SOCIALE	MIXITE DES PRECARITES
2 cas prédominant :	La mixité des précarités peut s'expliquer par plusieurs facteurs :
<ul style="list-style-type: none"> • Mixité sociale forte comme conséquence d'un souci de solidarité, d'aider les autres, de vivre avec des gens différents,... • Mixité sociale faible en réponse à une problématique spécifique permettant des économies d'échelles et de gestion (accompagnement social commun) 	<ul style="list-style-type: none"> • Conditions d'admission larges. • Philosophie du projet (ouvert à toutes les personnes en précarité). • Réponse large au manque de logements/ de besoins collectifs indépendamment de toute précarité. • Absence de mixité des précarités lorsqu'il y a une difficulté à gérer ou à faire cohabiter des publics différents.

Sur la base des expériences observées et de l'analyse faite auprès de 53 experts interrogés (issus du monde associatif, des services sociaux privés et publics, des maisons d'accueil, etc.), il est permis de pointer différents publics cibles, qui correspondent à autant de besoins identifiés.

En termes maintenant d'*attrait* de l'habitat solidaire pour les individus qui n'y sont pas encore, on peut dresser la nomenclature suivante des personnes intéressées par un séjour dans ce type d'habitat pour une durée de cinq ans au moins.

PUBLICS CIBLES	BESOINS IDENTIFIES
Jeunes	Soif de liberté et peur d'une totale autonomie au sortir d'une institution. Coût trop élevé du logement seul au sortir du domicile parental.
Ex détenus	Peur d'une totale autogestion au sortir de l'institution
SDF après maison d'accueil ou lieu d'hébergement, voire après la rue	À titre transitoire, pour arriver à se détacher du monde institutionnel. À titre plus définitif, pour les personnes empêchées – pour des raisons sociales ou psychologiques – d'accéder à un logement ordinaire. (cf. Maisons relais en France)
Après une cure (post-assuétude)	Nécessité pour certains d'avoir le collectif comme garde-fou en vue d'éviter une rechute rapide. Il y a urgence à mettre en place de telles structures ⁴ .
Personnes ayant des problèmes psychiatriques	Besoin de ne pas être seulement considéré comme un cas psychiatrique, mais comme un habitant « normal » avec une présence du collectif si nécessaire ⁵ .
Personnes âgées	Solution alternative à la maison de repos pour les personnes qui apprécient la cohabitation. Lutte contre la solitude et maintien en activité.
Handicapés physiques ou mentaux	Solution alternative aux institutions pour les personnes qui en ont la capacité, avec une aide à la vie journalière.
Membres d'une même famille	Besoin de regroupement familial. Problème très important actuellement de pénalité des membres d'une famille qui veulent cohabiter et aussi de personnes qui accueillent des plus âgés chez elles.

(4) Selon le témoignage de F., résident à Trempoline.

(5) Selon le témoignage de R., résident au Vivier, habitat groupé où cohabitent Peuls et personnes ayant des problèmes psychiatriques.

PUBLICS CIBLES	POURCENTAGE DE PERSONNES INTÉRESSÉES	POPULATION CONCERNÉE ESTIMÉE
Jeunes en général (20 à 24 ans)	10 %	10 % de 641.765 personnes ⁶ = 64.176 personnes
Jeunes au sortir d'une institution	15 %	15 % de x ⁷ = ?
Ex détenus (au sortir de la prison)	10 %	10 % de 14.960 personnes par an ⁸ = 1.496 personnes
SDF après maison d'accueil ou lieu d'hébergement, voire après la rue	20 %	20 % de 12.000 personnes en 2003 ⁹ = 2.400 personnes
Toxicomanes après une cure (post-assuétudes) dans une maison d'accueil socio-sanitaire	15 %	15 % de 2.820 personnes ¹⁰ = 423 personnes
Personnes ayant des problèmes psychiatriques (manifestant une affection mentale sérieuse)	10 %	10 % de 13 % de la population belge ¹¹ = 135.796 personnes
Personnes âgées (65 ans et plus)	15 %	15 % de 1.799.500 personnes ⁶ = 269.925 personnes
Handicapés (physiques et mentaux)	12,5 à 20 %	12,5 à 20 % de 12,9 % de la population belge ¹² = 168.439 à 269.503 personnes
Membres d'une même famille vivant avec une personne en précarité	10 %	?

Plusieurs remarques, de première importance, s'imposent :

– Il n'est pas dit que toutes les personnes potentiellement intéressées par un habitat solidaire soient matériellement capables d'y séjourner. Par exemple, parmi les 15 % des personnes âgées intéressées, toutes ne seront pas en **capacité d'autonomie suffisante** pour entrer en habitat solidaire.

Cette remarque est valable pour les autres catégories, ce qui devrait fortement pondérer à la baisse le résultat final.

– Ces **résultats ne peuvent pas s'aditionner** car les personnes peuvent bien entendu relever de plusieurs catégories en même temps : être jeune, avoir été victime d'assuétudes et sortir d'une institution pour sans-abri, etc.

– Ces données **ne permettent nullement à ce stade de calculer un quelconque coût pour la sécurité sociale**, non seulement parce que ces personnes peuvent cumuler plusieurs états, mais aussi parce qu'aucune indication sur le fait qu'elles bénéficient d'éventuels revenus de remplacement n'a encore été donnée. Mais c'est à cet exercice périlleux que s'attellera précisément la suite du présent article.

3. Modèles et scénarii

Dans une optique de reconnaissance par les autorités publiques de ce mouvement émergent, il convient de dresser un ou plusieurs modèles d'habitat

solidaire. Ceux-ci ont été élaborés sur la base de l'analyse des expériences de terrain (tant en Belgique qu'à l'étranger) et soumis, ensuite, à la critique des experts. Deux scénarii se dégagent : un scénario comprenant deux modèles (ouvert – fermé) et un scénario qui comprend un modèle unique valable dans tous les cas de figure : le « TOP » modèle.

a) Scénario I

– **MODELE OUVERT**, dont la finalité serait de permettre à des personnes privées de créer facilement et rapidement un habitat solidaire, sans charges administratives excessives et/ou de contrôles lourds. Les obligations en résultant seraient légères, tant pour les résidents que pour l'habitat.

Toutefois, certains inconvénients risquent de se présenter. Il pourrait y avoir non-respect des normes en matière de salubrité ou de logement décent. On se focalisera, de manière générale, sur la personne en oubliant la dimension habitat. Il faudra également se méfier des personnes qui se domicilieraient en habitat solidaire juste pour bénéficier du statut d'isolé tout en résidant ailleurs. Y aura-t-il une personne condamnée à être « le précaire de service » et qu'on ne voudra pas voir changer de situation ? Et qui sera habilitée à conférer le « label habitat solidaire » audit logement ? On le voit, des effets pervers sont possibles, et les zones d'ombre restent nombreuses, d'où la nécessité d'expérimenter un modèle plus « fermé ». De nombreux experts, d'ailleurs, avaient jugé le modèle ouvert trop dangereux à mettre en œuvre.

– **MODELE FERME**, destiné à des acteurs institutionnels dans un cadre plus structuré et qui pourrait accueillir des personnes en précarité sociale plus aigüe, nécessitant un encadrement plus fort. Cet habitat solidaire serait soumis à des contrôles plus fréquents et ne serait reconnu comme tel par les autorités qu'après vérification et validation des modes

(6) Selon les statistiques INS 2005.

(7) Ce chiffre est confidentiel, à la disposition actuellement du seul Ministère de la Justice.

(8) Selon la Direction générale Statistique et Information économique du SPF Économie, données de 2005 sur le nombre total de remises en liberté.

(9) Selon M. VAN MENXEL *et al.*, *Verbinding verbroken*, Steunpunt algemeen welzijnswerk, 2003.

(10) Selon l'étude *Profil des drogues en chiffres* réalisée par l'Université Gent, l'ULB et la KUL en 2000.

(11) Selon l'enquête *La santé par interviews* réalisée en 2004 par l'INS.

(12) Selon la Direction générale des personnes handicapées du SPF Sécurité sociale (statistiques de 1996).

d'organisation, de la gestion de l'espace, de la qualité du projet présenté, etc. Ce modèle est donc destiné à des structures plus lourdes en termes de nombre d'habitants et de types de précarité. La charte de l'habitat groupé serait soumise à évaluation et agrégation par une autorité. Ce modèle serait proposé à des acteurs professionnels qui désiraient insérer l'habitat groupé dans un processus existant en complétant l'offre déjà offerte (maisons d'accueil, appartements supervisés,...). Pas davantage que le modèle ouvert, le présent modèle n'évite les difficultés. Le dispositif risque tout d'abord d'être réservé à une certaine « élite » en règle administrative. Ce modèle par ailleurs pourrait bien casser la spontanéité des nouveaux projets. Enfin, l'accompagnement social obligatoire est souvent perçu négativement car il s'agit d'un lieu de pouvoir.

Il résulte de ces réflexions la nécessité de mettre sur pied une sorte de modèle unique reprenant les avantages des deux modèles proposés, modèle applicable tant aux personnes qu'aux institutions concernées.

b) Scénario II

- TOP MODELE destiné à tous les publics, proposant à tous de réaliser des projets d'habitat solidaire qui seraient labellisés par une autorité compétente.

Si l'on veut reconnaître et consacrer ce modèle, la modification de certains dispositifs légaux s'impose. Une proposition de montage juridique spécifique au « TOP MODELE » sera livrée à cet effet dans les pages qui suivent.

II. L'HABITAT SOLIDAIRE SOUS L'ANGLE JURIDIQUE. LE DROIT, FREIN OU ADJUVANT DE L'HABITAT SOLIDAIRE ?

L'habitat solidaire, telle est notre hypothèse de départ, comprend les éléments constitutifs suivants :

- un ensemble architectural composé de **logements ou chambres privés** et d'au moins un **lieu de vie commun** ;
- dans cet ensemble résident plusieurs personnes et/ou ménages dont au moins une personne **en précarité sociale**, qui sont liés par un souci commun de **solidarité** tel qu'explicité dans une « **charte de l'habitat solidaire** » ;
- une **agence** vérifie la réunion de ces éléments.

Il en ressort que différentes réglementations, que ce soit en matière de qualité des logements, de sécurité sociale et de bail à loyer, exercent un impact direct sur l'habitat solidaire. Le droit cependant favorise-t-il ou, au contraire, constitue-t-il un frein à l'entrée dans un habitat de ce type ? C'est à cette question centrale que la

présente section va s'atteler. Notons au préalable que si certaines de ces réglementations (à savoir, les lois en matière de taux des allocations sociales) ne concernent dans le champ du logement que l'habitat solidaire – en ce que celui-ci abrite au moins une personne en précarité sociale qui bénéficie d'une aide financière de l'État, les autres normes (qualité des logements et bail à loyer) visent tout habitat groupé, qu'il soit estampillé solidaire ou non.

1. Normes de qualité des logements

En vertu de notre hypothèse de départ, l'habitat solidaire est un ensemble architectural composé de logements ou chambres privés et d'au moins un lieu de vie commun. Dans cet ensemble résident donc plusieurs personnes et/ou ménages. Il s'ensuit que les différentes réglementations – tant fédérale que régionales – concernant le logement *collectifs* s'appliquent pleinement à l'habitat solidaire.

a) Au niveau fédéral

Au niveau fédéral, dans le cadre de la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale¹³ (article 2), **l'arrêté royal du 8 juillet 1997** détermine les conditions minimales à remplir pour qu'un logement (donné en location à titre de résidence principale) soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité¹⁴. L'une de ces normes

Structure de l'habitat	Au moins un espace de vie collectif
Aménagement intérieur	Libre choix des occupants en fonction des critères de reconnaissance de l'habitat solidaire Respect des normes de salubrité en vigueur
Statuts des résidents	Isolés , avec domiciliation dans cet habitat solidaire reconnu
Contrôles et reconnaissance de l'habitat solidaire	Contrôle des critères d'habitat solidaire par une autorité compétente fédérale Au moins un référent extérieur
Solidarité	Reconnue par la charte de l'habitat solidaire
Accompagnement social	Imposé à l'accès, et de manière récurrente pour les personnes en précarité statutaire par les autorités habilitées (CPAS, ONEM, etc.)
Public cible	Toutes personnes dont au moins une en précarité
Durée du séjour	Limitée, mais renouvelable contractuellement (tous les trois ans par exemple)
Projet de vie/contrat	Libre choix des résidents en fonction des critères de validation

(13) La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

(14) Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997.

intéresse ceux qui vivent dans un habitat groupé ou souhaiteraient organiser un habitat solidaire. Ainsi, « lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de l'immeuble »¹⁵. Cette disposition est indéniablement de nature à faciliter l'entrée en habitat solidaire¹⁶.

(15) Article 2, alinéa 3 de l'arrêté royal du 8 juillet 1997 précité.

(16) Pour de plus amples renseignements, voy. notamment N. BERNARD et J.-M. LETIER, « L'état du bien loué, l'interférence avec les normes régionales et le bail de rénovation », *Le bail de résidence principale*, sous la direction de P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 111 et s.

(17) Article 1^{er}, 6^o du Code wallon du logement tel qu'institué par le décret du 29 octobre 1998, *M.B.*, 4 décembre 1998.

(18) Voy. l'art. 3 du Code du logement ainsi que l'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.

(19) Article 10 du Code wallon du logement.

(20) Voy. arrêté du gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, *M.B.*, 10 novembre 2004.

(21) Voy. l'article 2 de l'arrêté du gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location, *M.B.*, 16 septembre 2004.

(22) Voy. notamment N. BERNARD, « Conséquences civiles et administratives du défaut de permis de location », *Aménagement-Environnement*, 2005/2, p. 97 et s.

(23) Voy. notamment les art. 6, §1^{er}, c, et 8, 4^o, de l'Annexe I de l'arrêté du gouvernement wallon du 11 février 1999.

(24) Code bruxellois du logement tel qu'institué par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003, *M.B.*, 9 septembre 2003.

(25) Art. 1^{er}, 5^o, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements de logements, *M.B.*, 19 septembre 2003.

(26) Loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, *M.B.*, 31 juillet 2002, complétée par l'arrêté royal du 11 juillet 2002 et modifiée par la loi-programme du 9 juillet 2004.

(27) Au 1^{er} avril 2007.

b) Au niveau régional

Au niveau régional cette fois, le **Code wallon du logement** envisage explicitement, lui, l'hypothèse du logement collectif qu'il définit en ces termes : « logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages »¹⁷. Assurément, l'habitat groupé répond à cette définition ; partant, diverses prescriptions particulières s'y appliquent. En sus de respecter, comme les autres logements, les critères de salubrité fixés par le gouvernement¹⁸, le logement collectif, au même titre que le petit logement individuel, doit pour pouvoir être mis en location¹⁹ :

– respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie²⁰ ;

– garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, notamment par un système de fermeture à clé des locaux à usage individuel et des boîtes aux lettres²¹ ;

– avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'urbanisme.

On le voit, cette multiplication de normes de qualité à remplir par un habitat solidaire (dont la mise sur le marché locatif ne peut par ailleurs se faire sans l'obtention préalable d'un « permis de location »²²) n'encourage certainement pas la mise sur pied d'initiatives de ce type. Toutefois, certaines de ces règles (superficie, W.-C.) sont assouplies lorsqu'elles concernent le logement collectif²³, ce qui témoigne d'une prise en considération bienvenue du phénomène de l'habitat groupé par les autorités publiques. Si donc la procédure en vue d'obtenir un label de qualité pour un logement collectif est plus ardue que pour un habitat standard (parce qu'un document formel – le permis de location – est requis préalablement à toute mise en location et que, pour l'obtenir, les normes à satisfaire sont nombreuses et variées), certains des critères de qualité ont été adaptés à la situation particulière du logement pris en commun, mais pas tous

(comme la présence d'un point d'eau dans chaque chambre).

Pour sa part, l'arrêté d'exécution du **Code bruxellois du logement**²⁴ décrit le logement collectif de manière particulièrement détaillée. Il s'agit d'un « logement destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive, comportant au minimum une pièce destinée au sommeil, et d'espaces communs collectifs destinés à la préparation des repas, au séjour, ou à la toilette [...] »²⁵. Même si la définition se fait ici plus précise, elle englobe encore l'habitat groupé. Mais, contrairement à la Wallonie, pas de permis de location à décrocher au préalable à Bruxelles. Comme en Wallonie, plusieurs normes de qualité intéressent spécifiquement le logement collectif (surface minimale des logements, accès aux parties communes, etc.). À cet égard, il importe de signaler que les exigences en matière de sanitaires, de point d'eau, d'installation électrique et d'équipement de cuisson d'aliments sont *moins sévères* que lorsqu'elles visent le logement individuel. Cet état de fait, naturellement, est de nature à favoriser l'habitat solidaire.

2. Normes en matière de taux des allocations sociales

En vertu de l'hypothèse que nous avons posée au départ, réside dans l'habitat solidaire au moins une personne qui est en *précarité sociale* et serait bénéficiaire, à ce titre, d'une allocation sociale. Dès lors, il nous semble pertinent de passer en revue les principales législations sociales susceptibles de lui être appliquées. En effet, le fait de vivre en groupe risque de faire perdre à l'allocataire le bénéfice du taux isolé.

a) En matière de revenu d'intégration sociale

En matière de revenu d'intégration sociale²⁶, le législateur retient actuellement trois catégories de personnes qui correspondent à la reconnaissance d'autant de taux différents²⁷ :

- un taux inférieur « cohabitant » donnant droit à un revenu d'intégration de 438,25 € par mois ;
- un taux intermédiaire « isolé » donnant droit à un revenu d'intégration de 657,37 € par mois ;
- un taux supérieur « famille à charge » donnant droit à un revenu d'intégration de 876,50 € par mois.

Pour savoir à quelle catégorie de bénéficiaire appartient la personne qui sollicite le revenu d'intégration, il convient de connaître la définition légale de la cohabitation. Selon le législateur, qui a privilégié une approche économique de la notion²⁸, il y a cohabitation lorsque « des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères »²⁹.

Cette définition légale de la cohabitation pose un problème aux personnes qui souhaitent vivre dans un habitat groupé et ce, quel que soit le degré de vie en communauté. En effet, la personne qui loge sous le même toit que d'autres résidents est susceptible de vivre de deux manières :

- soit, elle partage principalement les questions ménagères avec les autres résidents, notamment le loyer, les frais d'entretien ou les repas. Puisque la personne correspond à la définition légale de la cohabitation, elle n'a droit alors qu'au revenu d'intégration fixé au taux le plus bas, le taux « cohabitant ».

- soit, elle ne partage pas les questions ménagères avec les autres résidents ; elle devrait bénéficier du revenu d'intégration au taux « isolé ». Il demeure, toutefois, un risque d'ordre probatoire. Dans l'hypothèse où un CPAS déduirait une cohabitation de la configuration de l'habitat groupé, le bénéficiaire de revenu d'intégration devra alors amener la preuve qu'il ne partage aucun frais lié au ménage. Apporter une preuve négative est, toutefois, malaisé.

L'enjeu est de taille car la différence financière en matière de revenu d'intégration entre les taux « cohabitant » et « isolé » est actuellement de 219,12 €.



© Habitat et Participation

Il s'ensuit que la personne, déjà bénéficiaire d'un « taux isolé », hésitera à entrer dans un habitat solidaire où les résidents partagent – principalement – les questions ménagères.

Par contre, depuis l'arrêt de la Cour d'arbitrage du 28 juillet 2006³⁰, la personne qui a un ou plusieurs enfants mineurs à charge et qui vit en habitat groupé – en cohabitant avec d'autres résidents – conserve le taux supérieur « famille à charge », à savoir 876,50 € par mois. Désormais, elle ne voit plus son revenu d'intégration divisé par deux.

b) En matière d'allocation de chômage

En matière d'allocation de chômage³¹, le taux de l'allocation dépend également de la situation familiale de l'ayant droit. Ainsi, trois catégories de chômeurs coexistent, qui correspondent à trois taux différents³² :

- un taux inférieur « cohabitant » donnant droit, selon les périodes et la rémunération servant de base au calcul des allocations, à une allocation variant de 405,08 € à 978,38 € par mois ;

- un taux intermédiaire « isolé » donnant droit, selon les périodes et la rémunération servant de base au

calcul des allocations, à une allocation variant de 766,74 € à 1.067,30 € par mois ;

- un taux supérieur « charge de famille » donnant droit pendant toute la durée du chômage à une allocation variant de 912,60 € à 1.067,30 € par mois.

La difficulté de distinguer la personne isolée de la personne cohabitante se pose une nouvelle fois, puisque la cohabitation est définie en ces termes : « Par cohabitation, il y a lieu d'entendre le fait, pour deux ou plusieurs personnes, de vivre sous le même toit et de régler principalement en commun les questions ménagères. (Une personne est jusqu'à preuve du contraire réputée habiter à l'adresse de sa résidence principale) »³³.

Comme en matière de revenu d'intégration, rejaillit la difficile question probatoire relative au partage ou non des questions ménagères. Pour y répondre, l'ONEM a élaboré une instruction³⁴ précisant que sont notamment considérés comme isolés :

- le chômeur qui habite une chambre dans un immeuble et dispose de commodités communes (sanitaires, cuisine) sans toutefois partager de frais (loyer, entretien, nourriture) avec les autres colocataires ;
- la personne qui habite de manière temporaire, en maison d'accueil, dans un foyer pour « sans abri » ou chez un particulier.

(28) Projet de loi concernant le droit à l'intégration sociale, Exposé des motifs, commentaire des articles, article 14, Chambre des représentants de Belgique, doc 50 1603/001, p. 20.

(29) Article 14 de la loi du 26 mai 2002.

(30) C.A., 28 juillet 2006, n°123/2006.

(31) Arrêté royal du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage, M.B., 31 décembre 1991, complété par l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant les modalités d'application de la réglementation du chômage.

(32) Au 1^{er} octobre 2006.

(33) Article 59, alinéa 1^{er}, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 tel que modifié par l'arrêté ministériel du 6 février 2003.

(34) Instruction ONEM, 110.D.01.



© Habitat et Participation

Pour le reste, le chômeur qui réside en habitat groupé – sous le même toit donc que les autres résidents – est susceptible d’y habiter de deux manières : – soit, il partage les frais du ménage avec les autres résidents : le loyer, les frais d’entretien ou de nourriture. Il ne peut donc prétendre qu’à une

allocation de chômage au taux « co-habitant » ; – soit, il ne partage aucun frais avec les autres résidents. Il a droit alors à une allocation de chômage au taux « isolé », avec le risque, toutefois, que l’ONEM conteste sa situation familiale d’isolé. Dans ce cas, il lui appartiendra d’apporter la preuve – assurément difficile – d’une absence de partage de frais liés au ménage.

Par ailleurs, la personne bénéficiaire d’une allocation de chômage au taux supérieur – cohabitante avec charge de famille – perd ce taux lorsque les personnes qui cohabitent avec elle disposent de revenus professionnels ou de remplacement³⁵. Il s’agit, dans ce cas, d’un véritable frein – un autre – à l’entrée dans un habitat groupé où les résidents cohabitent en partageant principalement les questions ménagères.

c) En matière de garantie de revenus aux personnes âgées

En matière de garantie de revenus aux personnes âgées³⁶, le législateur ne retient que deux catégories de personnes qui correspondent à deux taux différents³⁷ : – un taux inférieur « de base » alloué à toute personne qui partage la même résidence principale avec une/plusieurs personnes, soit 530,30 € par mois ; – un taux supérieur « majoré » accordé à la personne qui vit seule, qui est admise dans une maison de repos et/ou de soins, qui habite avec ses enfants, petits-enfants et leurs conjoints respectifs, soit 795,45 € par mois.

La cohabitation ne s’analyse plus comme un partage de questions ménagères mais est définie en termes de partage d’une même résidence principale (au sens de résidence habituelle au même endroit que le demandeur)³⁸. Il s’ensuit que les personnes âgées résidant dans un habitat groupé – partageant la même résidence principale – vont subir une double pénalisation. Elles n’auront tout d’abord droit qu’au montant « de base », perdant

ainsi la différence entre le montant majoré et le montant de base, à savoir 265,15 € par mois. Elles verront également leurs pensions et ressources comptabilisées avec celles des autres cohabitants, le total, après immunitations, étant divisé par le nombre de cohabitants ; le montant obtenu sera ensuite porté en déduction de l’allocation due.

Soulignons, enfin, que les personnes âgées résidant dans un habitat groupé ne sauraient, à notre estime, bénéficier de l’exception instaurée en faveur des membres des communautés – religieuses ou laïques – qui voient, elles, leurs ressources et pensions comptabilisées individuellement³⁹.

d) En matière d’allocations aux personnes handicapées

En matière d’allocations aux personnes handicapées⁴⁰, plus précisément en matière d’allocations de remplacement de revenus, le législateur a voulu moderniser les catégories de bénéficiaires en les nommant de manière abstraite :

- un taux inférieur « catégorie A » donnant droit à 429,87 € par mois, au bénéfice de la personne handicapée qui a sa résidence principale à la même adresse que d’autres personnes qui ne sont pas parentes ou alliées (et n’appartenant à aucune des catégories qui suivent) ;
- un taux intermédiaire « catégorie B » donnant droit à 644,80 € par mois, au bénéfice de la personne handicapée qui vit seule ou qui séjourne dans une institution ;
- un taux supérieur « catégorie C » donnant droit à 859,74 € par mois, au bénéfice de la personne qui a un/plusieurs enfants à charge ou est établie en ménage (au sens strict)⁴¹.

Le législateur, ici, ne définit plus la cohabitation mais se focalise plutôt sur la notion de ménage « dont l’existence est présumée – jusqu’à preuve du contraire – lorsque deux personnes au moins qui ne sont pas parentes ou alliées au 1^{er}, 2^e et 3^e degré ont leur résidence principale à la même adresse »⁴². Malgré la modernisation

(35) Excepté lorsque cette personne vit avec un conjoint qui ne dispose pas de revenus professionnels ou de remplacement.
 (36) Loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées, *M.B.*, 29 mars 2001, complété par l’arrêté royal du 23 mars 2001 portant règlement général en matière de garantie de revenus aux personnes âgées.
 (37) Au 1^{er} décembre 2006.
 (38) Voir article 6, §1^{er}, alinéa 3 de la loi du 22 mars 2001.
 (39) Article 7, §1^{er}, alinéa 2 de la loi du 22 mars 2001 telle que modifiée par la loi du 9 juillet 2004.
 (40) Loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux personnes handicapées, *M.B.*, 1^{er} avril 1987, modifiée par diverses lois-programmes, complétée par l’arrêté d’exécution du 6 juillet 1987.
 (41) Selon les auteurs autorisés, dans la catégorie C, « la notion de ménage concerne deux personnes qui vivent ensemble comme mari et femme, indépendamment du sexe des uns ou des autres de ces cohabitants » (M. DUMONT et N. MALMENDIER, « Les handicapés », *Guide social permanent*, Partie III, livre II, titre II, chapitre IV, p. 570, mise à jour 2005).
 (42) Article 7, § 3 de la loi du 27 février 1987 telle que modifiée par la loi-programme du 9 juillet 2004.

du régime de l'allocation de remplacement de revenus, la personne handicapée qui vit dans un habitat groupé risque donc d'être confrontée à la présomption de ménage établie par la loi lorsque deux personnes au moins ont leur résidence principale à la même adresse. Il lui appartiendra d'apporter la preuve contraire (logement individuel, contrat de location, sonnette et boîte aux lettres propres).

La différence de montant entre les catégories A et B (214,93 €) pénalise, une nouvelle fois, l'individu handicapé qui vit avec d'autres personnes par rapport à celui qui vit seul (à moins que ledit individu séjourne en institution ou apporte la preuve d'un habitat en logement individuel). Par contre, la personne handicapée qui a un/plusieurs enfants à charge conserve le taux supérieur (catégorie C) même si elle cohabite, ce qui favorise indubitablement l'entrée dans un habitat solidaire.



En résumé, dans le cadre d'un habitat groupé où les résidents vivent sous le même toit, la personne – sans charge de famille ni partenaire de vie – a droit seulement, suivant le cas (et pour peu naturellement qu'elle remplisse les conditions d'octroi) :

- à un revenu d'intégration fixé au taux « cohabitant » si elle partage les questions ménagères ;
- à une allocation de chômage calculée au taux « cohabitant » si elle partage les questions ménagères ;
- au montant « de base » de la garantie de revenus pour personnes âgées si elle partage une même résidence principale ; de plus, ses pensions et ressources sont comptabilisées avec celles des autres ;
- à une allocation de handicapé « catégorie A » (dans l'hypothèse toutefois où elle apporte la preuve d'un habitat en logement individuel – avec sonnette et boîte aux lettres propres –, elle peut bénéficier d'une allocation « catégorie B »).

3. Réglementations relatives au bail et à la résidence principale

Il n'y a pas des règles en matière de qualité des logements et de taux des allocations sociales à être en jeu dans l'habitat solidaire. Les normes gouvernant le bail et la résidence principale de l'individu sont, elles aussi, concernées. Ainsi, la personne résidant en habitat solidaire est-elle autorisée à installer sa résidence principale dans ce lieu de vie quelque peu alternatif (ce qui est capital, notamment pour la détermination du C.P.A.S. compétent et, partant, le bon acheminement de l'aide sociale) ? Si oui, la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale trouve-t-elle à s'appliquer ? Et, dans la positive, le carcan de la « loi Wathélet », de droit impératif, est-il bien adapté à cette réalité informelle et fluctuante qu'est l'habitat solidaire ? Tel est l'objet de la présente section.

Plus en amont, une question doit être réglée au préalable, celle de la **formule juridique de mise à disposition du logement** par les responsables de l'habitat solidaire (mandat de gestion, sous-location ?). Pour diverses raisons, notamment de facilité, la location/sous-location devrait à nos yeux être privilégiée⁴³. À cet égard précisément, signalons que depuis 1997, la loi sur le bail de résidence principale permet, moyennant le respect de certaines exigences, la mise en sous-location d'un bien par des personnes morales⁴⁴ (alors qu'autrefois la sous-location – à titre de résidence principale – était proscrite dès le moment où le preneur intermédiaire ne résidait pas lui-même, et à ce titre, dans les biens loués, ce qui écartait les ASBL notamment). Désormais, « *lorsque le preneur est une commune, un CPAS, une ASBL ou un établissement d'utilité publique (...) ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que :*

- *celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile ;*
- *qu'elles affectent le bien à leur résidence principale ;*

– *et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin* »⁴⁵.

Sans trop de difficultés, l'habitat solidaire remplit cette triple condition cumulative. Par conséquent, cette faculté de sous-location facilitera utilement la mise en œuvre de l'habitat solidaire par des associations qui prendraient un bien à bail pour le mettre ensuite à disposition des candidats intéressés par le truchement d'un contrat de sous-location. Et si le sous-locataire y installe bien sa résidence principale, la loi du 20 février 1991 sera d'application tant dans les relations entre le bailleur principal et le locataire principal/sous-bailleur, que dans les rapports entre ce dernier et le sous-locataire.

En ce qui concerne la notion même de **résidence principale**, notons que selon la loi du 19 juillet 1991, la résidence principale est le lieu où vit « habituellement » l'individu en question⁴⁶. Pour l'arrêté royal du 16 juillet 1992⁴⁷ par ailleurs, la détermination de la résidence principale se fonde sur une situation de fait, c'est-à-dire la constatation d'un séjour effectif dans une commune durant la plus grande partie de l'année. Cette constatation s'effectue sur la base de différents éléments, notamment le lieu que rejoint l'intéressé après ses occupations professionnelles, le lieu de fréquentation scolaire des enfants, le lieu de travail, les consommations énergétiques et les frais de téléphone, le séjour habituel du conjoint ou des autres membres du ménage, etc. En suite de quoi, il est permis de conclure

(43) Voy. N. BERNARD, « Agences immobilières sociales : la troisième voie du logement ? » (en collaboration avec D. Maillard), *Journal des tribunaux*, 1999, p. 145 et s.

(44) Article 4, § 2bis, de la loi du 20 février 1991, tel qu'inséré par la loi du 13 avril 1997.

(45) Article 1717, al.2, seconde phrase du Code civil.

(46) Article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité, *M.B.*, 3 septembre 1991.

(47) Article 16 de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, *M.B.*, 15 août 1992.

que le fait de vivre dans un habitat groupé est un élément de fait suffisant pour déterminer la résidence principale d'une personne, pour autant naturellement que le résident y séjourne durant la plus grande partie de l'année.



photos © Habitat et Participation



Communauté de la Poudrière (Bruxelles)



Si donc dans un habitat groupé, les résidents ont fixé leur résidence principale et sont locataires du logement qu'ils occupent, la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale trouve pleinement à s'appliquer. Diverses questions se posent cependant. Le fait de vivre dans un habitat solidaire peut-il se justifier nonobstant la signature d'une **convention d'occupation précaire** (plutôt qu'un bail en bonne et due forme), ce qui affranchirait automatiquement les parties du respect dû à la loi du 20 février 1991 ? La chose pourrait s'envisager, au cas où le bénéficiaire par exemple serait en forte position d'instabilité sociale. Cette convention, quoi qu'il en soit, n'a rien d'illécite pour la Cour de cassation pourvu que les parties démontrent notamment l'existence de circonstances objectives (par exemple, l'aménagement d'une situation d'attente, la résolution d'un problème passager, le traitement de difficultés temporaires, ...)⁴⁸. Le fait de vivre dans un habitat *solidaire* peut-il dès lors constituer une circonstance objective justifiant la non-application des règles protégeant le locataire, notamment en cas d'accueil d'urgence, temporaire ou sporadique ? La question, assurément complexe, doit être soigneusement étudiée, au cas par cas, et avec la plus extrême circonspection dès lors que le droit commun du bail (sous le coup duquel tombent les conventions d'occupation précaire) est significativement moins protecteur du locataire – mais nettement plus souple – que l'est la loi du 20 février 1991. Signalons, en tout état de cause, que la jurisprudence a admis que les personnes résidant dans une maison de repos (qui propose logement, repas et soins) ne sont *pas* concernées par la loi du 20 février 1991, quand bien même elles y résideraient la majeure partie de l'année⁴⁹.

D'autres questions se posent encore, relatives à **la durée du bail**. En théorie, le contrat de résidence principale est conclu pour une durée de 9 ans⁵⁰. Pareille (longue) durée est-elle toutefois compatible avec l'organisation

d'un habitat solidaire, qui accueille des individus non totalement stabilisés au moment de leur incorporation ? Si l'on décide alors, pour contourner l'obstacle, de recourir au bail de courte durée (3 ans ou moins), il faut savoir qu'il est interdit de multiplier ces baux à l'égard du même locataire. Ce genre de contrat ne peut être prorogé *qu'une seule fois*, aux mêmes conditions (de loyer notamment), et sans que la durée totale des deux baux ne puisse excéder 3 ans⁵¹. Incontestablement, cette disposition risque de « gêner aux entournures » les responsables d'un habitat solidaire.

Outre l'obligation de mise en location d'un logement conformément aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, le bailleur est tenu de garantir la **jouissance normale et paisible des lieux loués**⁵². Pour autant, le bailleur ne doit pas répondre des troubles causés par un tiers ou un colocataire (vol, troubles de voisinage, ...); en ce cas, le locataire poursuit celui qui a causé le trouble, à moins que le fait soit envisagé dans le bail même (par exemple, la tolérance envers les animaux). L'habitat solidaire ayant toutefois pour vocation de permettre de vivre « un projet de solidarité » avec une ou plusieurs personnes en précarité sociale, il semble important pour le gestionnaire (sous-)bailleur de prévoir une « charte » qui comprendrait, outre le projet fondateur, quelques règles relatives au calme dans l'ensemble de l'habitat solidaire (y compris dans les espaces communs), à la présence des animaux, au parking, etc. Pour autant, la violation de la charte ne saurait entraîner la résolution du contrat, à moins que des éléments essentiels de l'accord de volonté aient, à cette occasion, été bafoués (auquel cas le juge ne sanctionnera pas tant la méconnaissance de la charte que l'inexécution des obligations traditionnelles du locataire, en vertu même du droit commun). En tout état de cause, le magistrat conserve son entière liberté d'appréciation en la matière.

(48) Cass., 29 mai 1980, *Pas.*, I, 1980, p. 1196 et Cass., 25 mai 1979, *Pas.*, I, 1979, p. 1108.

(49) Civ. Neufchâteau, 16 octobre 1996, *J.L.M.B.*, 1997, p. 68.

(50) Article 3, §1^{er}, de la loi du 20 février 1991.

(51) Article 3, §6, al. 3, de la loi du 20 février 1991.

(52) Art. 1719, 3^o, du Code civil.

III. LE SURCÔÛT – THÉORIQUE – POUR LA SÉCURITÉ SOCIALE

1. Le nombre de bénéficiaires potentiels

Une fois défini un modèle-type d'habitat solidaire et pointés les obstacles juridiques à sa légalisation, il reste à examiner les implications budgétaires que ne manquerait pas d'induire une éventuelle reconnaissance du phénomène. Consacrer l'habitat solidaire, dit autrement, reviendrait-il cher à la puissance publique ?

Tout d'abord, voici les chiffres globaux pour 2005, au niveau national, du nombre de bénéficiaires dans chacune des quatre grandes familles de régime de revenus de remplacement :

500.165	Chômeurs indemnisés ⁵³
70.292	Bénéficiaires de la GRAPA ⁵⁴
73.445	Bénéficiaires du revenu d'intégration sociale ⁵⁵
133.672	Bénéficiaires d'allocations de handicapé ⁵⁶
777.574	bénéficiaires au total

À ce chiffre global, il faut apporter une triple pondération :

1. si un cadre « habitat solidaire » était un jour instauré, quel public cible serait intéressé par la nouvelle formule ? À cette question, les taux de réponses positives sont relativement semblables d'une allocation sociale à l'autre ; ils oscillent entre 13 et 18 % ;
2. au sein de cette population, on ne trouve pas que des cohabitants. Il y a aussi des couples mariés, des personnes seules, ... Il convient dès lors de ne retenir que les cohabitants, c'est-à-dire les personnes qui, dans le système actuel, sont susceptibles d'être pénalisées. Ainsi, 42,98 % des chômeurs en 2005 sont des cohabitants, contre 30,52 % pour les bénéficiaires de la GRAPA, 28,70 % pour les bénéficiaires du revenu d'intégration sociale et 45,40 % pour les bénéficiaires d'allocations de handicapé ;
3. de la fraction de la population obtenue après ce double filtre, il faut encore retrancher les personnes qui,

selon notre définition de l'habitat solidaire donnée plus haut, ne devraient pas être prises en compte. Il convient ainsi d'exclure les couples mariés sans enfants, les couples mariés avec enfants non mariés et les ménages avec deux noyaux familiaux ou plus, ce qui a pour effet de diviser en moyenne l'échantillon presque par deux (48,4 %⁵⁷).

Sur l'ensemble de la population belge, **14.974 à 23.186 personnes** seraient donc potentiellement intéressées par l'habitat solidaire et bénéficieraient d'un changement de statut (de cohabitant à isolé). Par rapport au nombre actuel des allocataires sociaux (777.574 aujourd'hui), cette nouvelle catégorie représenterait entre 1,93 % et 2,98 %, ce qui reste peu élevé.

2. Le surcoût

De manière générale, si l'on passe du taux cohabitant au taux isolé (en valeurs moyennes), le supplément d'allocation s'élève à :

	GRAPA	RI	HANDICAPÉS	CHÔMAGE ⁵⁸
Isolé	686,00 €	625,00 €	835 €	832 €
Cohabitant	466,64 €	429,66 €	417 €	478 €
<i>Différence</i>	219,36 €	195,34 €	418 €	354 €

Si l'on applique maintenant ces différences moyennes mensuelles à la fourchette de bénéficiaires potentiellement intéressés par l'habitat solidaire (voir plus haut point 1), il est permis de connaître le surcoût par catégorie d'allocataires sociaux :

- 2.944.522 à 4.908.210 euros pour le chômage ;
- 302.877 à 424.222 euros pour la GRAPA ;
- 265.005 à 371.085 euros pour le revenu d'intégration sociale ;
- 1.636.052 à 2.290.640 euros pour les handicapés.

Total : 5.148.506 à 7.994.357 euros par mois ou 61.782.072 à 95.932.284 euros par an.

En clair, il en coûterait, **par an, 80 millions d'euros en moyenne** à l'État pour régulariser l'habitat solidaire.

3. Éléments de relativisation

À ce surcoût, plusieurs éléments de relativisation doivent impérativement être apportés, par ordre successif :

- en valeurs absolues, ce chiffre semble imposant mais, en valeurs relatives, il ne représente « que » 0,14 % du budget global de la sécurité sociale⁵⁹ ;
- il faut par ailleurs mettre le surcoût en balance avec les externalités positives générées par une « régularisation » de l'habitat solidaire. Ce nouveau dispositif éviterait ainsi bien des « rechutes » (c'est-à-dire des processus d'intégration ratés qui se terminent à la rue avec, en fin de parcours, un retour dans le centre d'accueil), actuellement fréquentes et très coûteuses à la fois sur le plan social et financier ;
- la pénalisation actuelle de la cohabitation conduit de nombreux allocataires à frauder et à prendre en location un petit pied-à-terre à titre fictif.

Or, l'immobilisation de ces logements – absurdemment inutilisés – a également un prix. En effet, s'ils étaient réintroduits sur le marché locatif, la hauteur générale des loyers refluerait automatiquement, par le jeu normal de l'offre – ainsi étoffée – et de la demande. Ceci, sans compter que la

(53) ONEM, Annuaire statistique 2005.

(54) Office National des Pensions, 2005.

(55) S.P.P. Intégration Sociale, Statistiques 2005.

(56) Service public fédéral sécurité sociale, Direction générale personnes handicapées, Rapport d'activités 2005.

(57) Institut national de Statistiques 2005.

(58) Les taux au sein de la réglementation du chômage étant relativement différents en fonction de la durée (dégressivité des allocations), il a fallu pondérer ces taux en fonction du poids de chacune de ces catégories.

(59) Chiffres actualisés 2006 de l'Administration du Service public fédéral de la Sécurité sociale.



Louvranges © Habitat et Participation

location de sonnettes et autres chambres de bonne grève le budget de l'allocataire social dans des proportions souvent élevées ;

– enfin, les sociologues ont montré qu'à force de *faire semblant* d'habiter séparément (aux fins de tromper les inspecteurs), le lien conjugal se délite progressivement et les membres d'un couple en arrivent parfois à se désunir *pour de vrai* (le pied-à-terre servant alors de refuge commode à la moindre dispute). Or, l'éclatement du noyau familial a, pour la puissance publique, des répercussions pécuniaires et sociales extrêmement lourdes, qu'il convient également de prendre en compte.

(60) P. BOURDIEU (dir.), *La misère du monde*, Paris, Seuil, 1993, p. 164.

(61) Voy. pour de plus amples développements N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d'évaluation législative*, Bruxelles, Bruylant, 2006.

CONCLUSION

Traditionnellement, la vie en groupe représente le lot obligé des plus pauvres : colonies de vacances, cités sociales, institutions de placement d'enfants, centres d'hébergement pour sans-abri, plaines de jeu, prisons, cantines populaires et jusqu'aux fosses communes ! La promiscuité forcée constitue bien une des manifestations les plus emblématiques de la pauvreté vue ici comme absence de maîtrise de l'entourage. À l'inverse, pose Bourdieu, « le capital permet de tenir à distance les personnes et les choses indésirables »⁶⁰. Mais dans l'habitat solidaire, loin d'être perçu comme brimant, le collectif représente au contraire un vecteur essentiel d'émancipation. C'est que la première hypothèse vise un collectif *imposé*, tandis que le second cas de figure évoque un mode *volontaire* de coalition. Le collectif comporte certaines contraintes mais, paradoxalement, a également pour effet d'augmenter l'autonomie, *ut singuli*, de chacun de ses membres, pour peu que le regroupement ait

été librement décidé et élaboré en commun⁶¹.

Cette solidarité naissante, il convient d'abord et avant tout de ne pas la pénaliser. Si l'on ne peut certes pas tout exiger des pouvoirs publics en termes d'intervention sociale, au minimum doit-on attendre d'eux qu'ils ne cassent pas les mécanismes informels d'entraide émergeant au sein de la société civile. Ce serait particulièrement malvenu de leur part d'ailleurs, eux qui restent impuissants à résorber structurellement la précarité. Fidèle donc au premier principe du serment d'Hippocrate (« D'abord ne pas nuire »), il convient d'éviter de ruiner l'expérience de l'habitat groupé par des réglementations contre-nature. La démarche, pour autant, n'a rien de passif car cette posture suppose, positivement, de modifier les différentes réglementations qui actuellement constituent autant de freins à la mise sur pied d'habitats solidaires, ce à quoi l'on s'est essayé en annexe. Il convient à cet égard de mettre en exergue la décision

courageuse du juge de paix de Grâce-Hollogne, qui a jugé « révolue » la réglementation locative sur la cohabitation dans le parc public et, partant, s'est abstenu de sanctionner financièrement une situation d'hébergement « pour des raisons d'urgence ou humanitaires » au sein d'un appartement social, attendu que « la solidarité entre pauvres n'est pas en soi une faute »⁶².

Quoi qu'il en soit, les pouvoirs publics (en Wallonie en tout cas) semblent avoir pris la mesure de cet enjeu nouveau. Ainsi, il se prépare un nouvel arrêté du gouvernement wallon sur les normes de qualité des logements, voué à remplacer son prédécesseur du 11 février 1999. Prochainement à l'examen au Conseil d'État, ce nouveau règlement, entre autres, brise une lance en faveur de l'habitat collectif puisque, dans son article 2 en projet, serait assimilé à un logement individuel un logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures et faisant l'objet d'un seul contrat de bail entre les parties. L'objectif, par cette fiction, est à la fois d'affranchir l'habitat groupé de certaines normes de qualité trop contraignantes (comme celle qui impose un point d'eau dans chaque chambre) et de soustraire à une procédure de vérification du bon état des lieux (le permis de location) passablement contraignante. Même si on est encore loin de l'habitat solidaire pour personnes en précarité sociale tel que revendiqué dans cet article (l'assouplissement s'appliquera ainsi à tout logement collectif, quel que soit le niveau de vie des résidents), il convient de saluer ce premier pas dans la bonne direction.

Gardons-nous bien, pour autant, d'entrer dans le débat piégeux de l'individualisation généralisée des droits sociaux. Là n'est pas la question. Plus modestement (mais de manière non moins audacieuse), il s'agit ici de « libérer » d'autres formes d'habitat,

qui font indéniablement leurs preuves face à la crise actuelle du logement. Il nous faut innover et, dans un sain principe de subsidiarité, permettre que des personnes privées puissent créer leurs propres solutions, à charge pour la puissance publique de les encadrer juridiquement et financièrement. Après tout, les agences immobilières sociales, tant vantées aujourd'hui, ne sont pas nées autrement. Dans la matière – ô combien cruciale – des taux des allocations sociales, du reste, il existe déjà des entorses à la notion de cohabitation. Ainsi, la personne âgée qui réside en maison de repos conserve son taux isolé, tout comme l'individu handicapé dans une institution ad hoc ou le titulaire du revenu d'intégration dans un établissement psychiatrique. L'objectif est à chaque fois le même : éviter que l'individu « déperisse » seul à la maison pour se faire prendre adéquatement en charge par une institution compétente. Par ailleurs, les personnes handicapées et âgées hébergées dans leur famille proche gardent également, à certaines conditions, le bénéfice du taux supérieur car le législateur entend par là récompenser la solidarité intergénérationnelle. Si ces différents objectifs méritent indubitablement que l'on fasse exception aux principes généraux relatifs à la cohabitation, pourquoi la crise du logement, qui exerce des ravages sociaux dévastateurs, ne mériterait-elle pas elle aussi un pareil assouplissement des règles en vigueur ? Poser la question, c'est déjà y répondre.

(62) J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *Échos log.*, 2002, p. 30. « La présence épisodique d'un père ne constitue pas un ménage au sens où la législation du logement la prend en considération ». Sur les mécanismes de solidarité passive entre « cohabitants », voy. J.P. Grâce-Hollogne, 11 mai 2000, *Échos log.*, 2000, p. 159, note L. THOLOMÉ ainsi que J.P. Grâce-Hollogne, 24 mars 2000, *Échos log.*, 2000, p. 162, note L. THOLOMÉ.

ANNEXES : PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS LÉGISLATIVES

Si l'on veut consacrer l'habitat solidaire (et, au passage, arrêter de sanctionner les personnes marginalisées qui n'ont déjà pas grand-chose à mettre en commun), certaines modifications législatives s'imposent. Soucieux de dépasser le stade des déclarations d'intention et déterminés à donner aux pouvoirs publics les outils normatifs nécessaires pour, le cas échéant, donner une existence officielle à l'habitat solidaire, les auteurs de la présente étude se permettent ici de livrer, clef sur porte en quelque sorte, ces modifications, qu'ils ont pris soin de rédiger dans une forme potentiellement définitive.

Au sein des différentes réglementations relatives à la sécurité sociale passées en revue ci-avant (revenu d'intégration, chômage, personnes âgées, handicapés), il convient donc d'adopter un arrêté – royal ou ministériel, selon le cas – dont l'effet serait de donner aux personnes résidant en habitat solidaire le bénéfice d'un taux supérieur d'allocations sociales.

Concernant le **revenu d'intégration sociale**, il s'indique d'adopter un « arrêté royal instituant l'habitat solidaire et portant exécution de l'article 14 de la loi du 26 mai 2002 », qui disposerait :

« Pour pouvoir prétendre au revenu d'intégration alloué à la personne isolée, la personne résidant dans un habitat solidaire doit y avoir fixé sa résidence principale et avoir adhéré à la charte de l'habitat solidaire ».

Concernant l'**allocation de chômage**, il faudrait adopter un « arrêté ministériel instituant l'habitat solidaire et modifiant l'article 59, alinéa 2 de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 », qui disposerait :

« Ne sont pas censées cohabiter les personnes qui résident dans un habitat solidaire agréé, y ont fixé leur résidence principale, ont adhéré à la charte de l'habitat solidaire et n'appartenaient pas à la catégorie "travailleur ayant charge de famille" auparavant ».

Concernant la **garantie de revenus aux personnes âgées**, il s'agirait d'adopter un « arrêté royal instituant l'habitat solidaire et portant exécution des articles 6 et 7 de la loi du 22 mars 2001 », qui disposerait :

« Nonobstant l'inscription dans les registres de la population à la même adresse que le demandeur, les personnes suivantes ne sont pas censées partager la même résidence principale que le demandeur :

– les personnes résidant dans un même habitat solidaire, pour autant que le demandeur y ait fixé sa résidence principale et adhéré à la « charte » de l'habitat solidaire.

– ...

Pour les personnes qui vivent dans un habitat solidaire agréé, il n'est tenu compte que des seules ressources et pensions dont le demandeur dispose personnellement »⁶³.

Concernant l'**allocation de remplacement de revenus**, il conviendrait d'adopter un « arrêté royal instituant l'habitat solidaire et complétant l'article 4, alinéa 1^{er} de l'arrêté royal du 6 juillet 1987 », qui disposerait :

« Pour l'application de la loi, il y a lieu d'entendre par catégorie B : les personnes handicapées qui :

- soit vivent seules ;
- soit séjournent nuit et jour dans une institution de soins depuis 3 mois au moins et n'appartenaient pas à la catégorie C auparavant ; »
- soit résident dans un habitat solidaire agréé dans lequel elles ont fixé leur résidence principale, ont adhéré à la charte de l'habitat solidaire et n'appartenaient pas à la catégorie C auparavant »⁶⁴;

Naturellement, ces différents arrêtés devraient, en guise de préambule, édicter la **définition de l'habitat solidaire** suivante :

« Article... § 1^{er}. L'habitat solidaire est un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution, dans lequel résident plusieurs personnes et/ou ménages dont au moins une personne est en précarité sociale et qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun.

Sont exclus les maisons ou appartements où réside un seul ménage, les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaires, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière.

§ 2. Les personnes résidant dans un habitat solidaire sont liées entre elles tant par un souci de solidarité et la conscience d'une communauté d'intérêts que par les droits et obligations fixés dans la « charte » de l'habitat solidaire explicitant le projet de solidarité et l'organisation concrète de l'habitat solidaire.

§ 3. Une agence fédérale pour l'agrément de l'habitat solidaire vérifie les éléments constitutifs et la charte de l'habitat solidaire ».

Différentes sous-définitions devraient également, à cette occasion, être fournies :

– « institution » : un établissement ou une institution agréé par l'autorité compétente pour accueillir des personnes en détresse ;

– « ménage » : le couple uni ou non par les liens du mariage ou la personne vivant avec des ascendants et descendants ;

– « personne en précarité sociale » : la personne qui cumule deux critères de précarité reconnus dans le Rapport général sur la pauvreté, rédigé en 1994 et réactualisé en 2005 ;

– « espace de vie commun » : une cuisine, une salle à manger, un salon ou une salle constituant pour les personnes résidant dans l'habitat solidaire, un lieu de rencontre et de convivialité ;

– « maisons d'accueil, maisons de vie communautaire, abris de nuit, maisons d'hébergement de type familial » : établissements réglementés par le décret du conseil régional wallon du 12 février 2004 relatif à l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des personnes en difficultés sociales.

Relevons, enfin, qu'une variante est possible concernant la vérification des éléments constitutifs de l'habitat solidaire et l'octroi de l'agrément (le « label ») au logement dont question. Dans la mesure où les différentes réglementations sociales relèvent de la compétence de l'autorité fédérale, il nous avait paru pertinent d'en confier la tâche à une agence fédérale (appelée « FEDHASOL », pour Agence fédérale pour l'habitat solidaire⁶⁵). Mais l'on peut tout aussi bien considérer que, le logement étant du ressort des Régions, il revient à une instance régionale (en Wallonie : « AWHASOL » par exemple) de le faire. Le choix, ici, est avant tout politique. En tout état de cause, une loi devra créer ladite agence, et la doter en personnel.

(63) Ici, les passages qui ne sont pas en italiques ne constituent pas, à proprement parler, un ajout.

(64) Ici aussi, seuls les passages en italiques constituent des ajouts.

(65) En référence à « FEDASIL », l'Agence fédérale pour l'accueil des demandeurs d'asile en Belgique.

FRANCE

LE « DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE » :

Législation

GADGET OU

VERITABLE PROTECTION SOCIALE ?



Canal Saint-Martin à Paris. Les SDF ne sont que la partie la plus visible de la crise du logement © Le Monde

« On pense trop souvent qu'en rédigeant un texte de loi, on résout un problème. Et on oublie parfois de voir s'il est applicable »

Georges-Albert DAL

Appelée de ses vœux par le Président de la République le 31 décembre 2006, puis concoctée en un temps record, la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 (*J.O.*, 6 mars 2007) consacre le principe du « droit au logement opposable ».

S'inspirant du modèle écossais¹, la désignation de l'État comme garant du droit au logement et la création d'un recours juridictionnel en constituent les traits majeurs. S'inspirant des propositions formulées par le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, la loi s'appuie sur les commissions de médiation, créées par la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, dont elle renforce les prérogatives. Un droit à l'hébergement est également reconnu.

S'agissant du recours juridictionnel, la loi crée un nouveau contentieux administratif spécifique, que l'on pourrait qualifier de « plein contentieux dans l'urgence », tout en ouvrant en deux temps ce droit de recours aux demandeurs.

La consécration du droit au logement opposable « *s'inscrit*, selon les travaux parlementaires, *dans le mouvement*

d'affirmation progressive du droit au logement. Sur ce chemin, il marque cependant un changement de nature du droit qui est affirmé. En effet, le droit au logement, en devenant opposable, devra être effectivement garanti par l'Etat. En ce sens, le droit au logement deviendra « un droit à » au sens complet du terme, c'est-à-dire un droit créance que chacun pourra invoquer, au même titre que le droit à la santé, le droit à l'éducation »².

DU DROIT AU LOGEMENT À SON OPPOSABILITÉ

Le droit au logement avait déjà été affirmé par le législateur il y a un peu plus de deux décennies.

Si la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs consacrait le caractère fondamental du « *droit à l'habitat* », la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs lui a substitué le terme plus précis de « *droit au logement* ».

On en trouve une définition dans la loi Besson n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Son article premier précise que sa garantie « *constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation* »

et que « *toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, (...) pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir* ».

Dans sa décision n°94-359 du 19 janvier 1995, le Conseil constitutionnel a consacré le droit au logement comme un objectif à valeur constitutionnelle.

Depuis 2002, le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées plaide pour la mise en œuvre d'un droit au logement opposable. Dans son rapport de 2002, il envisageait plusieurs orientations pour définir les conditions de son application, parmi lesquelles la création d'une obligation de résultat juridiquement opposable par l'ouverture d'un recours contentieux, assortie du développement d'une offre locative sociale diversifiée et de la sécurisation de l'accès au

(1) Voy. Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, *Face à la crise : une obligation de résultat*, 2005, pp.47 à 52 et « Obligation de résultats pour les communes » *Echos log.* n°4 2006, p. 51.

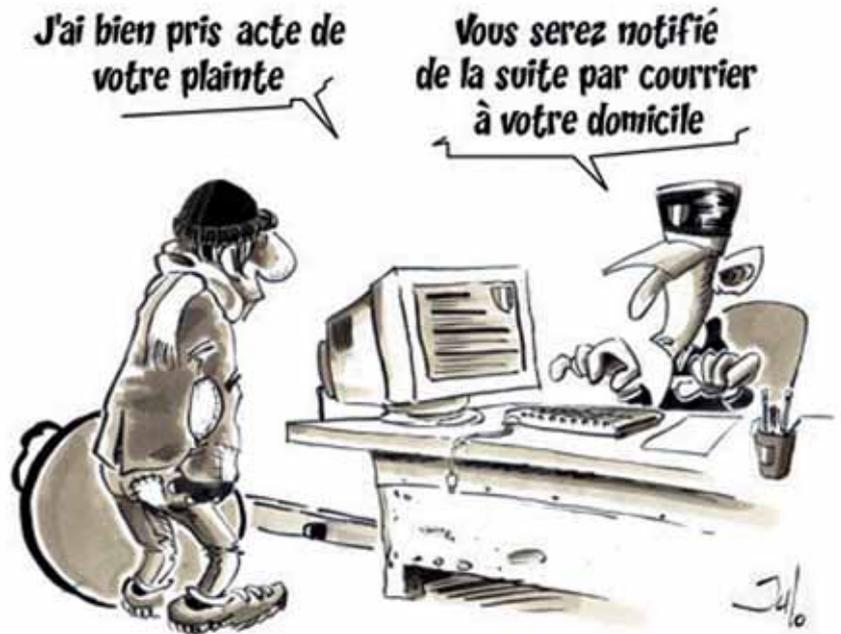
(2) Avis Fenech, n°3685, 13 février 2007, Assemblée nationale, p.5.

logement. En 2003, sa réflexion s'est davantage focalisée sur l'identification d'une autorité responsable et des conditions de construction de sa responsabilité. Dans un rapport plus récent encore, en 2006, il évoque la possibilité d'une expérimentation locale, tout en préconisant la responsabilité en dernier ressort de l'Etat.

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a renforcé les mesures facilitant l'accès des personnes défavorisées à un logement locatif social en permettant aux personnes menacées d'expulsion sans relogement, hébergées temporairement ou logées dans un taudis ou une habitation insalubre de saisir sans délai la commission de médiation compétente dans leur département. Le préfet, saisi d'un cas déclaré prioritaire par cette commission, peut enjoindre à un bailleur social de loger dans son parc la personne concernée et, en cas de refus du bailleur, prononcer l'attribution directe d'un logement sur les droits de réservation dont il dispose dans le parc social.

La reconnaissance du principe d'un droit au logement opposable était donc dans l'air du temps. En effet, elle apporte une réponse à la mobilisation du mouvement associatif, à l'initiative des *Enfants de Don Quichotte*, avec l'installation des tentes sur les bords du canal Saint-Martin à Paris et dans d'autres villes de France pour héberger les sans-abri, à l'instar des opérations de même nature qu'avaient

(3) F. Rouvillois, *Faut-il s'opposer aux droits opposables ?*, Fondation pour l'innovation politique, 2007, p.3.



© blogapart.com

menées *Médecins du Monde* l'an dernier. Elle fait aussi écho à l'émergence de plus en plus grande de la notion du droit au logement et « à l'évolution contemporaine des attentes du citoyen, de plus en plus exigeant à l'égard d'un Etat dont il attend désormais des résultats tangibles et immédiats, et non plus simplement des promesses, des intentions, ni même des efforts »³.

LE « DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE », QU'EST-CE QUE C'EST ?

L'« opposabilité » d'un droit est une notion juridique qui signifie que le droit qui a été reconnu au citoyen peut être « opposé » à une autorité chargée de le mettre en œuvre.

En pratique, le citoyen dispose de voies de recours pour obtenir la mise en œuvre effective de son droit. Ces voies de recours sont d'abord amiables, devant une instance de

médiation chargée d'examiner et de porter la demande auprès de l'autorité responsable, puis elles sont en dernier ressort juridictionnelles, c'est-à-dire devant un tribunal.

Rendre le droit au logement opposable c'est, selon l'article 1^{er} de la loi du 5 mars 2007, faire garantir par l'État le *droit au logement* de toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon *régulière et stable*, n'est pas en mesure d'accéder par ses propres *moyens* à un logement *décent et indépendant* ou de s'y maintenir.

Le *droit au logement* vise le droit à un logement décent et indépendant, tel que le définit la loi Besson. La *décence* du logement renvoie à la définition réglementaire qu'en donne le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Il se distingue du droit à l'hébergement, car il inclut notamment la notion d'*indépendance* du local d'habitation.

Si l'insuffisance de *moyens* sera évaluée en prenant comme référence le niveau de revenu permettant d'accéder à un logement social, pour sa part, la résidence *régulière* et *stable* est le fait d'avoir la nationalité française ou, à défaut, d'être titulaire d'un titre de séjour régulièrement délivré. Toutefois, pour le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, les personnes ne disposant pas d'un titre de séjour leur permettant de prétendre à un logement peuvent néanmoins solliciter le dispositif d'hébergement qui, parce qu'il a une vocation humanitaire, doit rester inconditionnel.

L'ÉTAT, GARANT DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

L'État est désormais le garant du respect du droit au logement opposable. C'est donc contre l'État, après une procédure très encadrée, qu'un éventuel recours devant un tribunal administratif sera rendu possible.

Les logements sociaux sont attribués par les organismes d'habitations à loyer modéré (OPHLM). Le préfet dispose toutefois d'un droit de réservation des logements sociaux, afin de pouvoir librement affecter une partie de ces logements sociaux au profit de personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées. Ce contingent, mis à la disposition du préfet, ne peut excéder 30 % du patrimoine du bailleur, dont 5 % pour les fonctionnaires et 25 % pour les personnes défavorisées. C'est ce contingent préfectoral qui constitue l'outil permettant à l'État de remplir l'obligation de résultat qui lui est assignée par la loi.

Cependant, le droit opposable au logement pourra également être mis en œuvre par anticipation par des communes ou des agglomérations volontaires. Il est prévu qu'en cas de délégation du contingent préfectoral à une commune ou à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), le délégataire se substitue à

l'État dans le rôle de garant de ce droit. Le recours juridictionnel s'exercera alors contre ces collectivités.

LA LOI OFFRE TOUT D'ABORD UN RECOURS AMIABLE

A qui est ouvert cette voie de recours ?

1. A toute personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande de logement dans un délai couramment qualifié d'« anormalement long ».

Ce délai est fixé par arrêté du préfet au regard des circonstances locales ; il varie donc d'un département à l'autre en fonction de l'importance des listes d'attente.

2. A tout demandeur, de bonne foi, qui remplit l'une des conditions de priorité suivantes :

- être dépourvu de logement ;
- être menacé d'expulsion sans relogement ;
- être hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- être logé dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

Le critère de la bonne foi est un élément important et répond à une préoccupation du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées. Dans son rapport de 2005, celui-ci avait rappelé un certain nombre de conditions qui doivent être remplies par le demandeur d'un logement, parmi lesquelles figure le fait de ne pas s'être mis « intentionnellement » dans une situation de sans-abri,

élément qui correspond à un critère de bonne foi. Toutefois, si le Haut Comité considère qu'une personne qui crée elle-même sa situation de mal-logée ne doit pas pouvoir se prévaloir du droit au logement, il convient cependant de lui garantir un hébergement provisoire et une offre de soutien social pour lui permettre de dépasser les difficultés rencontrées⁴.

3. A toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande.

Auprès de qui s'exerce le recours amiable ?

Le recours amiable s'exerce auprès d'une commission de médiation départementale.

Instituées par la loi du 29 juillet 1998 sur la base de compétences plus limitées, les commissions de médiation n'étaient pas encore présentes dans tous les départements début 2007. La loi instituant le droit au logement opposable a fixé l'échéance du 1^{er} janvier 2008 pour leur création dans chaque département.

La commission de médiation est présidée par une personnalité désignée par le préfet. Elle est composée, à parts égales :

- de représentants de l'Etat ;
- de représentants du département, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes ;
- de représentants des organismes bailleurs et des organismes chargés de la gestion d'une structure d'hébergement, d'un établissement ou d'un logement de transition, d'un logement-foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale, œuvrant dans le département ;

(4) Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, *op.cit.*, p.67.

– de représentants des associations de locataires et des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

Comment s'exerce le recours amiable ?

Le demandeur saisit directement la commission. S'il le souhaite, il peut se faire assister par une association, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou par une association de défense des personnes en situation d'exclusion agréée par le préfet.

Quelle est la portée du recours amiable ?

La commission de médiation statue sur la situation du demandeur et elle lui notifie par écrit sa décision qui doit être motivée. Un décret fixera le délai dans lequel cette décision doit intervenir.

Dans le cas où la commission reconnaît le demandeur de logement comme prioritaire et devant se voir attribuer un logement en urgence :

- elle détermine, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités, les caractéristiques de ce logement, et elle transmet sa décision au préfet ;
- le préfet est alors tenu de désigner le demandeur à un organisme bailleur social disposant de logements correspondant à la demande, en définissant le périmètre à l'intérieur duquel celle-ci doit être satisfaite ;
- le bailleur procède à l'attribution dans le cadre des droits de réservation du préfet au profit des demandeurs prioritaires (qui représentent environ 1/4 des logements locatifs sociaux) ;
- le cas échéant, le préfet peut également proposer au demandeur un logement locatif privé pour lequel il a passé avec le bailleur une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

Dans le cas où la commission de médiation estime que le demandeur

de logement est prioritaire mais qu'une offre de logement n'est pas adaptée, elle transmet au préfet cette demande pour laquelle doit être proposé un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

Dans le cas où la commission ne reconnaît pas le demandeur de logement comme prioritaire et devant se voir attribuer un logement en urgence, elle peut faire une proposition d'orientation de sa demande.

Dans le cas où le demandeur sollicite l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, la commission peut demander au préfet de prévoir un tel accueil. Le préfet doit alors y procéder dans un délai qui sera fixé par décret.

A partir de quand peut s'exercer le recours amiable ?

Le recours amiable peut théoriquement s'exercer depuis la publication de la loi. Dans la pratique cependant, il nécessite que la commission de médiation soit installée et dotée des moyens nécessaires à son fonctionnement. Le législateur ayant fixé l'échéance maximale du 1^{er} janvier 2008 pour la création des commissions de médiation, le recours amiable devrait être possible sur l'ensemble du territoire français à cette date.

LA LOI OUVRE UNE VOIE DE RECOURS CONTENTIEUX DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Qui peut bénéficier du recours contentieux ?

Tout demandeur qui a été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire et devant être logé d'urgence ou hébergé dans une structure adaptée, et qui n'a pas reçu, dans un délai qui sera fixé par décret, une

offre de logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités ou qui n'a pas été accueilli dans une structure adaptée.

A partir de quand peut s'exercer le recours contentieux ?

A compter du 1^{er} décembre 2008, le recours est ouvert aux catégories de demandeurs « super prioritaires » (personnes privées de logement, ménages avec enfants vivant dans des logements indécents ou en situation de sur-occupation, personnes menacées d'expulsion sans relogement, hébergées temporairement, logées dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux).

A partir du 1^{er} janvier 2012, il sera étendu à toutes les autres personnes éligibles au logement social qui n'ont pas reçu de réponse à leur demande de logement après un délai anormalement long ou qui ne sont pas accueillies dans une structure adaptée.

Comment s'exerce le recours contentieux ?

Comme en référé, le jugement interviendra en urgence, sans que le commissaire du gouvernement ne dépose de conclusions.

L'examen de la requête en urgence, si elle a pour conséquence de simplifier la procédure, ne privera pas le requérant du principe du contradictoire. Le demandeur peut se faire assister par un avocat, un simple conseil ou une association, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou une association de défense des personnes en situation d'exclusion agréée par le représentant de l'Etat dans le département.

A l'inverse du référé, la décision qui sera rendue par le juge ne sera pas une décision provisoire, dans l'attente d'un jugement sur le fond de l'affaire.

Le juge administratif statue dans un délai de 2 mois.

Quelle est la portée du recours contentieux ?

Lorsqu'il constate que la demande de logement a été reconnue par la commission de médiation comme prioritaire et devant être satisfaite d'urgence, et que n'a pas été offert au demandeur un logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités, le juge ordonne le logement ou le relogement de celui-ci par l'Etat.

Lorsqu'il constate que le demandeur a été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire et devant être accueilli dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, et qu'il n'a pas obtenu de proposition, le juge ordonne l'accueil dans l'une de ces structures à la charge de l'Etat.

Dans les deux cas, l'injonction faite par le juge au préfet peut être assortie du versement d'une astreinte. Celle-ci est versée à un fonds d'aménagement urbain régional destiné au logement social.

Toutefois, l'on peut s'interroger sur l'application concrète de cette astreinte. « *Tout d'abord, le juge administratif n'assortira son ordonnance de logement ou d'hébergement que dans la mesure où il est saisi de conclusions dans ce sens. Or, il est peu probable que le requérant se préoccupe d'une astreinte dont il ne peut espérer un gain. Par ailleurs, le demandeur ayant obtenu gain de cause devant le tribunal administratif pourra à titre personnel former un recours en responsabilité, si jamais l'Etat ne lui propose pas le logement auquel il a droit. Il pourra par ce biais obtenir le cas échéant une indemnisation* »⁵.

Au même titre que la commission de médiation, le juge peut procéder au reclassement d'une demande, et ordonner par exemple l'hébergement d'une personne ayant formulé initialement une demande de logement.

LA MISE EN PLACE D'UN DROIT À L'HÉBERGEMENT

Dans un rapport récent, la Cour des comptes pointait les carences du secteur de l'hébergement d'urgence. « *Une confusion s'est instaurée entre de réelles situations d'urgence et la formulation en urgence de demandes durablement non entendues, pour lequel le système n'offre que des palliatifs alors qu'il a longtemps polarisé les efforts financiers. L'intervention, année après année, des plans « hiver » témoignent de cette confusion. Des centres d'hébergement dits d'urgence accueillent ainsi nuit après nuit des personnes et parfois des familles qui se retrouvent au matin dans la même situation de détresse que la veille, sans se voir proposer de solution de plus long terme. L'absence d'un accompagnement social adéquat et soutenu contribue à figer les situations et le recours désordonné à l'hébergement en hôtel, coûteux, mal contrôlé et qui n'offre aucune prestation d'insertion en est la manifestation la plus significative* »⁶.

Apportant en quelque sorte une réponse à ces critiques, l'article 4 de la loi du 5 mars 2007 consacre le principe de la continuité dans la prise en charge des personnes sans-abri en instituant un droit à l'hébergement, sous la forme d'une personnalisation et de l'adaptation de la durée de séjour. L'on y stipule en effet que « *toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement, adaptés à sa situation.* »

Selon une circulaire du 19 mars 2007, le respect du principe de « non remise à la rue » implique :

– que cesse toute notion de durée maximale de séjour dans les structures d'hébergement d'urgence. Seule la proposition d'orienter vers une structure pérenne commandera désormais la durée de séjour en hébergement d'urgence ;

– qu'un entretien d'évaluation et d'orientation doit être organisé systématiquement avec la personne concernée ;

– que la structure n'est affranchie de cette exigence que si la personne décide de son plein gré de quitter la structure ou ne s'y présente pas pendant une période fixée par le règlement intérieur de la structure, refuse l'entretien, adopte des comportements dangereux envers les personnes accueillies ou le personnel ;

– que pour toute orientation, temporaire ou permanente, un suivi social adapté soit assuré avec l'accord de la personne. Il doit pouvoir s'étendre également aux problématiques de santé, notamment aux soins psychiatriques.

UN COMITÉ DE SUIVI

Une instance indépendante, placée sous la présidence du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, assurera le suivi de la mise en œuvre du droit opposable au logement. Ce comité de suivi remettra, dès le 1^{er} juillet 2007, son premier rapport annuel au Président de la République et au Parlement.

Par ailleurs, le Conseil économique et social est chargé de remettre un rapport d'évaluation avant le 1^{er} octobre 2010, afin de guider le législateur dans l'adaptation éventuelle et l'amélioration du dispositif.

POUR APPARIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

La création d'un droit au logement effectivement garanti exige que l'offre de logements sociaux puisse augmenter de manière significative dans les années à venir.

(5) Avis Fenech, *op.cit.*, p.25.

(6) Cour des Comptes, *Les personnes sans-abri*, 2007, p.142.

De nouveaux moyens sont offerts aux communes. Ainsi les possibilités de majoration du coefficient d'occupation des sols pour la construction de logements majoritairement sociaux sont étendues. Le conseil municipal peut aussi déléguer au maire l'exercice du droit de priorité pour récupérer des terrains de l'Etat ou de certains de ses établissements publics.

Dans le même temps, de nouvelles obligations sont mises à la charge de certaines communes. L'obligation de disposer d'un contingent d'au moins 20 % de logements sociaux est étendue aux communes faisant partie d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50.000 habitants. Le périmètre de l'obligation de construction de places d'hébergement d'urgence est révisé, en même temps qu'une sanction financière est instituée pour les communes qui ne respecteront pas cette obligation à compter du 1^{er} janvier 2009.

La mobilisation de nouveaux moyens financiers est une volonté explicite du gouvernement français, afin de porter de cinq à six milliards d'euros la contribution de l'Etat au plan de rénovation urbaine. De la même manière, la hausse des objectifs du plan de cohésion sociale, les compléments apportés aux dispositions relatives à la garantie de risques locatifs et l'indexation des barèmes des aides au logement sur l'indice de référence des loyers visent à permettre de faire du droit au logement une réalité.

Un plan d'action renforcé en direction des personnes sans-abri entend construire un nouveau dispositif composé de places d'hébergement restructurées et de solutions nouvelles d'hébergement et de logement.

Enfin, le droit au logement ne pourra devenir effectif tant que les plus démunis et les plus défavorisés ne connaîtront pas leurs droits. C'est pourquoi il est prévu, d'une part, d'assurer une diffusion de l'information

par les associations, les autorités publiques et les organismes œuvrant dans le domaine du logement, sous l'égide du préfet et, d'autre part, de faire bénéficier les travailleurs sociaux d'une formation spécifique en matière de droit au logement, pour pouvoir ensuite servir de relais.

LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE, « UN PAUVRE DROIT AU LOGEMENT » ?

La France compterait actuellement plus de 3 millions de mal-logés et de sans-logis en attente d'un logement décent.

Or le droit au logement opposable ne s'appuie que sur les pouvoirs du préfet en matière d'attribution des logements locatifs sociaux.

d'un million de ménages) et l'offre annuelle issue du seul contingent préfectoral (bien moins de 100 000 logements par an), rendra extrêmement limitée l'efficacité du droit au logement opposable ».

Il est clair, pour le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées que « ceci ne suffira pas pour faire face à toutes les demandes prioritaires, en tout cas dans les agglomérations qui connaissent une situation tendue. Il existe des outils qui permettent au préfet de loger des ménages prioritaires dans des logements privés locatifs, dans le cadre de conventions passées entre le propriétaire et l'Etat mais ces outils ne génèrent actuellement qu'une offre marginale. La mise en œuvre du droit au logement nécessitera une revalorisation de l'effort de la collectivité en faveur du logement ».



Il est regrettable, estime la Fondation Abbé Pierre, que « l'Etat ne puisse recourir, pour imposer le relogement, qu'au contingent préfectoral déjà réservé aux ménages défavorisés et notamment trop faible quantitativement. De fait le décalage entre le nombre de demandes (ciblées potentiellement par la loi à plus

Dès lors, pour l'association Droit au Logement (DAL), le législateur « n'instaura qu'un pauvre droit au logement, au mieux, un réaménagement du contingent préfectoral et de l'hébergement. Il ne faut pas leurrer les mal-logés et les sans-logis en attente d'un logement décent, pour lesquels cette loi n'apportera que des amé-

liations mineures à leur situation, et au mieux un hébergement ». Le DAL souligne que quelques améliorations ont toutefois été adoptées, dont la plus significative est l'obligation légale de maintenir en centre d'hébergement d'urgence les hébergés qui le souhaitent, ou de leur proposer une orientation vers un hébergement stable ou un logement. Cette disposition pourrait entraîner mécaniquement et à court terme, si elle est respectée et afin d'empêcher une embolie du dispositif d'hébergement, une obligation pour les pouvoirs publics d'accroître l'offre de logements en amont. Elle n'est que l'amorce, pour la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (FNARS), d'une réelle politique publique dans la mesure où, notamment, « elle ne repose pas sur une politique préventive de l'exclusion, en matière d'expulsion locative, de formation et d'emploi et sur la réalité du marché accessible aux personnes en difficulté, entre autres les sortants des dispositifs d'hébergement ». Constitution d'équipes pluridisciplinaires, embauche de travailleurs sociaux supplémentaires, association de compétences nouvelles, réorganisation du travail social, ... : tels sont les moyens qui, selon la FNARS, sont nécessaires pour rendre effectif le droit à l'hébergement.

QUEL CONTENTIEUX EN PERSPECTIVE ?

L'effectivité du droit au logement opposable pose aussi la question des conséquences pour les juridictions administratives de la création d'un droit de recours du demandeur qui n'aura pas bénéficié d'une offre de logement en dépit de la reconnaissance du caractère prioritaire de sa demande.

« Si l'on évalue à près de 100.000 le nombre de personnes sans domicile fixe et à près de 700.000 le nombre de personnes confrontées à une grande précarité en matière de logement, cela représente déjà un stock potentiel de demandes considérables. Certes, il faut espérer que la plu-

part des demandes qui seront déposées par ces personnes pourront être satisfaites. Mais, même avec un taux marginal de recours contentieux, le nombre de requêtes qui devront être examinées et jugées par les magistrats administratifs sera sans doute très significatif.

L'importance de ce nouveau contentieux est d'ailleurs à mettre en regard du nombre d'affaires jugées annuellement par les tribunaux administratifs, qui est actuellement de l'ordre de 166.000.

D'autre part, à côté du contentieux relatif aux demandes prioritaires non suivies d'une offre de logement, un contentieux de l'annulation des décisions de la commission de médiation négatives se développera également inévitablement. En effet, dans la mesure où la décision positive de la commission de médiation sera créatrice de droits, les personnes n'obtenant pas une telle décision pourront exercer un recours contre la décision de la commission de médiation.

Enfin, un troisième contentieux sera également généré en aval, par le biais d'une action en responsabilité contre l'Etat défaillant. Ce dernier contentieux, outre son effet sur le volume d'activité des juridictions administratives, aura sans doute un coût pour l'Etat. Ce coût ne peut être chiffré, car il dépendra à la fois du nombre de requêtes et de la jurisprudence qui sera dégagée par le juge, selon qu'il considérera que la responsabilité de l'Etat peut en l'espèce être engagée uniquement pour faute lourde, pour faute simple, ou sans faute.

Ces nouveaux contentieux auront une incidence sur les dépenses d'aide juridictionnelle, qu'il n'est pas non plus possible de chiffrer. En effet, les personnes qui seront susceptibles d'exercer ces recours seront des personnes pour l'essentiel éligibles au bénéfice de l'aide juridictionnelle »⁷.

On comprend dès lors les interrogations légitimes des syndicats de magistrats administratifs, tant en ce qui concerne le volume de ces futurs contentieux qu'en ce qui concerne les moyens supplémentaires qui

seraient accordés aux juridictions administratives dans l'hypothèse où ce contentieux serait significatif.

VOUS AVEZ DIT OPPOSABLE ?

Pour Camille Kouchner, « prise dans son sens faible, l'opposabilité s'appréhende uniquement comme un mécanisme visant à offrir aux individus la possibilité de revendiquer une prérogative devant une juridiction. L'opposabilité d'une prétention est le signe de son caractère juridique : c'est parce que l'on peut prétendre l'opposer en justice que l'on a un droit. La notion caractérise ainsi l'existence de tous les droits. En ce sens, et c'est ainsi qu'il faut l'entendre, l'opposabilité d'un droit au logement consiste en la simple faculté de saisir le juge pour contester le refus d'attribution d'un toit. Elle ne garantit en rien son obtention.

Seule cette signification explique l'usage du terme opposable dans le texte de loi. Pour revendiquer un droit au logement, l'action doit d'abord être portée devant une commission de médiation, repoussant à plus tard l'action en justice proprement dite. Ce n'est que si le requérant obtient une priorité qu'il pourra tenter d'opposer sa prétention devant le tribunal administratif. De telles conditions rendent singulièrement difficile l'action des mal-logés devant les tribunaux.

Finalement, le droit au logement tel qu'il est envisagé consiste en la fragile mise en place d'un mécanisme de revendication juridictionnelle : il ouvre aux mal-logés l'accès aux prétoires. C'est en cela qu'il peut être dit opposable. Il n'en résulte pas l'affirmation d'un droit créance ouvert à tous. On se contentera donc de se réjouir de la transformation de ce qui n'était hier qu'une revendication sociale en une véritable prérogative juridique, tout en se gardant d'en conclure que quiconque vient de gagner un droit au logement fondamental garanti par l'Etat »⁸.

(7) Avis Fenech, op.cit., p.10.

(8) C. Kouchner, « Vous avez dit opposable ? », Les Inrockuptibles, février 2007.

À SUIVRE ...

« L'instauration du droit au logement opposable, et plus généralement, le recours à la rhétorique des droits créances constituent un véritable "choix de société". La vraie question est donc de savoir, après avoir pris conscience de l'enjeu, si l'on est prêt à en payer le prix »⁹.

L'article 23 de notre Constitution consacre, depuis 1993, le droit à un logement décent. Une obligation de moyens incombe aux différents niveaux de pouvoir pour le rendre effectif. Telles étaient du moins les intentions des parlementaires de l'époque, qui estimaient qu'il ne servait à rien de promettre l'impossible. En adoptant en 1998 la loi sur l'humanisation de l'expulsion, l'on s'est bien gardé de contraindre les CPAS à une obligation de résultat en ce qui concerne le relogement.

Aveuglement ou pragmatisme de bon aloi ?

Il est vrai que l'affirmation d'un droit au logement opposable nécessite non seulement la mise en place d'une politique sociale du logement et de l'hébergement substantielle, mais aussi la solvabilité des bénéficiaires.

En termes simplistes, l'offre doit correspondre à la demande, après une analyse fine des besoins et un examen critique du bien-fondé des politiques menées jusqu'à présent.

Ce n'est qu'après avoir amené l'offre au niveau de la demande que l'on pourrait rêver d'exporter dans notre droit l'idée du droit au logement opposable.

Nous en sommes encore malheureusement loin.

Luc THOLOME

(*) Cet article reprend largement les informations du site du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées (<http://www.hclpd.gouv.fr/>)

« Le projet de loi [sur le droit au logement opposable] que nous abordons aujourd'hui est d'une nature particulière et rare. Il n'est pas un texte de mise au point ni de régulation fine d'un mécanisme à perfectionner, ce qu'est souvent la législation de nos sociétés développées.

C'est une sorte de retour aux droits fondamentaux de l'humanité. Il marque une affirmation exceptionnelle du primat du politique sur l'économique. C'est une forme de défi et de reconquête méritant d'être saluée, dans un temps de soumission trop fréquente du politique aux lois du marché. Une véritable ambition d'écologie humaine s'affirme à travers ce projet de loi dans la mesure même où il proclame que la personne humaine ne s'arrête pas à l'enveloppe extérieure de son corps, mais s'étend au logement dans lequel il doit pouvoir s'abriter, y développer sa vie intime et organiser celle de sa famille immédiate. La dignité humaine comporte en effet cet impératif d'habitat qu'est le corps de sa mère jusqu'à sa naissance et un logement conforme à sa dignité ensuite. Devant cet espace vital nécessaire au point d'être inséparable de l'existence individuelle en tant que telle, l'État va se reconnaître avec ce texte une véritable responsabilité de satisfaction. Les premières pierres d'une protection sociale contre le mal-logement ou la carence totale de logement vont ainsi être posées non plus seulement au niveau des principes, mais de la réalité même. »

* Rapport Seillier, Sénat, n°181, 25 janvier 2007, p. 7

(9) F. Rouvillois, op.cit., p.15.

RÉGION WALLONNE

Arrêté du gouvernement wallon du 15 février 2007 relatif aux modalités de perception des amendes administratives applicables en vertu des articles 200bis et 200ter du Code wallon du Logement, institué par le décret du 29 octobre 1998. (MB du 6 mars 2007)

Arrêté du gouvernement wallon du 22 mars 2007 relatif à l'octroi d'allocations de déménagement et de loyer, fixant l'entrée en vigueur de l'article 14, par. 2, 2°, du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement et modifiant l'arrêté du gouvernement wallon du 21 janvier 1999 concernant l'octroi d'allocations de déménagement et de loyer en faveur de ménages en état de précarité et de personnes sans abri (MB du 16 avril 2007).

Cet arrêté modifie l'arrêté du 21 janvier 1999 relatif aux aides au déménagement et au loyer en plusieurs points. Il supprime la limitation dans le temps de l'octroi des aides au loyer pour les locataires du logement social. Par ailleurs, il complète la réglementation par la fixation d'une procédure standardisée en

faveur des locataires du logement social qui quittent un logement faisant l'objet d'un plan d'investissement. Un formulaire type est à la disposition des sociétés de Logement pour qu'elles puissent introduire les demandes d'aide au bénéfice de leurs locataires qui déménagent de leur logement pour cause de travaux repris dans un plan d'investissement. Enfin, les personnes qui quittent une habitation concernée par le plan « Habitat permanent » pourront désormais bénéficier d'une allocation si elles entament un séjour dans une maison de repos ou une structure assimilée.

Loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses dont une modification de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, une modification de la loi du 08 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques et des modifications des dispositions du Code civil concernant les baux à loyer. (MB du 8 mai 2007)

Les nouvelles dispositions relatives aux baux à loyer seront présentées dans le prochain numéro des Echos.

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} mars 2007 déterminant les modèles du formulaire de déclaration à la taxe régionale à charge des titulaires de droits réels sur certains immeubles. (MB du 21 mars 2007)

COMMUNAUTÉ FLAMANDE

Arrêté du gouvernement flamand du 2 février 2007 instaurant une intervention dans le loyer pour les locataires nécessiteux d'un logement. (MB du 9 mars 2007)

Arrêté du gouvernement flamand du 2 mars 2007 instaurant une subvention aux frais de rénovation d'une habitation (MB du 21 mars 2007)

Insalubrité

Jurisprudence

J.P. Ostende II
1^{er} juin 2005



1. Droit à un logement décent – Art. 2 de la loi sur le bail de résidence principale – Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’habitabilité – Exécution des travaux ou résiliation du bail avec indemnités – 2. Effets d’une déclaration du bourgmestre d’inhabitabilité du bien loué

1 L'article 23 de la Constitution garantit à chacun le droit à un logement décent.

L'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale impose que le bien loué réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, telles que précisées par l'arrêté royal du 8 juillet 1997. La loi autorise le locataire à exiger l'exécution de travaux ou la résiliation du bail accompagnée d'une indemnité, à condition de démontrer que le logement ne répondait pas aux exigences élémentaires au moment de l'entrée en vigueur du bail.

2 Une déclaration du bourgmestre d'inhabitabilité et d'inadéquation du bien loué entraîne la perte (juridique) du bien, conformément à l'article 1722 du Code civil. A partir de cette date, le bail est résilié (sans imputation d'une faute à charge de l'une des parties) et plus aucun loyer n'est dû, mais tout au plus une indemnité d'occupation. En cas de faute du bailleur, une indemnité est due au locataire.

EN CAUSE :

T. T., partie demanderesse sur opposition, contre N., société civile sous forme de société en commandite par actions, défenderesse sur opposition.

(...)

La requête de la demanderesse vise à :

A titre principal :

– Déclarer la nullité du contrat de bail conclu entre les parties concernant l'appartement sis à 8400 Ostende ; ...

– Partant dire pour droit que les parties doivent être rétablies dans leur situation initiale et à condamner l'intimée au remboursement à la demanderesse de tous les loyers, soit un montant de 6.600 euros, outre les intérêts légaux et les intérêts judiciaires à dater du prononcé du jugement ;

– Condamner la défenderesse sur opposition au remboursement de la garantie locative à concurrence de 500 euros.

A titre subsidiaire :

– Résilier le contrat de bail conclu entre les parties concernant l'appartement sis à 8400 Ostende, ... à charge de la défenderesse sur reconvention à partir du 17 février 2004 ;

– Partant condamner la défenderesse sur opposition au remboursement à la demanderesse des loyers relatifs aux mois de février, mars et avril 2004,

soit 1.200 euros, outre les intérêts légaux à partir du 1^{er} février et les intérêts judiciaires à dater du prononcé ;

– Condamner la défenderesse sur opposition au remboursement de la garantie locative à concurrence de 500 euros.

A titre tout à fait subsidiaire :

– Déclarer la demande initiale non fondée ;

– Avec condamnation de la défenderesse sur opposition à tous les dépens de l'instance.

La défenderesse sur opposition avait demandé et obtenu dans le jugement par défaut :

La résiliation du bail à charge de l'opposante :

– Le loyer d'avril à septembre 2004 inclus, outre un intérêt de 1 % par mois ;

– Trois mois de loyer à titre d'indemnité de relocation ;

– Une indemnité d'occupation à partir de la résiliation (qui avait été attribuée dans le jugement par défaut à partir du 01.10.2004 étant donné que le loyer pour septembre avait été attribué) ;

– Les dépens de l'instance.

La défenderesse sur opposition avait demandé dans ses conclusions déposées le 17.12.2004 la confirmation du jugement par défaut et taxait l'indemnité d'occupation à 455 euros (jusqu'à l'expulsion du 04.11.2004).

Elle n'a pas modifié cette demande dans ses conclusions ultérieures.

PRINCIPALES DONNEES

Le 01.01.2003, CVA N. (ci-après dénommée « N. ») avait donné en location à Monsieur T. (ci-après dénommé « T. ») l'appartement meublé sis à 8400 Ostende, ... (probablement au troisième étage) pour un loyer mensuel de 400 euros. Le contrat avait initialement été conclu pour 1 an.

Après des séances de conciliation, T. est cité pour défaut de paiement (depuis avril 2004) et condamné par défaut le 02.09.2004.

Le 04.11.2004, il est expulsé.

Le 17.02.2004, T. avait sommé N. par lettre recommandée concernant la porte de devant qui ne fermait plus ainsi que la vermine attirée par le mobilier mis au rebut et les écuelles pour chats contenant de la nourriture aux entresols.

Le 27.04.2004, T. adressait une nouvelle sommation : il faisait référence aux promesses verbales que N. aurait faites au début du bail de parachever l'appartement, ce qui n'a pas été fait, à son accord de ne percevoir que 200 euros pour le premier mois et au non-respect des normes de sécurité (incendie), d'habitabilité et d'hygiène.

Il signalait avoir cessé les paiements du loyer.

Suite à la plainte de T., l'habitabilité a été examinée le 17.05.2004.

Le fonctionnaire a constaté un danger d'électrocution au 3^{ème} étage, des compteurs et robinets inaccessibles à la cave où il manquait un escalier, l'absence partielle de rampes aux

escaliers, une infiltration d'eau à travers la toiture et un chéneau obstrué, un trou dans la paroi de l'armoire de cuisine et une coupole qui ne s'ouvrait pas dans la salle de bains.

L'immeuble a obtenu 15 (mauvais) points et le logement, 37 points, bien que le fonctionnaire ait apparemment confondu les vices du bâtiment avec ceux du logement.

Le 10.05.2004, N. était informée de l'avis de déclaration d'inhabitabilité.

Le 28.05.2004, un rapport de prévention incendie était rédigé : il établissait l'absence de certificats de même que l'absence d'éclairage de secours et d'extincteurs. Par ailleurs, il mentionnait les vices déjà constatés (revêtement du chéneau manquant, absence de rampes, ...).

Le 16.07.2004, le conseil de N. refusait le tout et a attiré l'attention notamment sur les mauvais raccordements électriques effectués par le locataire.

La décision de déclaration d'inadéquation et d'inhabitabilité du 28.07.2004 faisait notamment remarquer : « Dans une enquête sur la qualité du logement, peu importe qui a occasionné les vices éventuels. »

Les factures de réparation de K. que N. avait communiquées ont été classées comme peu crédibles étant donné que M. Christian G. est la personne qui se trouve à la fois derrière K. et la NVA N.

Dans le mois suivant cette décision, l'interdiction d'occupation ou de location sous peine d'amendes et de peines de police a été imposée.

Une redevance plus élevée doit être payée pour cause d'inhabitabilité ; un droit de préemption a été accordé à diverses instances.

La réhabilitation dans les 12 mois (36 mois si un permis d'urbanisme est nécessaire) a été imposée.

Le tout, conformément au Code flamand du logement et à l'arrêté relatif à la redevance visant à lutter contre l'inoccupation et le délabrement.

Le propriétaire n'a pas fait appel de cette décision.

EVALUATION

L'occupation

L'art. 23-3° de la Constitution garantit à chacun le droit à un logement décent.

L'art. 2 de la loi sur les baux à loyer impose que le bien loué réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. (L'AR du 08.07.1997 contient les dispositions exécutoires de cette loi et les précise).

La loi sur les baux à loyer autorise le locataire à exiger l'exécution de travaux ou la résiliation du bail accompagnée d'une indemnité.

1. T. demande l'**annulation *ab initio*** du bail pour cause de non-respect des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il demande à cet égard le remboursement de l'intégralité du loyer payé depuis le début du bail (6.000 euros). Cette annulation se fonde parfois sur le caractère d'ordre public (indisponibilité du logement qui ne répond pas aux exigences), parfois sur l'objet illécite du bail d'un tel logement.

En l'espèce, force est de constater qu'il n'a nullement été prouvé que le logement ne répondait pas aux exigences élémentaires au moment de l'entrée en vigueur du bail tel que requis.

– Le locataire n'a payé pour le premier mois que la moitié du loyer normal : le propriétaire était d'accord conformément à la lettre du 22.12.2003, ceci compensait les réparations encore à exécuter par suite des dégâts locatifs occasionnés par le locataire précédent.

Ces dégâts locatifs s'élevaient ainsi à 200 euros selon l'accord des deux parties et ne peuvent donc avoir été très graves.

– La première plainte de T. ne date que du 17.02.2004, soit plus d'un an après le début du bail.

Cette plainte ne concerne qu'une porte de devant qui ne ferme pas et le capharnaüm aux entresols.

Il n'a pas fait référence à des sommations antérieures.

Ce n'est que le 27.04.2004 qu'il se plaint (plutôt vaguement) de l'état général en termes de sécurité, d'habitabilité et d'hygiène.

– La situation constatée par le fonctionnaire n'est pas si dramatique.

– Après la première année, T. a simplement continué à louer.

2. T. demande au moins la **résiliation du bail à charge de N.** avec paiement d'une indemnité équivalant à 3 mois de loyer.

Il y a lieu de constater que le locataire ne prouve pas de fautes à ce point graves du bailleur qu'elles justifient la résiliation du bail à charge de ce dernier...

La première plainte (du 17.02.2004) ne concerne que la porte de devant qui ne ferme pas et le capharnaüm (en dehors de l'appartement loué).

Il ressort de la lettre de N. datée du 10.07.2004 et communiquée par T. même que N. a constaté – alors qu'il devait entrer d'urgence dans l'immeuble – que T. avait changé la serrure de la porte de devant.

Il faut donc en déduire que la porte de devant pouvait malgré tout se fermer parce que T. l'avait lui-même réparée.

Il ressort des photos communiquées par T. et de ses lettres que les sacs poubelles en plastique à l'arrière (dans la cave ou au rez-de-chaussée) devaient s'y être trouvés depuis longtemps sans que T. s'en soit plaint durant la 1^{ère} année.

En effet, T. ne se plaint pas de capharnaüm nouveau ou récent.

Vu qu'il loue le 3^{ème} étage, il avait tout au plus une vue moins agréable sous lui.

Les photos du capharnaüm aux entresols où il devrait se rendre ne se trouvent pas dans son dossier de photos pourtant volumineux.

Il ressort bel et bien des photos que N. a rénové l'une ou l'autre chose (certainement au et autour du troisième étage) mais – comme cela arrive trop souvent – n'a pas terminé ses travaux de rénovation : cf. notamment les

rampes non placées aux escaliers rénovés ; les travaux d'électricité inachevés.

3. La résiliation du bail à charge de T.

Celui-ci n'a plus payé de loyer depuis mai 2004 (selon lui) ou depuis avril 2004 (selon N.).

Il l'a fait après deux sommations.

Bien que les vices incriminés à l'époque ne justifient pas une retenue complète du loyer et que ceci vaut également pour les vices décrits par le fonctionnaire, c'est en quelque sorte acceptable dans le cadre de la pression que le locataire voulait exercer.

Malheureusement, nous n'avons pas eu l'occasion de le constater durant le bail de sorte que nous aurions pu procéder à une évaluation sur place et parvenir aussi éventuellement à un règlement amiable (réparation et paiements, ...).

On peut aussi demander directement, lors d'une introduction, un état des lieux immédiat, ce qui serait beaucoup plus efficace que d'interminables conclusions et un jugement sur pièces après que le locataire a quitté les lieux depuis longtemps.

Quoi qu'il en soit, il n'y a pas davantage dans le chef du locataire de fautes à ce point graves qu'elles justifient la résiliation du bail à sa charge.

4. La **déclaration d'inhabitabilité et d'inadéquation** entraîne la destruction (juridique) du bail du bien, conformément à l'art. 1722 C.civ.

A partir de cette date, le bail est résilié (sans imputation d'une faute à charge de l'une des parties).

A partir de cette date, plus aucun loyer n'est dû (mais tout au plus une indemnité d'occupation).

Comme indiqué plus haut, aucune faute d'une partie ne peut en outre être établie, qui justifierait la résiliation du bail à sa charge.

Pour un homme jeune comme T., une partie de rampe d'escalier manquante p.ex. ne pose aucun problème.

Il n'avait pas non plus sommé le bailleur de respecter le cortège de prescriptions techniques (éclairage de secours, extincteur, ...).

La faute du bailleur concernant le chéneau obstrué n'est pas non plus prouvée.

Répetons que la déclaration d'inhabitabilité et d'inadéquation ne se prononce nullement sur la responsabilité comme le fait remarquer le bourgmestre à juste titre.

Il ressort d'ailleurs des photos que la prise de courant détachée (avec plaque de recouvrement non fixée) était reliée avec un simple fil électrique (à une lampe de chevet !)

Il est parfaitement possible que le locataire se soit rendu compte de ce raccordement défectueux.

Dans des états des lieux, nous constatons d'ailleurs fréquemment que le locataire est responsable de certaines situations dangereuses donnant lieu à la déclaration d'inhabitabilité de sorte qu'une déclaration d'inhabitabilité n'implique certainement pas automatiquement une faute du bailleur.

La facture

- Jusqu'à la date de la décision du bourgmestre (28.07.2004), le « loyer » est dû.

T. ne prouve pas avoir payé le loyer pour avril.

N. lui a, à juste titre, demandé de le prouver à présent qu'elle conteste ce paiement.

Il est également permis de déduire de sa lettre du 27.04.2004 (« J'ai cessé le paiement mensuel des loyers ») que le loyer n'a plus été payé pour avril.

A partir de cette date de la sommation, T. a effectivement droit à indemnité pour une perte de jouissance qui peut être estimée à 80 euros par mois.

D'avril à juillet inclus, T. est redevable de : 4 x (400 euros - 80 euros) : 1.280 euros.

Vu que T. n'a pas remis de clés et a été expulsé le 04.11.2004 ;

Vu que N. (n')a demandé et obtenu dans la procédure par défaut (qu')une indemnité d'occupation à partir de la résiliation à compter du 01.10.2004 (et n'a pas modifié cette demande par la suite), celle-ci s'élève jusqu'au 04.11.2004, et compte tenu de la perte de jouissance, à 375 euros.

L'intérêt contractuel de 1 % par mois doit être attribué sur le loyer arriéré (1.280 euros) à partir de la sommation du 16.07.2004 puisqu'il n'est pas dû de plein droit et sans sommation.

La garantie locative

T. ne prouve pas avoir payé une garantie locative et N. le nie.

T. a eu tout le temps d'en fournir une preuve éventuelle.

Puisqu'il ne l'a pas fait, il y a lieu de supposer qu'aucune garantie locative n'avait été payée.

Le paiement de la garantie ne peut être déduit de la lettre de N. alors que ceci (et le paiement de la moitié du loyer) avait été posé comme condition avant la remise des clés.

Les frais d'expulsion

Attendu que T. a continué à occuper le bien après la déclaration d'inhabitabilité, du moins n'a pas (officiellement) mis le bien à disposition par la remise des clés, il devait à juste titre être expulsé.

Les dépens de l'instance

Vu les torts respectifs, T. doit supporter la moitié des frais d'assignation originaux.

Aucune indemnité de procédure ni indemnité de procédure complémentaire n'est due de part et d'autre.

PAR CES MOTIFS

Statuant contradictoirement, rejetant toutes demandes et conclusions contraires comme non fondées

Déclare la demande recevable et fondée dans la mesure suivante.

(...)

(Traduction libre)

Res et jura immobilia, 2005, p.324.

Fonds du logement wallon : UN EXTRANET... ET UN NOUVEAU CONTRAT DE GESTION

Le Fonds du logement wallon (FLW)⁽¹⁾ vient de se doter d'un extranet qui permettra à ses clients de suivre en ligne l'évolution de leur dossier. Il a profité de l'occasion pour présenter un bilan de ses activités 2006. En retour, le ministre wallon du Logement, André Antoine (CDH)⁽²⁾, a esquissé les grandes lignes du nouveau contrat de gestion entre le Fonds et la Région.

« MON PRÊT »

Spécialisé dans l'octroi des prêts hypothécaires à taux réduits, le Fonds du logement vise à permettre à des familles nombreuses « d'accéder à un premier logement et ainsi favoriser l'épanouissement des enfants dans un environnement de qualité ».

En créant l'extranet « Mon prêt », le FLW peaufine son action, puisqu'il offre la faculté aux candidats emprunteurs de suivre l'évolution de leur dossier. « Le processus a été découpé en sept étapes, clairement identifiées, explique Luc Laurent, directeur général du Fonds, de sorte qu'à tout moment, le candidat puisse voir à quel stade sa demande est arrivée et quels documents et renseignements sont encore attendus pour passer au stade suivant. » De même il lui sera possible de consulter le bilan financier de l'opération envisagée.

(1) Fonds du logement wallon, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi – tél. : 071 20 77 11 – site : <http://www.flw.be>

(2) Cabinet d'André Antoine, rue d'Harscamp 22 à 5000 Namur – tél. : 081 25 38 11 – site : <http://antoine.wallonie.be>

Mais l'outil ne se limite pas aux candidats, les bénéficiaires d'un prêt pourront suivre leur compte de remboursement et l'utilisation d'un éventuel crédit pour des travaux qui s'avèreraient nécessaires.

Bien entendu, le Fonds garde à l'esprit l'existence de la fracture numérique. « Nous poursuivrons l'envoi des renseignements sous une formule, précise Luc Laurent, mais pour ceux qui auront un accès internet, il y aura cette possibilité supplémentaire. »

BILAN 2006 : TOUT BAIGNE

Au cours de l'année précédente, le FLW a vu – une fois encore – ses résultats progresser.

– Il a octroyé 1.167 prêts pour un total de 111,9 millions d'euros, dont 63 % à des ménages avec revenus précaires et 31,8 % à des ménages à revenus modestes. Le Fonds note toutefois que « de 2005 à 2006, la mensualité est passée de 444 euros à 477 euros, soit une croissance de 7,5 %, alors que les ressources des familles augmentaient de 1,3 % seulement ». Notons que dans le cadre de cette mission, avec une dotation régionale en capital de 25 millions d'euros en 2006 (NDLR : elle est passée à 30 millions pour 2007), les investissements globaux (épargne des ménages comprise) se sont montés à 154 millions d'euros. En d'autres termes, pour un euro investi par la Région, 6,1 euros ont été investis dans l'économie du logement via le Fonds.

– Il a investi 6.691.000 euros en opérations d'aide locative (mise en location de logements achetés et rénovés) et en zones d'initiative privilégiée (Plan Habitat permanent dans les

campings), soit 30 immeubles achetés, 40 chantiers ouverts pour 74 logements et 61 logements mis en location (chantiers clôturés).

– Il a accordé 671.000 euros en prêts et en subventions aux propriétaires bailleurs, qui permettent à ceux-ci de réaliser des travaux de mise aux normes, lorsqu'ils confient leur bien en gestion, par exemple, à une agence immobilière sociale (AIS).

– Et, enfin, il a octroyé 5,6 millions d'euros en subsides aux organismes à finalité sociale : 29 régies de quartier, 21 AIS et 9 associations de promotion du logement.

RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE GESTION EN VUE

Invité à la conférence de presse, le ministre André Antoine a félicité le Fonds pour ses résultats et sa bonne gestion. Il en conclut « qu'aujourd'hui, il est plus intéressant pour les familles nombreuses d'emprunter via le Fonds que de louer une maison. Ne vaut-il pas mieux pour certaines familles qu'elles fassent le grand pas pour payer une mensualité inférieure à un loyer ? »

Il a annoncé que le contrat de gestion – terminé en 2003 – serait renouvelé prochainement... et il a présenté les résultats de l'évaluation réalisée. En gros, que du positif : gestion saine, volonté constante d'améliorer, objectifs atteints... Le ministre estime qu'il n'y a pas vraiment de points négatifs. Il dira juste que « le Fonds n'a d'autres moyens que ceux de la Région », qu'il est « trop modeste dans la communication » et devrait se

rendre plus visible, et que « la part des familles nombreuses est en train de diminuer, alors que c'est là le *core business* du Fonds ».

À travers le nouveau contrat de gestion, outre les demandes classiques (gestion, objectifs à atteindre), le ministre ajoute cinq éléments :

- « il faut une politique offensive en matière de communication. Les chiffres sont trop peu connus des familles nombreuses qui s'enfoncent dans le gouffre locatif. Il faut rendre confiance aux familles nombreuses » ;
- il faut inciter les AIS et les pouvoirs locaux à traquer les logements disponibles dans le cadre des prêts et subventions aux propriétaires bailleurs ;
- le Fonds doit relever le défi des partenariats public-privé et appliquer une politique de logement différenciée en fonction de la pression foncière locale ;
- à côté de sa mission d'accompagnement social, le Fonds doit mener une mission d'accompagnement énergétique des ménages, dans le cadre du décret sur la performance énergétique des bâtiments ;
- et, enfin, le Fonds est invité à lancer une nouvelle génération de prêts : les prêts sociaux énergétiques. Selon le ministre, « les primes énergie ne sont pas accessibles pour les revenus les plus faibles, il faut privilégier des incitants fiscaux et des prêts avec taux d'intérêt écrasés ».

Baudouin MASSART, *Alter Echos* n° 226, 30 mars 2007, <http://www.alteechos.be>



© FLW

FLW, CPAS et Commune : OPÉRATION PARTENARIALE À AMAY



Façade arrière avant/après © FLW

LA SITUATION

L'immeuble est situé sur la rive droite de la Meuse au cœur de l'ancien village d'Ombret, petite entité de la commune d'Amay, à l'ombre de l'ancienne église d'Ombret, désacralisée et en ruine. L'ensemble est au cœur d'un quartier de petites maisons ouvrières, paupérisé et parsemé de quelques chancres. Mais ce quartier n'est pas isolé. A proximité se trouve un pont reliant Ombret au centre de la commune d'Amay, qui permet aux riverains de rejoindre et de bénéficier des différentes infrastructures et autres services communaux.

Anciennement dénommée rue du Centre, la rue a été rebaptisée rue des Prisonniers Politiques pour honorer la mémoire des « passeurs » qui faisaient traverser la Meuse à des clandestins et tout particulièrement de l'un d'eux qui a été arrêté et déporté à Ravensbrüg dont il n'est jamais revenu.

L'ÉTAT INITIAL

Ancienne propriété communale, l'ensemble est constitué de deux bâtiments mitoyens.

A l'ouest, une petite bâtisse de trois niveaux en moellons et pierre, datant du XVIII^e siècle abritait l'ancien presbytère d'Ombret qui accueillait également des mouvements de jeunesse. L'accès à ce bâtiment se faisait via un petit portail et une cour située en contrebas de la rue, mais de plain pied avec le jardin.

Mise à part la couverture de toiture qui avait fait l'objet d'une restauration, ce bâtiment, insalubre améliorable, présentait d'importants désordres au niveau des éléments structurels et des espaces intérieurs, répartis sur des demi niveaux, peu fonctionnels nécessitant une restructuration complète du volume intérieure.

L'aile centrale, ancienne maison communale d'Ombret qui fut également école, s'élève sur trois niveaux et sur de belles et grandes caves voûtées. Construction saine avec une très belle façade arrière en brique et calcaire, et des façades avant et latérales cimentées ; toiture à croupettes, mansardée sur le versant arrière. Dans les combles de ce bâtiment, l'empreinte du traitement contre la mэрule était visible. En effet, les éléments structurels attaqués étaient bien traités et restaurés, mais d'autres travaux tels que la remise en état des enduits, planchers et autres décors restaient à effectuer.

A l'est, cette aile est prolongée par un petit bâtiment de deux niveaux qui abritait un club photo. Cette extension est fermée par une façade de style renaissance, ressemblant à un décor de cinéma, qui chevauche partiellement la façade du bâtiment central et qui marquait l'entrée de l'ancienne maison communale d'Ombret.

LE PROJET

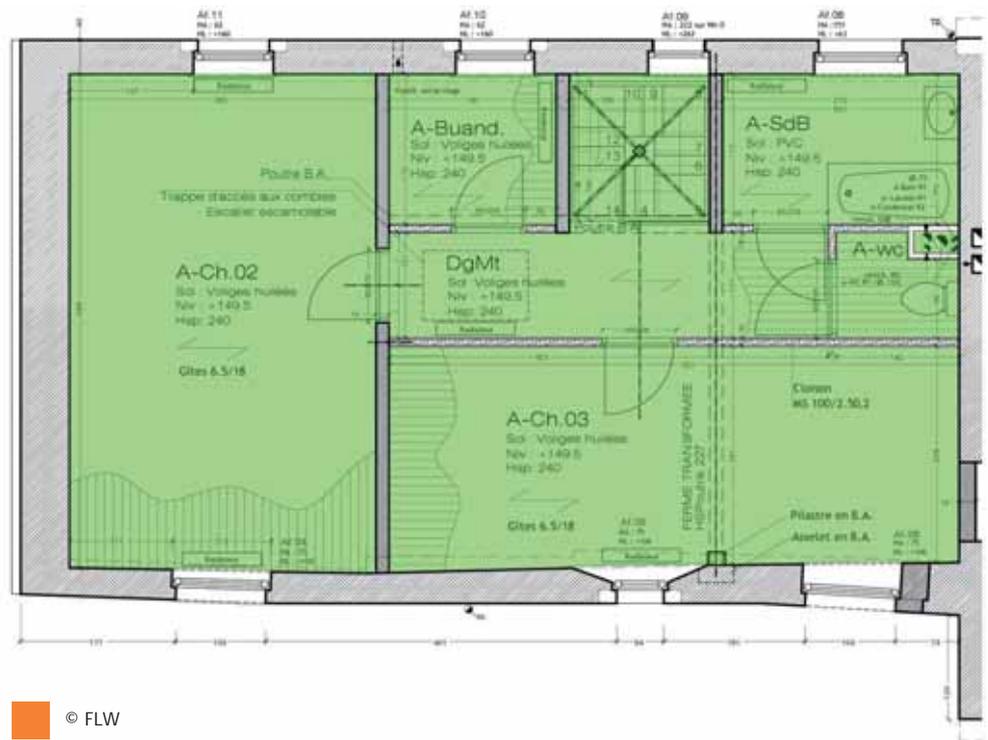
Conformément aux options soutenues par le Fonds du logement depuis l'origine, la rénovation de ces bâtiments a été orientée, d'une part, par la volonté de conserver l'aspect architectural originel et la qualité esthétique de l'ensemble et, d'autre part, par la nécessité de réaliser des logements, le plus indépendants possible. Au total quatre logements seront aménagés dont deux logements 3 chambres et deux logements 4 chambres. L'un d'eux sera accessible à un enfant ou un adulte handicapé.

D'une façon générale, l'aspect extérieur a été peu modifié si ce n'est par la création de nouvelles baies nécessaires à l'éclairage naturel des pièces d'habitation et par la réalisation d'une extension traduite par une architecture contrastée.

Par contre, d'importants travaux de consolidation et de restructuration ont dû être mis en œuvre pour remédier aux désordres qui frappaient certains éléments structurels et pour permettre la création des quatre logements prévus.

La configuration de l'ancien presbytère dont le rez-de-chaussée est de plain pied avec le jardin et la nécessité de restructurer tout le volume intérieur, conduisaient implicitement à envisager l'aménagement d'un logement adapté à une personne

handicapée. Dans cette partie, s'inscrit dorénavant un logement de trois chambres réparti au rez et au 1^{er} étage, et qui dispose également de grands combles, espaces de rangement, accessibles par un escalier escamotable.



© FLW



La réaffectation de cet ancien presbytère en un logement adapté a conduit en fait à déplacer les entrées des différents logements au niveau des façades arrière remettant ainsi en valeur les perrons d'entrée des autres logements.

Moyennant la création d'une séparation mitoyenne verticale axée sur le perron d'entrée et constituée d'un noyau central regroupant les cages d'escaliers privatives et des locaux techniques, deux logements de quatre grandes chambres occupent l'ensemble des étages du bâtiment central. Ces deux logements sont accessibles par un hall d'entrée commun réduit à sa plus simple expression.

L'agrandissement de l'aile Est par un volume à ossature en bois s'élevant sur deux niveaux a permis de requalifier l'ancien club photo en un logement indépendant de trois chambres.

Au-delà de la zone de cour commune distribuant les accès aux logements, les locataires disposent d'un grand jardin et d'emplacements de parking aménagés au fond de la parcelle dont deux réservés à personnes à mobilité réduite. Cet espace de parking s'ouvre sur un chemin communal carrossable.



LA DIMENSION PARTENARIALE ET SOCIALE

L'opération « rue des Prisonniers Politiques » à Ombret est la deuxième opération partenariale du Fonds du logement à Amay, après celle de l'ancienne « Coopérative » portant sur 4 logements, rues Hodinfosse 33-37 et Collinet 10 (1997).

En effet, il y a près de 10 ans que la commune d'Amay, le CPAS et le Fonds du logement ont décidé de coopérer et d'unir leurs efforts en vue de la revitalisation des quartiers et de l'intégration de familles en difficulté.

Convaincue par cette expérience qui s'est avérée concluante, la commune d'Amay proposa de céder au Fonds du logement ces anciens bâtiments communaux.

Cette deuxième opération partenariale témoigne donc du plaisir des partenaires de travailler ensemble, de la confiance qui s'est installée du fait de l'intérêt partagé pour un accompagnement locatif personnalisé, respectueux des locataires, et dès lors de leur volonté de continuer à développer ce partenariat efficace :

- la commune d'AMAY, propriétaire de l'ensemble, l'a mis à la disposition du F.L.W. par bail emphytéotique de 66 ans ;
- l'Aide locative de Liège a élaboré un programme de rénovation, dont le projet et la réalisation ont été confiés

à la société d'architectes P. GERARD, F. LEMAIRE et associés, architectes déjà aguerris à la rénovation à des fins sociales ;

- l'avant-projet a été analysé en commun par l'Aide locative et le C.P.A.S d'Amay ;
- le C.P.A.S d'Amay assurera la gestion locative des logements, en collaboration avec l'Aide locative de Liège.

Quatre familles nombreuses en situation de précarité pourront être relogées sur ce site. Les quatre logements seront attribués par le C.P.A.S. de Amay, selon des critères semblables à ceux que respecte le Fonds du Logement en Aide locative, en vue d'assurer la stabilité des familles, et une cohabitation harmonieuse entre les locataires: couples ou familles monoparentales, belges ou immigrées, « actives » ou « non-actives ».

LE COÛT

Le coût total des investissements, réalisés pour réhabiliter et requalifier ces bâtiments en quatre grands logements familiaux, s'élèvent à :

- pas de prix d'achat : emphytéose ;
- coût des travaux tvac et hors honoraires : 561.319 euros ;
- soit un coût moyen par logement de : 140.329 euros ;
- soit un coût m² brut de : 765 euros ;
- et un coût au m³ de : 262 euros ;

Jacques FABRY, architecte à l'Aide locative de Liège

L'AWIPH ? PARLONS-EN !

Informations

Depuis 1995, l'Agence wallonne pour l'intégration de la personne handicapée (AWIPH) agréée et subventionne des services qui accueillent, hébergent, emploient, forment, conseillent et accompagnent les personnes handicapées. Afin de favoriser au quotidien leur autonomie, l'AWIPH propose aussi une aide financière pour l'adaptation du logement.

Quelles sont les conditions à remplir ?

Le demandeur doit présenter une limitation importante de ses **capacités d'intégration sociale et professionnelle**, suite à une altération de ses facultés mentales, sensorielles ou physiques. Il existe en outre des conditions médicales, propres à chaque intervention.

Les interventions de l'Agence en matière d'adaptation du logement ne sont pas strictement réservées aux usagers de fauteuil roulant, à l'exception de l'intervention pour la construction d'un logement adapté. Les demandes peuvent être introduites également en raison d'un handicap locomoteur, cardiaque ou respiratoire.

L'intégration sociale doit être comprise au sens large : le maintien des contacts sociaux ou familiaux (et non uniquement professionnels) peut justifier l'intervention de l'Agence.

Le demandeur doit être âgé de moins de 65 ans au moment de sa première demande d'intervention, être de nationalité belge ou assimilée ou encore résider depuis plus de 5 ans en Région wallonne. Enfin, il doit être domicilié en Région wallonne.

Quelles sont les aides de l'AWIPH en matière de logement ?

La personne handicapée qui fait appel à l'Agence pour l'adaptation du logement présente en général une diminution importante de ses capacités fonctionnelles qui limite sa **mobilité et son autonomie**.

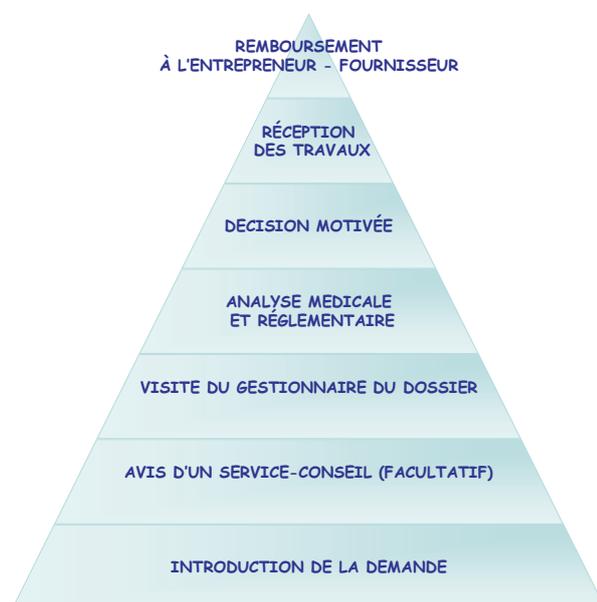
En fonction de ses souhaits et de son handicap, elle pourra solliciter l'Agence pour :

- la construction d'un logement adapté (augmentation des surfaces au sol pour permettre la circulation en fauteuil roulant, par exemple) ;
- l'adaptation du logement qu'elle occupe (élargissement des portes, aménagement des accès extérieurs, construction d'une annexe pour y installer une chambre à coucher avec espace sanitaire contigu,...) ;
- l'adaptation du mobilier de cuisine ;
- la fourniture d'un lit à sommier électrique ;
- l'adaptation de la salle de bains (construction d'une douche accessible de plain-pied, placement d'un WC surélevé, de barres d'appui, d'un siège de douche, d'une robinetterie adéquate,...) ;
- l'installation d'un élévateur d'escaliers ou d'un élévateur vertical ;
- la motorisation des portes ou de la porte de garage ;
- la domotisation de son logement (télécommande du chauffage, des appareils électriques, de l'éclairage,...) ;
- etc.

En fait, il ne s'agit pas d'une liste limitative. L'Agence peut examiner toute demande liée au handicap pour laquelle il est démontré qu'elle entraîne des frais supplémentaires par rapport à ceux qu'encourt une personne valide.

Les interventions sont ouvertes aux propriétaires mais aussi aux locataires de leur logement.

DE LA DEMANDE AU REMBOURSEMENT ...



A quel pourcentage s'élève l'aide accordée par l'AWIPH ?

Le principe repose sur le fait que des montants plafonds sont fixés pour chaque intervention (exemple : 4.579 € + TVA pour un élévateur d'escaliers droits, 15.911 € + TVA pour l'adaptation d'un logement ; 1.031 € + TVA pour un lit électrique, etc.). Tant que le montant plafond n'est pas atteint, le remboursement couvre la totalité de la dépense, pour autant que les conditions d'intervention pour chaque aide soient respectées. A noter que depuis 2004, l'Agence ne tient plus compte des revenus de la personne handicapée ou de son ménage.

Quelle est la procédure à suivre ?

Le point de départ, c'est l'**introduction de la demande d'intervention** via un formulaire disponible dans chaque Bureau régional de l'Agence ou à télécharger sur le site de l'Agence. (www.awiph.be). Ce document doit être adressé au Bureau régional compétent en fonction du domicile du demandeur.

Attention, sous peine de refus d'intervention, **la demande doit être introduite avant l'achat du matériel ou le début des travaux.**

L'Agence procédera ensuite à la vérification des conditions d'intervention et demandera quelques documents utiles en fonction de la demande (par exemple : devis, croquis, titre de propriété ou bail).

A noter que les documents médicaux sont examinés **confidentiellement** par le médecin attaché au Bureau régional de l'Agence. La personne recevra ensuite une **décision motivée** qui précise la nature et le montant de l'intervention.

Enfin, intervient le **remboursement de l'intervention** à la personne handicapée ou à l'entrepreneur/installateur/fournisseur qui a fourni le matériel ou exécuté les travaux. Ceci permet de ne pas devoir « bloquer » une somme importante en attendant le remboursement.

Quel est le rôle de l'agent de l'AWIPH ?

L'idée à retenir est celle de la **personnalisation** de l'examen de la demande.

C'est pourquoi, en matière d'adaptation du domicile, l'agent rencontre systématiquement la personne dans son environnement afin d'analyser **ensemble** les difficultés de mobilité et le degré d'autonomie en situation réelle.

C'est aussi l'occasion d'échanger des informations, d'expliquer la procédure et la manière dont le dossier sera traité.

L'agent a enfin (et surtout) un rôle de conseil (de par sa formation et son expérience) et d'assistance. Il est chargé de la gestion du dossier jusqu'à son aboutissement, ce qui permet à la personne handicapée de n'avoir qu'un seul interlocuteur.

L'agent rencontre cependant parfois des situations qui nécessitent le recours à des Services-Conseils (par exemple, dans le cadre de demandes introduites

pour des enfants – il faut alors tenir compte du handicap mais aussi de l'évolution pondérale – ou encore pour des personnes qui présentent une maladie neurologique évolutive). Il s'agit d'équipes conventionnées avec l'AWIPH, constituées d'ergothérapeutes spécialisés en adaptation du domicile et en aides techniques. Après rencontre avec la personne handicapée à domicile, le Service-Conseil remet des recommandations qui permettront à l'Agence d'accorder l'intervention la plus adéquate. Le recours au service est le plus souvent gratuit.

Luc STRUVAY, agent à l'AWIPH
(dossier réalisé par A.-F. MAUROY)

Il y a quelques mois, Monsieur M. a été victime d'un accident vasculaire cérébral.

La rééducation fonctionnelle qu'il a suivie lui a permis de retrouver une certaine autonomie mais son handicap l'oblige toutefois à utiliser un fauteuil roulant.

Sa salle de bains étant inaccessible en fauteuil, il a sollicité l'Agence pour une adaptation qui avait pour objectifs :

- de lui permettre d'assurer à nouveau et son hygiène (se laver, se raser, se brosser les dents, utiliser le WC) ;
- de lui rendre un maximum d'indépendance pour utiliser sa salle de bains.

L'intervention de l'Agence a porté sur :

- l'élargissement de l'entrée ;
- le changement du sens d'ouverture de la porte ;
- l'enlèvement de la baignoire ;
- la réfection du carrelage du sol et des murs à l'emplacement de la baignoire ;
- le remplacement du WC ordinaire par un WC surélevé avec barres d'appui latérales relevables ;
- le placement d'un évier sans colonne inférieure ;
- la construction d'une douche accessible de plain-pied avec carrelage de sol antidérapant ;
- le placement d'une porte de douche coulissante ;
- le placement d'un siège de douche mural avec accoudoirs relevables ;
- le placement d'un mitigeur thermostatique pour la douche.

On remarquera que l'agencement de l'équipement sanitaire permet d'obtenir une zone de rotation centrale de 150 cm de diamètre qui permet d'accéder à l'évier, au WC et à la douche avec un maximum de facilités.

Les dimensions de la douche (1,22 m x 0,90 m) permettent, si nécessaire, l'aide d'un(e) infirmier(e).

OBSERVATOIRE DES LOYERS 2006*

Comme chaque année, une enquête a été menée durant les cinq premiers mois de 2006 sur l'évolution des loyers du parc locatif privé de la **Région bruxelloise**. Cette enquête porte sur un échantillon de 2.700 logements, représentatifs de l'ensemble des logements locatifs du territoire bruxellois, estimé à 180.000 logements. Le taux de sondage est de 1,4% en première couronne et 1,8% en deuxième couronne, variation permettant la construction de statistiques exhaustives pour différents segments de logements dans les communes de deuxième couronne, où le nombre de logements mis en location est le plus faible. Les caractéristiques du parc locatif diffèrent entre les deux couronnes.

Tous les types de logements mis en location sont représentés, de la maison individuelle au loft en passant par l'appartement et le kot, de toutes surfaces et de tous niveaux de confort. Le questionnaire porte sur le loyer et les caractéristiques intrinsèques du logement (type, taille, niveau de confort, état du logement, nombre de rénovations à y effectuer) ainsi que sur le type de relation entre le locataire et son logement (date d'entrée, intention de quitter, type de bail) et sur les caractéristiques socio-démographiques des locataires.

L'analyse des résultats a permis de tirer quelques nouveaux enseignements sur l'évolution des loyers au cours des dernières années, sur les caractéristiques du parc, et sur la segmentation du marché locatif suivant les types de logements. Des fiches communales détaillant la situation du marché locatif pour chacune des communes bruxelloises se retrouvent en fin d'ouvrage et permettent

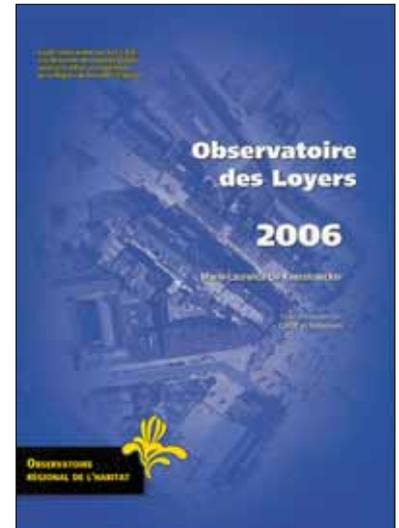
une approche plus fine de chacune des entités.

Les prix sont en évolution. Le loyer mensuel moyen s'élève à 508 € alors que près de 50 % des ménages disposent d'un revenu mensuel inférieur à 1.000 €. On constate un nivellement vers le haut des loyers régionaux. Les locataires généralement plus fragilisés des quartiers de la première couronne connaissent une augmentation de loyer largement supérieure à celle de leurs revenus, alors que ceux de la seconde couronne observent une relative stagnation du coût de leur logement.

L'enquête montre que les loyers moyens des logements pris en location en 2006 sont jusqu'à 18% supérieurs aux loyers moyens en vigueur à Bruxelles. Au moment d'un déménagement, le locataire risque de devoir faire face à une augmentation de loyer largement supérieure à l'indexation légale. Alors que les catégories sociales les plus fragilisées sont également les plus sujettes à la mobilité locative.

L'état des logements loués a fait l'objet d'une attention particulière. La moitié des locataires pensent que leur logement est en relativement bon état, un quart estiment qu'il souffre de problèmes d'isolation, d'humidité ou d'entretien des châssis. Les châssis sont les cibles des opérations à mener prioritairement. 10% des locataires estiment courir des risques d'intoxication au monoxyde de carbone.

L'analyse de **la mobilité future** des locataires révèle que 35% des locataires envisagent de déménager dans l'année qui vient ; la majorité d'entre eux occupent un logement petit, de moindre confort et d'état médiocre.



Ils envisagent le plus souvent la recherche d'un nouveau logement locatif dans Bruxelles, pour des raisons majoritairement liées à l'état du leur. Par contre, s'ils désirent accéder à la propriété, 30% cherchent en dehors de la Région bruxelloise.

Les résultats 2006 confirment ceux déjà mis en exergue antérieurement : si la taille du logement est -avec sa localisation- un facteur explicatif dominant du loyer, l'état du logement n'intervient que peu dans la détermination de la valeur du loyer. Les loyers sont formés de manière plus aléatoire pour certains segments précaires du marché : les petits logements, les logements en mauvais état ressenti par les locataires. Certains groupes de population sont en situation précaire face au marché du logement, comme celui des femmes seules, avec ou sans enfants, en raison de situations socio-économiques délicates. Une situation qui se confirme en raison de l'augmentation des loyers au cours de ces deux dernières années, qui a marqué toutes les communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

(*) Observatoire régional de l'Habitat,
Etude commandée par la S.L.R.B. à la demande
de madame Dupuis, secrétaire d'État au
Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

L'ARCHITECTE ET L'HORLOGER

Jean-Louis BORLOO, suivi d'entretiens avec Gérard LECLERC
Editions du Moment, mars 2007



Homme politique le plus populaire et le plus atypique de la droite et du centre, Jean-Louis Borloo a acquis depuis 20 ans une réelle crédibilité auprès des Français. D'abord comme maire de Valenciennes, cité industrielle en grande difficulté qu'il a relevée et dynamisée. Ensuite comme ministre de la Ville, puis de l'Emploi et de la Cohésion sociale, les secteurs « de tous les échecs antérieurs de la France ». Tant dans le domaine de la lutte contre le chômage que du logement, Jean-Louis Borloo a remporté des succès incontestables. Grâce à une méthode : faire travailler ensemble les différents intervenants jusque là isolés dans leurs actions. C'est la « méthode Borloo » que son auteur confronte dans ce livre, avec son sens du concret, aux problèmes quotidiens des gens : le pouvoir d'achat, la ségrégation territoriale, les services publics. Jean-Louis Borloo porte aussi un regard original sur les grands enjeux planétaires : la mondialisation, les identités, l'environnement. Son franc-parler fait mouche lorsqu'il croque sans langue de bois les principaux responsables politiques. Ses idées bousculent les clivages traditionnels quand il prône une nouvelle solidarité entre les villes riches et pauvres ou encore l'introduction de la proportionnelle aux législatives.

A la veille d'une élection présidentielle qui peut être, selon lui, « celle de toutes les chances ou de tous les dangers, du redressement ou du déclin », Jean-Louis Borloo veut être l'avocat de la France et le porteur d'un vrai projet gouvernemental baptisé EFEL : Emploi, Formation, Equité, Logement.

Le plan d'action pour le logement reposerait sur la création d'un Office national pour l'habitat pour « aller encore plus loin ». Cette structure serait composée « de tous les acteurs directs et indirects », à savoir, selon Jean-Louis Borloo : les collectivités locales, la famille HLM, les associations de propriétaires, les associations de locataires, les financeurs publics et les financeurs privés, les promoteurs sociaux et les promoteurs privés, l'Etat, les partenaires sociaux du 1 %, la Caisse des dépôts et l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat)...

Ses objectifs seraient d'appliquer la politique nationale du logement soit en premier lieu, la production de 500.000 nouveaux logements par an, pendant cinq ans, dont au moins 150.000 logements sociaux « de grande qualité », « écologiques » et « universels » c'est-à-dire « conçus pour tous les handicaps ». Il souhaiterait également que chaque commune prévoie une place pour 1.000 habitants dans de « véritables » maisons relais d'accueil.

L'accession sociale à la propriété serait triplée, grâce à des montants de remboursement très faiblement supérieurs aux loyers « dans la poursuite de l'action déjà engagée ». Il s'agirait notamment de « permettre aux bailleurs sociaux de s'engager résolument dans l'accession sociale à la propriété pour près de 20 % de leur parc sur dix ans ». L'idée de Jean-Louis Borloo est de « mobiliser l'APL (Aide personnalisée au logement) » et de mettre en place des dispositifs d'« acquisition pour achat différé ».

Il est également favorable au fait de permettre aux collectivités locales de bénéficier d'une partie « substantielle »

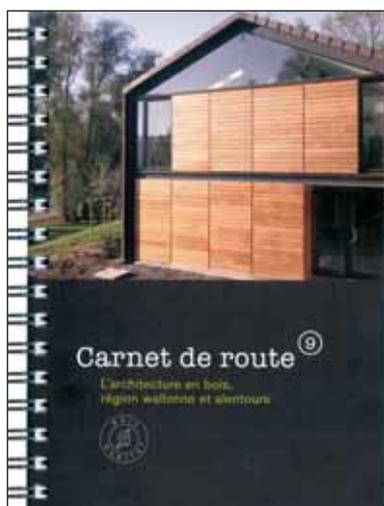
de la plus-value liée à la transformation d'un terrain en foncier constructible. Ce qui est d'ailleurs prévu dans la loi ENL (loi portant engagement national pour le logement) de 2006. L'Office national pour l'habitat aurait également la mission de mettre en œuvre le nouveau dispositif de caution publique pour le logement. Plus globalement, ce serait un lieu de « décloisonnement de l'information », chargé d'« analyser les blocages, les mesures complémentaires à prendre, pour que chacun des acteurs soit plus opérationnel ». Un de ses grands chantiers pourrait être de « piloter la réflexion » sur un programme spécifique à l'Ile-de-France. Jean-Louis Borloo observe en effet que cette région souffre de « l'absence d'une gouvernance publique opérationnelle collective ». Il suggère, comme d'autres avant lui, la création d'un syndicat mixte, « outil opérationnel et non pas de simple planification », réunissant la région, les départements, les villes, l'Etat et « tous les autres acteurs ». Son programme logement « peut et doit réussir dans un délai compris entre trois et cinq ans », selon Jean-Louis Borloo.

Jean-Louis Borloo, 55 ans, était ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement. Il préside le Parti Radical. Il a publié, entre autres, *Un homme en colère* (Michel Lafon, 2005.) Gérard Leclerc, 55 ans, est rédacteur en chef du service économique de France 3. Il a auparavant exercé la direction du service politique de France 2. Il est l'auteur de plusieurs ouvrages parmi lesquels *La guerre des deux roses* (La Table Ronde, 2006).



CARNET DE ROUTE, tome 9 L'architecture en bois, région wallonne et alentours

Bois et Habitat, 2007



Référence en matière d'architecture bois en Wallonie pour les professionnels, la collection des « Carnet de route » est aussi un outil particulièrement utile pour les particuliers. Le tome 9 propose sa moisson de nouveaux projets sélectionnés par un jury de professionnels et de journalistes concernés par l'architecture. Les 56 projets ont été retenus en fonction de leur utilisation du bois, de leur qualité architecturale et de leur intégration dans l'environnement.

Avec ce nouveau volume qui présente en quelque sorte l'actualité de la construction en bois, la série complète illustre plus de 550 projets bois construits dans nos régions ces dernières années. Une série d'instantanés représentatifs, coordonnés dans des ouvrages très graphiques, richement illustrés et d'une consultation agréable. Les « Carnet de route » sont également une mine d'informations pratiques : ils proposent, en fin de chaque

volume, de nombreuses adresses utiles pour le candidat bâtisseur. Les illustrations, photos, plans ou croquis, donnent une vue d'ensemble des volumes et si possible une idée de l'intégration dans l'environnement. Les textes laissent la parole à l'architecte qui souligne les lignes de force du projet ou situe, en quelques mots, le contexte présidant à la réalisation, la demande initiale des habitants. Ce commentaire témoigne du fait que toutes les réalisations présentées sont avant tout des actes uniques de création.

Les « Carnet de route » sont en vente dans tous les centres d'information de la Région wallonne et dans plus de 32 librairies en Wallonie et à Bruxelles (liste disponible sur www.bois-Habitat.com).

+ Possibilité de commande auprès de Bois & Habitat (les tomes 1 et 2 sont épuisés)

Renseignements
Tél : 0900/10689
info@bois-habitat.com



Grands ensembles en bois... Grand intérêt des professionnels !

Largement annoncé par la presse professionnelle, et en particulier par la revue belge d'architecture A+, partenaire de l'événement, le colloque organisé par Bois & Habitat sur le thème des bâtiments en bois de grandes dimensions dans l'euro-région formée par le Grand Duché de Luxembourg, la Lorraine française et la Wallonie a connu un large succès d'audience parmi les professionnels. L'occasion aussi de découvrir les expériences de nos voisins...

Ecole/Architecture : VBM architecten (B)/www.vbmarchitects.com © VBM Architecten

Ce large succès est sans nul doute à mettre au compte de l'intérêt de la thématique abordée et de la qualité des nombreux projets présentés par des bureaux d'architecture renommés qui avaient été choisis pour intervenir durant cette journée d'étude. Un succès attribuable aussi à l'intérêt capitalisé, édition après édition, par cette série de colloques « Regards croisés » qui se tiennent à intervalles réguliers depuis bientôt 3 ans.

Ces événements se déroulent dans le cadre du projet « Proholz-Probois » du programme européen Interreg III BENO qui met en relation des partenaires issus de Wallonie, de Lorraine, du Grand-Duché de Luxembourg et de Rhénanie-Palatinat. Un programme ambitieux qui, au travers de nombreuses autres actions, veut favoriser les échanges entre professionnels des différentes régions, leur permettre de mettre en commun les expériences et les avancées des uns et des autres.

L'objectif est, in fine, de valoriser la forêt et la production de bois de ces régions et de promouvoir la construction en bois dans la perspective du développement durable.

Les quatre journées d'étude précédentes, organisées alternativement à Namur et à Luxembourg, étaient centrées sur différents thèmes : la construction en bois dans ces rapport avec l'Urbanisme, son intérêt en regard du développement durable, ses atouts dans le bâtiment « basse énergie » et enfin la question de la mixité des matériaux. Des journées suivies avec intérêt par plus de 1000 participants des différentes régions concernées par l'action européenne.

Salle comble donc le 23 mars dernier lors de ce colloque de clôture qui réunissait plus de 360 participants dont de nombreux architectes venus des quatre coins de l'euro-région, des mandataires publics, des constructeurs ainsi que beaucoup d'étudiants

en architecture, dont la présence témoigne bien de l'engouement de la génération montante pour la construction en bois. La journée, qui se déroulait en présence du Ministre wallon du Logement et du Développement Territorial, était présidée par Monsieur Maurizio Cohen, architecte, enseignant et critique d'architecture. Tous les intervenants étaient, programme européen oblige, des architectes originaires de Wallonie et des régions transfrontalières.

La matinée était consacrée à l'étude de quatre questions centrales dans le cas des grands ensembles en bois : les rapports avec l'urbanisme, la question de l'isolation phonique, celle de la résistance au feu et enfin les questions de structure et de techniques constructives. En lien avec l'Urbanisme, Monsieur Jaspard (Be) (Ph. Jaspard Architecture) présenta différentes constructions d'ampleur dont un centre nature, une antenne autoroutière, une école, et des logements

groupés situés en Région wallonne. Intervenant dans la foulée, le Ministre wallon du Logement soulignait à ce propos tout le talent et le savoir faire des architectes en regard de ce genre de bâtiments. Mais, évoquant précisément la question de l'Urbanisme, et soulignant l'ouverture dont font montre quelques fonctionnaires pour le bois, il déclarait, qu'en cette matière *un soutien isolé ne suffit pas et qu'il conviendrait à l'avenir de sortir des formules convenues pour trouver des solutions plus adéquates et plus cohérentes avec les préoccupations actuelles.*

L'architecte français Alain Cartignies (bureau d'architecture Cartignies-Canonica) présentait deux bâtiments en bois construits aux normes HQE (Haute Qualité Environnementale), une école primaire et un collège. La question d'une isolation phonique performante, centrale dans ce genre de programme trouvait ici une illustration à travers les différentes solutions techniques mises en œuvre dans ces deux applications. En rapport avec la problématique de la résistance au feu, Monsieur Laurent Nilles (Lu) de l'entreprise Préfalux exposait aux auditeurs un projet exemplaire, celui d'un centre commercial dont la dalle en bois entre étages est conçue pour répondre aux contraintes de sécurité les plus strictes, soit une tenue au feu de deux heures. En clôture de matinée, Monsieur René Witry (Lu, bureau d'architecture Witry & Witry) présentait des exemples de mises en oeuvre spécifiques dans le cas de plusieurs bâtiments multi-étages dont il détailla les techniques constructives particulières .

Dans la deuxième partie de la journée, quatre bureaux d'architecture, Bsarc (LU), Arcadus (Be) Architecture-Studio (fr) et VMB architekten (be) présentaient de manière libre toute une série de réalisations, et non des moindres : collège, capitainerie de port, bâtiments administratifs, bâtiments publics... disséminés dans les trois régions.

Après un long échange entre l'assistance et les intervenants, Monsieur Cohen concluait la journée en soulignant les avancées des uns et des autres. Evoquant en particulier la situation de la Wallonie, il déclarait



Bâtiment administratif / Architecture : Bsarc(L) / www.bss.lu © Lukas Roth



Logement / Auteur du projet : Dethier & associés, Liège Photo : www.sergebrison.com



Antenne autoroutière / Architecture : Ph. Jaspard (B) / www.jaspard-architecture.be/ © Ph.Jaspard

que les réalisations de bâtiments à grande échelle qui font appel au bois sont encore trop peu nombreuses pour générer un effet d'entraînement. Dans cette mesure, le choix de Bois & Habitat d'organiser un colloque consacré au bois dans la construction de grands ensembles est une très bonne chose. C'est précisément en tentant de déborder du secteur de l'architecture particulière pour élargir le champ de la question, que les mentalités pourront commencer à évoluer, ajouta-t-il.

Evoquant la situation des autres régions, il souligna la sérénité dans laquelle travaillent les architectes invités à

faire part de leur expérience. « Ils évoluent en parfaite synergie avec les ingénieurs, les maîtres d'ouvrage, l'administration... Et je suis sûr que de nombreux architectes belges n'auront pas manqué de noter la chose avec envie. Des fonctionnaires wallons en charge de l'Urbanisme étaient également présents et auront sans doute pu constater que la qualité de certaines réalisations dans le domaine des bâtiments publics découle souvent de l'audace des maîtres d'ouvrage. D'où l'importance d'une association comme Bois & Habitat en tant que caisse de résonance de ce qui se fait ailleurs... »

Dans les rues de la ville...

Réflexions sur le sort moderne de la poésie urbaine
par Jean-Michel Maulpoix



Auguste Renoir, **Place de la Trinité**, 1880-1882 - Huile sur toile 54 x 66 cm - Collection Niarchos

*Dans une rue au coeur d'une ville de rêve,
Ce sera comme quand on a déjà vécu :
Un instant à la fois très vague et très aigu...
O ce soleil parmi la brume qui se lève !*

Paul Verlaine, Kaléidoscope.

*Dans les plis sinueux des vieilles capitales,
Où tout, même l'horreur, tourne aux enchantements,
Je guette, obéissant à mes humeurs fatales,
Des êtres singuliers, décrépits et charmants*
Charles Baudelaire, Les petites vieilles.

*Dans une ville noire entraînée par le temps
(toute maison d'avance au fil des jours s'écroule)
je rentrais je sortais avec toutes mes ombres.*
Jean Tardieu, Les jours.

*Dans les rues de la ville, il y a mon amour. Peu importe
où il va dans le temps divisé. Il n'est plus mon amour,
chacun peut lui parler. Il ne se souvient plus ;
qui au juste l'aima ?*
René Char, Allégeance.

Je pourrais continuer ainsi à réciter ou à inventer des vers qui tous commenceraient par : Dans les rues de la ville... C'est un refrain, une antienne, une scie déjà par où la poésie moderne se plaît à afficher sa sulfureuse, ambiguë et coupable liaison — au sens propre *contre nature* — avec le corps et l'imaginaire urbains...

Dans les rues de la ville : c'est bien là, en effet, qu'il rôde, qu'il va, qu'il court, qu'il cherche, celui que Baudelaire appelle « le peintre de la vie moderne », lancé dans le « grand désert d'hommes » à la poursuite de « ce quelque chose qu'on nous permettra d'appeler la modernité ».

Il semble donc qu'avec ce très simple incipit aux allures de rengaine « Dans les rues de la ville... », l'espace de la modernité s'ouvre en grand. La rue est la modernité même, puisque le fugace sans cesse y recroise l'histoire. La rue est l'espace de lisibilité ou de perceptibilité (il faudrait dire « percibilité » en inventant un néologisme qui dirait ensemble la percée et la perception) maximale de la modernité. Hétérogène, mobile, aléatoire, cinématique et cinématique... comme on voudra.

Mais la magistrale proposition de Baudelaire si souvent répétée a viré au stéréotype. Elle est devenue truisme. Usée à présent comme une vieille pièce de monnaie... La ville est moderne : nous avons compris !

Et puisque « la forme d'une ville/ Change plus vite hélas que le cœur d'un mortel » (pour rester dans les citations convenues), que reste-t-il aujourd'hui, pour nous autres, contemporains vivant au temps des mégapoles, des villes nouvelles et des cités-dortoirs, oui que reste-t-il des « plis sinueux des vieilles capitales » dont Mallarmé naguère saluait l'éclairage au gaz, « dispensateur moderne de l'extase ». Quelle poésie urbaine encore et moderne toujours qui ne recycle pas d'anciens clichés ?

L'espace de Baudelaire n'est plus le nôtre. Ou peut-être — protégés autant qu'illusionnés par nos lectures — l'avons-nous quitté sans vraiment nous en rendre compte. Cela, la poésie, qui a toujours un peu d'avance, le sait et le vérifie aujourd'hui.

C'est ce que je voudrais rapidement montrer ici.

En quittant la flânerie que suppose la pluralité des rues (« Dans les rues de la ville » : ce pluriel en soi était une promesse...) pour quelque chose comme la rue toute seule, la rue unique, roue ou ruée, infinie glissade de la fin du siècle.

Mais revenons quelques instants à Baudelaire.

Si nombreux que soient sous sa plume les balcons, les fenêtres et autres formes de la verticalité, si tracassé qu'il soit par l'Idéal et si désireux d'élévation, il n'en reste pas moins celui qui a inauguré, par ses errances parisiennes, en même temps que l'horizontalité du face à face avec les semblables, quantité de trajectoires labyrinthiques dans le commun des mortels. Car telle est bien d'abord la rue : un itinéraire horizontal parmi de pierreuses masses verticales. Les rues, c'est une multitude de tracés et de trajets. De sorte que l'expression « dans les rues de la ville » a quelque chose de redondant ou de pléonastique : « la ville est le corrélat de la route. Elle n'existe qu'en fonction d'une circulation et de circuits ». La ville est un système de rues, une polarisation localisée de flux.

Là où naguère les pré-romantiques traversaient les Alpes à pied et s'exaltaient devant les cimes, le rôdeur parisien se met en chasse dans un espace qui, en quelque sorte, le rabat au sol, les ailes collées à la poussière comme le cygne. Le sens ne lui est plus donné — par la Nature ou par les Dieux — il ne peut être que poursuivi, interrogé, entraperçu puis perdu au hasard des circonstances.

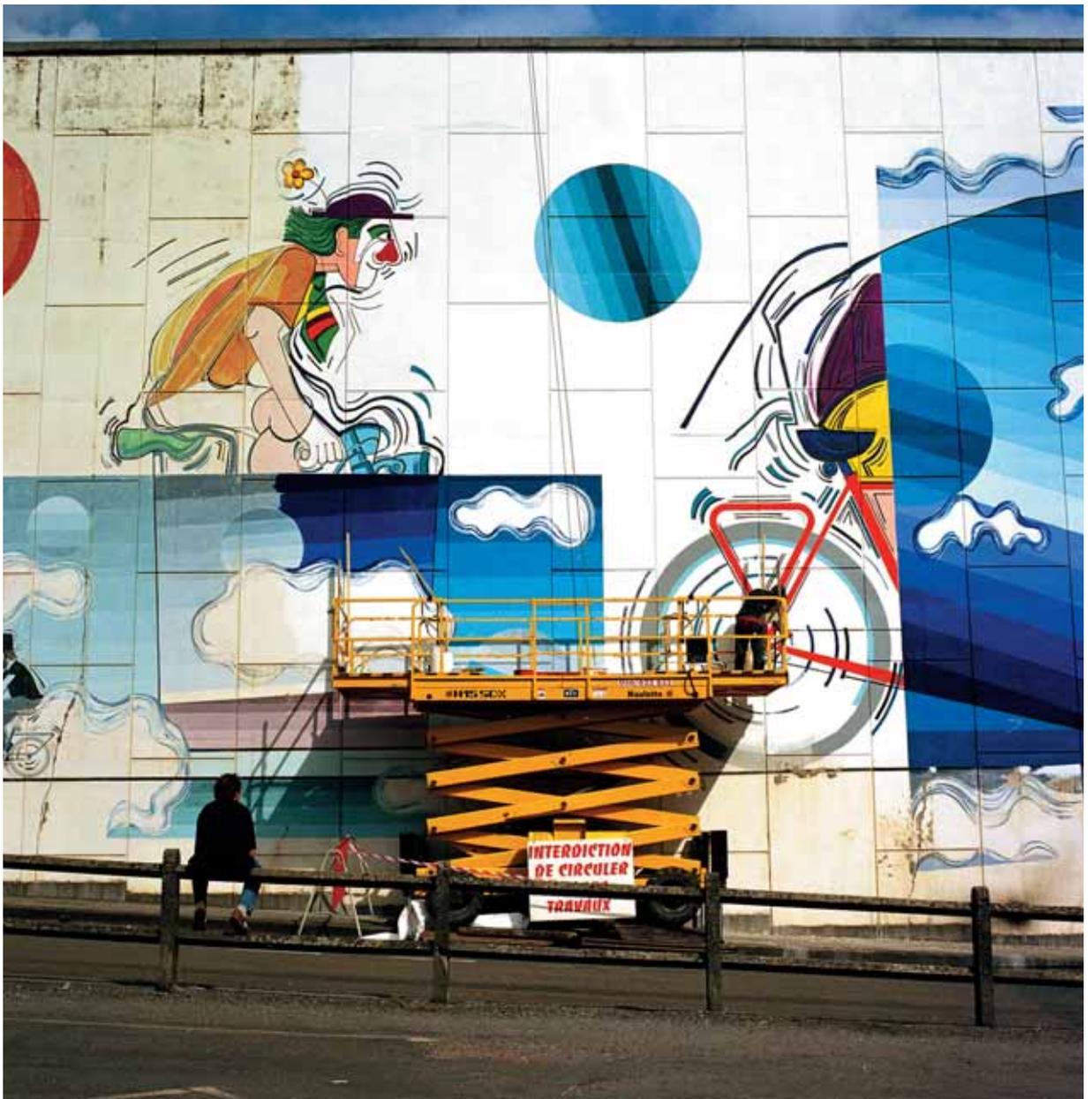
La ville est un englobant autrement aléatoire que la Nature. De même que la modernité est autrement aléatoire que tout classicisme. Ce temps paradoxal des contradictions irrésolues ne suppose pas de stabilisation de la pensée et des formes, mais un parti tiré de la tension, voire de la discorde ou de la discordance. Peut-être ce chef-d'œuvre de l'art classique qu'est la Vénus de Milo est-il passionnément moderne parce qu'il lui manque des bras !

En modernité comme en ville, le rôdeur est en proie à soi. En proie à l'humain désir, à l'humaine faiblesse, à l'humaine condition dont rien ne le protège. Aussi la grande ville, souvent taxée d'inhumanité, est-elle le lieu humain par excellence : je veux dire cet espace que l'histoire des hommes

a construit et dans lequel se joue leur présent, se cherche leur présence. La pétrification d'une géographie et d'une histoire, conjuguée à la mobilité des modes, des trajets, de ce qui s'appelle « l'air du temps ». Accumulation de biens, de personnes, de bruits et de signes, la ville est un accumulateur d'énergies : un discordant concentré de langages. L'humain s'y livre avant tout spectaculairement. Elle produit constamment du langage par mélange et par recoupement d'éléments hétérogènes. Les machines à coudre sans cesse y croisent les parapluies.

Ce milieu instable qu'est la rue est favorable à toutes les métamorphoses, tous les rapprochements, toutes les rencontres, ces *circonstances qui font la relation*, pour répéter le mot de Prigogine qu'aime à citer Michel Deguy. La cité moderne est par excellence le lieu des équivalences, des convertibilités et des réversibilités multiples : solitude/multitude, victime/bourreau, poète/prostituée, dégoût/fascination... C'est un espace propice au jeu exacerbé de la figuration, aussi bien qu'un spectacle incessant de figures : mendiant, petite vieille, mauvais vitrier ou coquette indolente, espérance ou décrépitude, la condition humaine s'y montre en figures dont le poète accuse les traits et se plaît à lever les masques. En ce « parcours initiatique de la solitude à la solitude à travers le labyrinthe/multitude », l'unité ne peut être ressaisie qu'à la faveur d'un décrochement, dans la solitude de la chambre, « à une heure du matin », par le travail solitaire de l'art. Le « peintre de la vie moderne » extrait nocturnement de la ville ses archétypes, dans le travail au noir de l'encre. Qu'il dresse de cruels procès verbaux ou réclame de l'idéalité, il développe en poème la tension moderne de la rue, comme si celle-ci était la corde même de son chant.

Or, ce schéma baudelairien a perdu de sa force, en même temps que s'épuisait la modernité et que la ville elle-même se trouvait absorbée et défaite en mégapole, réseau, banlieues :



Charleroi photo : F. Dor - DGATLP © MRW

le combinatoire et l'interconnexion y prenant le pas sur la dialectique, la saturation des signaux et la bousculade accélérée des corps y occultant la lisibilité des signes et des figures. Dans l'horizon contemporain, le bavardage du village global recouvre les bruits et les voix de la ville. Indéfiniment distendue, elle ne donne plus l'échelle ni le plan de l'humaine condition.

Aussi la formule « Dans les rues de la ville », si elle a pu évoquer un espace

de modernité peu ou prou aventureuse, tout opposée aux paysages de la Nature, est-elle à son tour devenue désuète. La logique circulatoire contemporaine ne passe plus forcément par là : elle tourne plutôt autour de la ville, par-dessus ou par-dessous. On y fait l'économie de la rue et l'on accède directement du parking souterrain au centre commercial. La rue elle-même cède la place aux grands axes véhiculaires ou aux cheminements obligés et fonctionnels dans des espaces-

types, des espaces-prothèses : voie piétonne, couloir cycliste, galerie marchande, avec animations obligées, semaines commerciales et vasques fleuries tout l'été de cascades de géraniums roses à fleurs doubles... Itinéraires chichiteux, où le flâneur ni l'imprévisible n'ont plus leur place puisque tout y est à la fois « mignon », convenu, préconçu, déjà vu et indéfiniment reproductible ou transportable... ailleurs. C'est le modèle « Decaux » de la cité moderne...

Dans les rues de la ville, il y a le mobilier urbain. La ville sort ses meubles, montre ses meubles et vide ses meubles, avec leurs soutiens-gorge de top-models et leurs rafales d'informations clignotantes.

« Dans les rues de la ville », disait-on. Mais y a-t-il encore des rues quand ainsi prolifèrent les « circuits intégrés » et quand la ville elle-même se parcelle et se sectorise, de moins en moins corps et de plus en plus mosaïque, de moins en moins un organisme et de plus en plus une machine. Quand le ravalement excessif dissimule les cicatrices de l'histoire et blanchit tous les monuments, quand l'architecture postmoderne fait de la « fable » et de la forme des matériaux de recyclage, transforme l'histoire en citation, et mélange jusqu'au vertige ou jusqu'au rien formel les époques...

Dans les rues de la ville, il y a les excréments canins.

La passante d'aujourd'hui téléphone en marchant. Elle porte sur les oreilles un walkman.

La passante de naguère est devenue touriste.

La rue appartient aux « rollerbladers » : à ceux qui circulent et qui glissent, et non à ceux qui cherchent ce mystérieux quelque chose qu'on appelle « la modernité ». Ceux qui roulent sur leurs patins ou sur leur trotinette ne cherchent rien : ils jouissent d'eux-mêmes. Voici que la rue s'est changée en salle de jeux ou terrain de sport...

On pourrait continuer ainsi...

« Dans les rues de la ville » : il y a trop de lenteur et de romantisme tardif dans cette expression, trop de flânerie heureuse ou mélancolique. Trop d'état d'âme pourrait-on dire. Trop d'élégie latente. Voilà donc un motif à présent nostalgique qui ne rend compte ni de notre réalité ni de notre vitesse.

Certes, la rue approvisionne toujours (et approvisionnera sans doute longtemps encore) le poète en « choses vues », paysages, passantes, incongruités, émois et sensations... Elle cadre toujours sa vision et sollicite toujours ses pas. On trouve encore ici et là dans Paris des arpentés de XIX^e siècle, par exemple le samedi soir sous les arcades du Palais Royal, quand un castrat chante du Mozart face à un groupe de femmes en manteau noir et de messieurs en chapeaux...

Mais ce n'est plus de ce pittoresque là que se nourrit la poésie de notre temps. Ou plutôt ce n'est plus par là que le contemporain nous est lisible. Tout au plus un Réda se laissera-t-il indéfiniment dériver d'une rue et d'un quartier à l'autre pour vérifier à chaque fois que « ce qui se dévoile se dérobe aussitôt » et que la ville d'aujourd'hui est en fuite, en apnée dans le temps, en apesanteur dans l'espace, illisible comme notre destinée, mais sûrement pas allégorique, ni réservoir d'allégories et de physiologies. Là où le peintre de la vie moderne transformait à sa guise « le boulevard en intérieur » et se trouvait « chez lui entre les façades des immeubles comme le bourgeois entre ses quatre murs », le baguenaudeur post-moderne se montre radicalement déconcerté : il ne peut faire centre nulle part, et la ville le renvoie toujours vers ses marges comme un boxeur dans ses cordes. Partout de la périphérie, rien que de la périphérie, tout est périphérique. La tourne est infinie; elle dure tout le temps de la vie d'un homme. Pas de sens donc, mais des zigzags, pas d'allégorie mais des timbres-poste. « Circulez, il n'y a rien à voir » : voilà le mot de la fin.

La phrase par laquelle le peintre de la vie moderne parvenait à extraire « la fantasmagorie de la nature » et à idéaliser les matériels divers ramassés lors de ses courses parisiennes, a éclaté. La magie est perdue de la perception ingénue et magique. La rue a volé en morceaux! La rue et son



résumé symbolique. Le tout n'est plus en vue. Nous en avons fini avec les Correspondances.

Chez Michel Deguy, les « sorties » continuent de se multiplier. Mais les « arrêts fréquents » (titre d'un livre publié en 1990, aussi bien que mention figurant à l'arrière des camionnettes jaunes de La Poste) ne sont pas ici ceux du flâneur. Ils viennent plutôt interroger le culturel, la culture MacDo, la culture des MacDo où se pressent les familles comme naguère à la Messe, ce que Deguy appelle « le religieux contemporain ».

Le culturel, c'est la résultante de l'addition contemporaine de la technique, du commerce et du spectacle. Il occupe la scène à lui seul. Il fait scène dans la rue, laquelle y perd son latin et y perd sa « modernité » : on n'y trouvera plus le poétique de l'historique qui est la mode, on n'y extraira plus l'éternel du transitoire, on y assistera à la mise en scène d'éternités transitoires. La rue contemporaine propose du religieux à consommer sur place. A chacun sa grande Messe (finale de coupe d'Europe ou de coupe du monde)...

Si Paris donne encore son nom-titre à l'une des sections d'Arrêts fréquents, c'est par exemple pour considérer ceci :

*Les sous-titres analphabète
Font de la traduction en désesperanto
Burger Burgerking et Macdo
C'est le bastringue de la nuit Rétro*

Depuis la ville, ou dans la ville, le poète regarde le temps de la planète. « Le monde repasse partout ». La rue est devenue chantier. Elle n'est plus fréquentable ni directement lisible, mais « saturée, gribouillée, pulvéru-lente, d'une intense et folle ébullition de trajectoires individuelles et micro-sociales ».

La rue n'est plus la rue où l'on flâne, pas même celle où l'on rôde. Baudelaire et Apollinaire sont loin. La voici plutôt, la rue cinématographique américaine de Deguy : dans la rue, la rue cette boule magique, ce miroir convexe, ce concentré de la ville, la rue pornocrime, la rue droguéifliquée, le ru, le rut, la ruée, la corruption mainstreet dévastée... (non, non, je n'exagère pas, allez au cinéma...); or c'est là que désirent vivre, qu'affluent de toutes parts « les gens », leur désir (le nôtre) d'être créatures de film, médiatiques.

Dans l'œil et sous la plume de Deguy, le poème devient **poléoscope** : un « observatoire des cités ». La ville s'y dilate. La ville y dilate sa pupille. Elle n'en croit pas ses yeux.

Le poète reçoit moins d'influx de la ville que de stupeur. Il en vient moins répercuter les énergies qu'interroger les aberrations. Les rues contemporaines sont des apories. La rue du commun-des-mortels, la rue de l'espèce humaine, n'est pas faite pour la flânerie, mais pour la pensée.

Deguy relaie Baudelaire, mais en l'intensifiant. Important cette fois les parcours retracés et la « tropologie » du dire. Seul à même de faire face, en son effort de langue à cet espèce de trou qu'est devenue la rue.

Ce à la recherche de quoi erre le poème d'aujourd'hui, ce n'est ni d'un lieu ni d'un être. Il ne compte plus sur la rencontre. Il ne cherche plus la passante. Il cherche plutôt à voir sa

langue dans l'éclairage des choses. Il vient éprouver les limites de sa compréhension. Dis-moi quelle est ton errance et je te dirai qui tu es, tel pourrait être le fin mot de ces trajectoires répétées :

L'errance « spatiale », dont je puis parler, l'accueillant aveuglement en mon qui-propro, attend que j'apprenne quelle est mon errance.

Errance est le nom de cette ignorance qui cherche et qui attend. Peut-être de devenir poème.

Essai extrait du volume *Le poète perplexe*, éd. José Corti, 2002



Paris, les Halles photo : © G. Rulens

A Genève, la Coopérative pour le Développement d'un Habitat associatif (CODHA) rassemble depuis 1994 des personnes souhaitant un autre type d'habitat, une autre qualité de vie, un autre rapport au logement, basé sur la participation, la convivialité et la solidarité.



© CODHA

Pour Anne Labarthe, qui est une des chevilles ouvrières du CODHA, « c'est par la mise en commun de ressources financières et par la participation active des habitants que la coopérative réalise ses projets. Cette participation commence idéalement dès la conception du projet. L'autogestion des immeubles permet aux habitants de définir un cadre de vie plus proche de leurs aspirations, modulable au gré de leurs besoins ».

Quel est le rôle de votre association ?

La CODHA permet de mettre en commun l'expérience et les compétences de chacun et ainsi gagner en efficacité et en crédibilité.

Cette mise en commun permet d'éviter les difficultés que rencontrent individuellement les petites coopératives d'habitation : établir les statuts, concevoir un projet, réunir les fonds nécessaires, obtenir un financement bancaire, effectuer les démarches administratives sont autant d'obstacles qui sont souvent décourageants.

C'est donc pour réaliser plus rapidement des projets au bénéfice de toutes les personnes intéressées que la CODHA a été créée.

Quels buts poursuivez-vous ?

Notre but est de sortir les immeubles

du marché immobilier et de les remettre en gestion de manière non lucrative aux habitants, sous forme de bail associatif.

Il s'agit aussi de développer les meilleurs standards écologiques au niveau de la construction et de la consommation d'énergie.

Comment fonctionne votre coopérative ?

L'assemblée générale de tous les coopérateurs est l'organe suprême de la Coopérative.

Elle élit un comité pour la gestion des affaires courantes. Les membres coopérateurs prennent part aux décisions à raison d'une voix par personne.

Toute personne adhérant aux buts de la CODHA peut devenir membre de la Coopérative en souscrivant une ou plusieurs parts sociales.

Le montant d'une part sociale a été fixé très bas, 100 francs, afin que chacun puisse adhérer.

Il est également possible de soutenir un projet en faisant des prêts ou des dépôts à durée déterminée, portant intérêts. Chaque prêt fait l'objet d'un contrat entre la Coopérative et le déposant.

La CODHA compte 340 membres.

Comment se déroulent l'acquisition d'immeuble et sa gestion ?

La CODHA propose des projets à ses membres, et les personnes intéressées par l'un ou l'autre de ces projets forment un groupe de futurs habitants. Ensemble, et avec les conseils du comité, le groupe d'habitants imagine un type d'habitat et effectue les choix qui permettront d'établir le plan financier. Les coopérateurs futurs habitants forment alors une « association d'habitants ».

Les fonds propres nécessaires à l'acquisition ou la construction de l'immeuble sont apportés par les futurs occupants sous forme de parts sociales et de dépôts.

La Coopérative est propriétaire de l'immeuble et c'est elle qui est responsable de la gestion globale de l'opération (achat, banques, travaux, etc.) en étroite collaboration avec l'association des habitants.

Le contrat de location de l'immeuble se fait entre la CODHA et l'association d'habitants sous forme de bail associatif. L'association signe ensuite un bail avec chaque famille ou habitant et prend en charge la gestion courante de l'immeuble. L'association joue le rôle de « régie » autogérée : ce système garantit une gestion de proximité au bénéfice des habitants.

L'autogestion implique la participation active des habitants coopérateurs. Les compétences ainsi que les pouvoirs de décision doivent être autant que possible entre leurs mains. Le rôle de l'administration, réduite au minimum, a pour objectif la transparence.

Quel est le profil des occupants ?

Majoritairement ce sont des familles dont l'âge se situe entre 30 et 50 ans, avec enfants, mais aussi des personnes plus âgées, des jeunes, des étudiants. Quelques appartements communautaires sont occupés par des adultes.

Recevez-vous des subsides de l'Etat ?

Notre coopérative fonctionne sur la base des cotisations de nos membres et du paiement des loyers. Elle est aussi reconnue au bénéfice des subventions pour l'habitat mixte (HM). Nos loyers maximums à la pièce sont contrôlés par l'Etat pendant 20 ans. Les habitants paient le loyer intégralement et reçoivent des subventions de l'Etat en fonction de leurs revenus. Dans chaque immeuble, au minimum 60 % des habitants doivent bénéficier d'une subvention HM.

Comment sont calculés les loyers ?

Lors de la construction ou de la rénovation d'immeubles subventionnés, l'Etat plafonne les coûts admissibles et les autres paramètres (charges hypothécaires, charges de gestion, réserves et amortissement), ainsi que les loyers à la pièce. Actuellement le coût maximum pour un logement est de 520 CHF (315 €) le m³. Le loyer maximum admissible est de 4.350 CHF (2.638 €) la pièce par an. Les habitants qui obtiennent le maximum de la subvention HM paient environ les 2/3 de cette somme.

Un mot sur le marché du logement à Genève ...

Le marché du logement à Genève se caractérise par une forte pénurie, avec des loyers très élevés.

Le taux de logements vacants tourne autour de 0,2 pour mille, alors qu'il

devrait être de 2 pour mille pour que l'on puisse dire que le marché immobilier est fluide.

La question du logement est délicate à Genève, en raison notamment de l'exiguïté du territoire et des clivages politiques entre la gauche et la droite.

Les loyers sont généralement assez élevés du fait d'une forte présence internationale (Organisations internationales et économie de service).

Genève a été aussi le théâtre d'une forte spéculation immobilière, l'immobilier étant considéré comme un

placement sûr. Ce phénomène a à la fois exercé une pression à la hausse sur les prix des terrains et des loyers et a vu naître une résistance politique et concrète sous la forme de nombreux squats.



© CODHA

5 QUESTIONS SUR ... LA SUBVENTION PERSONNALISEE HM

1. Qu'est-ce que la subvention personnalisée HM ?

La subvention HM est une aide personnalisée versée par l'Etat directement à un locataire de logement HM qui remplit les conditions légales et réglementaires en vigueur. Elle est automatique. Elle est calculée sur la différence entre le loyer effectif (« ce que le locataire paie à son bailleur ») et le loyer théorique (« ce que le locataire devrait payer à son bailleur en fonction de ses revenus »).

2. Quelles sont les limites de la subvention HM ?

Cette subvention est limitée à 1.800 CHF par pièce et par an au maximum. Elle n'est pas octroyée si le montant de l'aide est inférieur à 100 CHF par pièce et par an.

Pour chaque période, le revenu est celui pris en considération pour l'impôt de l'année précédente.

3. Que se passe-t-il si le loyer change ?

En cas de modification du loyer en cours de période, la subvention HM est recalculée et prend effet à la même date que le nouveau loyer.

4. Quand et comment est-elle versée ?

La subvention HM est versée par mois d'avance directement sur le compte bancaire ou postal du locataire. Dans des cas particuliers, et notamment en cas de retard dans le paiement du loyer, la subvention peut être directement versée au bailleur.

5. Est-elle imposable ?

Comme tout revenu, la subvention personnalisée HM est imposable.

Source : Site de l'Etat de Genève - <http://www.ge.ch/logement>

UN EXEMPLE DE REALISATION DE LA CODHA : « LES OUCHES »

FICHE TECHNIQUE

14-16, ch. des Ouches
(Charmilles-Châtelaine)

27 logements répartis en 2 immeubles Minergie- appartements communautaires pour la Ciguë.

Début travaux: hiver 2002 - entrée habitants été 2004 - subvention HM (Habitation mixte). Loyer après subvention max.: CHF 250 pièce/mois.

HISTORIQUE

Il aura fallu dix ans depuis sa création, et l'étude de nombreux projets, pour que la CODHA et ses membres puissent construire le premier immeuble destiné à un bail associatif à Genève. Et ce n'est pas la seule première, puisque cet immeuble est aussi le premier construit en Ville de Genève qui répond au label Minergie, axé sur un concept de consommation d'énergies renouvelables.

Pour que cela soit possible, il fallait tout d'abord avoir la maîtrise d'un terrain. C'est grâce au Conseil d'Etat genevois, et à sa politique sociale du logement s'appuyant sur les coopératives d'habitation, et par l'intermédiaire du Groupement des coopératives d'habitation genevoises, qui défend les intérêts des coopératives en tant que partenaire de l'Etat, que ce terrain fut proposé à la CODHA. C'est ainsi que la CODHA a obtenu en 2001 un droit de superficie permettant la réalisation de deux immeubles sis au sein d'un périmètre sur lequel quatre autres immeubles devaient être édifiés en logements HBM. C'est donc dans le cadre d'une opération de densification d'une zone de développement, propriété de l'Etat de Genève, que la CODHA a pu, dans le respect des normes imposées par le plan localisé de quartier, réaliser ses deux premiers immeubles. C'est en collaboration avec la Ciguë, coopérative de

logement pour personnes en formation, qui poursuivait déjà depuis quelque temps les mêmes objectifs, que la CODHA s'est lancée dans cette aventure.

LE PROCESSUS PARTICIPATIF

Dès que la CODHA a obtenu la promesse de droit de superficie du Conseil d'Etat, elle s'est mise à pied d'œuvre pour lancer son premier processus participatif en matière de construction.

Le comité de la CODHA a donc défini un programme architectural ainsi que les trois principes qui devaient présider à cette construction : l'économie, l'écologie et le confort.

Pour sa première construction, la CODHA a décidé de faire participer les futurs habitants des Ouches dès la phase du projet, sur la base d'un avant-projet élaboré par l'architecte et adopté par la CODHA.

Un concours d'avant-projet sur invitation fut organisé qui permit au comité de choisir le bureau d'architectes et une image directrice du projet.

C'est par un appel à ses membres et par un encart dans la presse que la CODHA lança son projet participatif en invitant les personnes désireuses de participer à l'élaboration d'un projet collectif d'habitat à venir à une première séance d'information.



En ce qui concerne les logements sociaux, l'Etat a mis en place dès les années '60 des aides à l'attention des propriétaires privés afin qu'ils investissent dans le secteur du logement à bon marché.

Ce système de subventions et de contrôle de l'Etat sur les loyers s'étend sur une période de 20 ans pendant laquelle la subvention versée au propriétaire est dégressive. Après 20 ans, les immeubles se réinsèrent dans le marché libre.

Ce système est à bout de souffle.

En effet, une majorité des immeubles construits dans les années '70 et '80 ne sont plus concernés par les mesures d'encadrement des loyers.

Comme le rythme de la construction des nouveaux logements s'est fortement ralenti, nous avons moins de logements sociaux aujourd'hui qu'il y a 10 ou 20 ans, alors que la demande est très importante.

CODHA
24 rue de Montbrillant
1201 Genève - Suisse
Site : <http://www.codha.ch/>

Suite à cette séance qui regroupa une cinquantaine de personnes, un premier groupe de familles fut associé aux choix typologiques et constructifs et créa l'association « les Zabouches », nouveau partenaire de la CODHA dans le projet des Ouches. En avril 2003, le groupe des futurs habitants était au complet. C'est donc collectivement que les habitants ont défini les choix constructifs, les équipements et la qualité des finitions. Au-delà de ce standard, les choix individuels se sont limités à la personnalisation de la cuisine.

Le choix d'un processus participatif a demandé à chacun un investissement que l'on ne connaît pas dans le logement traditionnel. Et si cette approche, au-delà de créer des logements, permettait de construire des quartiers...

DESCRIPTION TECHNIQUE

Situation

Le projet de 27 logements HM (Habitation mixte), distribués dans deux bâtiments de 5 étages, s'inscrit en limite Est du nouveau quartier des Ouches.

Éléments du programme

Le concept de ce projet répond à la philosophie du maître d'ouvrage: d'une part, créer des espaces de vie où les interactions souhaitées entre coopérateurs sont soutenues par l'implantation et les typologies des logements et, d'autre part, répondre à des exigences élevées en termes d'écologie et de développement durable.

Architecture et typologies

Les 2 façades principales des bâtiments, caractérisées par des coursives préfabriquées et un revêtement bois fait de lames en mélèze, s'ouvrent sur l'espace vert central. Les coursives, d'une profondeur de 2,70m constituent autant l'accès des logements que les terrasses des coopérateurs. Ce vis-à-vis entre coursives est un élément de la vie sociale des habitants.

Au rez-de-chaussée, des variations typologiques permettent d'offrir des logements de 3 à 5 pièces, avec accès direct à l'espace vert central et, pour moitié, à un jardin privatif à l'ouest. En tête des bâtiments, 2 salles communes proches des entrées se font face. Une esplanade minérale, avec un arbre planté en son centre, assure la liaison entre le mail d'accès et les 2 bâtiments, et sert d'espace communautaire extérieur.

Aux étages, deux types de logements différents sont articulés par rapport à la cage d'escalier. Sur les pignons nord des 2 bâtiments, 8 appartements de 5 pièces occupent les niveaux +1 à +4. Au sud, 12 appartements duplex de 6 pièces s'emboîtent en quinconce, afin de permettre l'attribution alternative de chambres plus généreuses. Ces logements, distribués au niveau des cuisines / séjours, disposent d'un escalier intérieur et de 2 espaces sanitaires. De grandes baies vitrées permettent l'entrée de la lumière et le prolongement de l'espace de jour sur la coursive. La zone de nuit se trouve à l'étage des duplex. L'obscurcissement des fenêtres est assuré par des volets coulissants en aluminium.

La Ciguë, coopérative de logement pour les personnes en formation, occupe 2 appartements en duplex de 12 pièces, où 2 groupes de 10 personnes partagent un séjour et une cuisine/salle-à-manger communs.

Écologie et développement durable

La sensibilité de la CODHA aux questions environnementales a permis de pousser très loin des solutions techniques novatrices en matière d'écologie. Les 2 bâtiments répondent à la norme MINERGIE, qui définit un plafond de consommation énergétique. Pour atteindre les performances requises, les choix suivants ont permis d'optimiser les gains d'énergies renouvelables et de minimiser les pertes thermiques de l'enveloppe :

- Choix d'une production de chaleur au moyen d'une chaudière à granulés de bois d'une puissance de 110kW, localisée dans un des 2 bâtiments. Le bois de chauffage provient de l'entretien de forêts indigènes.

- En toiture, 18 capteurs solaires sur chaque bâtiment d'une surface totale de 72 m² fournissent 42 % des besoins annuels en eau chaude sanitaire. La future installation de panneaux solaires à cellules photovoltaïques produira environ 25.000 kWh à l'année, qui seront réinjectés dans le réseau électrique de la société distributrice d'énergie, qui alimente Genève (S.I.G.).
- Le chauffage des logements s'effectue au moyen d'une installation de chauffage au sol à basse température permettant une auto-régulation de la température des locaux.

- Mise en place d'une installation de ventilation-aération contrôlée à double-flux ou « aération douce ». L'air vicié extrait des différents locaux sanitaires (cuisines, baignoires, douches et W.C.), cède sa chaleur à l'air frais aspiré de l'extérieur du bâtiment au moyen d'un échangeur de chaleur. Ainsi tempéré, l'air neuf est ensuite pulsé dans toutes les pièces de séjour et chambres de l'immeuble. Ce système garanti une hygiène parfaite de l'air de l'ensemble des logements et permet également de réaliser une économie d'énergie.

- Les volets coulissants et les coursives préfabriquées permettent des détails constructifs qui préservent l'intégrité de l'isolation des façades et des toitures en supprimant les ponts thermiques.

- Optimisation des apports solaires passifs en hiver par les grandes baies vitrées sur les façades exposées.

- L'isolation de l'enveloppe est particulièrement soignée, allant au-delà des minimums légaux.

(Dossier compilé par Anne-Françoise Mauroy et Luc Tholomé)

Vivre seul au Canada : UN PHÉNOMÈNE DE SOCIÉTÉ

Etranger / Canada



Habitations Saint-André © Société d'habitation du Québec

La société québécoise se compose de plus en plus d'individus isolés. Alors qu'ils représentaient moins de 5 % au début des années 50, les ménages d'une seule personne constituaient près du tiers de l'ensemble des ménages québécois en 2001. Cette tendance, qui s'est accentuée à partir des années 60 et qui se poursuit encore aujourd'hui, touche aussi bien le Québec que le reste du Canada et la majorité des pays industrialisés. Au point qu'il s'agit d'un phénomène de société qui constitue, dans ces pays, l'un des principaux changements sociodémographiques des dernières décennies.

1. LE CONTEXTE

Quatre changements sociaux importants ont contribué à la croissance fulgurante des ménages des personnes seules, au cours des 40 dernières années : une plus grande acceptation du divorce, dont le taux au Québec est passé de 8 % en 1968 à environ 50 % depuis 1987 ; l'entrée massive des femmes sur le marché du travail, qui a remis en cause le modèle de la famille traditionnelle ; le mouvement de la contre-culture, qui a débouché sur de nouveaux modes de vie où le couple devenait une réalité plus mouvante ; et la montée de l'individualisme, qui a promu la quête du bonheur individuel et de la réalisation de soi, souvent au détriment de la famille et du couple.

Au recensement de 2001, 12,4 % des 7 millions de Québécois (880.375 individus) vivaient seuls dans leur logement. Cela représentait 29,6 % de tous les ménages. Quarante ans plus tôt, les 83.720 Québécois dans la même situation représentaient moins de 2 % de la population et 7 % des ménages. Même par rapport au recensement de 1996, la proportion de ménages d'une seule personne s'était

accrue en 2001 (+ 1,4 point de pourcentage). La taille moyenne des ménages, qui était de 4,3 personnes en 1961, est passée à 2,4 en 2001. Et cette tendance devrait se poursuivre, selon les projections démographiques.

Dans l'ensemble du Canada, les ménages d'une seule personne sont également en hausse (25,7 % en 2001). Mais parmi toutes les provinces et les trois territoires, c'est le Québec qui en compte le plus, proportionnellement. Le Québec se rapproche en fait de la moyenne européenne, et particulièrement de la France, pour toutes les catégories de ménages.

2. LES CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIALES

D'importantes différences selon le sexe

Au Québec, ce sont majoritairement des femmes qui vivent seules. Mais les trajectoires des hommes et des femmes sont bien distinctes selon la période de vie. La proportion d'hommes seuls est notablement plus importante chez les 20-49 ans, alors que celle des femmes seules est largement

supérieure à partir de 50 ans. Entre 80 et 84 ans, au-delà de 43 % des femmes sont dans cette situation, comparativement à moins de 20 % chez les hommes. Globalement, à partir de 45 ans, plus les personnes sont âgées, plus elles vivent seules. L'accroissement du nombre de personnes âgées qui vivent seules s'explique par l'augmentation de l'espérance de vie, une plus grande autonomie financière de ces personnes et l'amélioration de leurs conditions de vie.

Un phénomène surtout urbain

Les ménages d'une seule personne constituent un phénomène largement urbain. En 2001 au Québec, la grande majorité (86,5 %) de ces ménages vivaient en région urbaine et cela était surtout vrai pour les femmes, les jeunes de moins de 30 ans et les personnes de 75 ans et plus.

L'ensemble des régions métropolitaines de recensement (RMR) présentent de fortes proportions de ménages d'une seule personne. Mais c'est dans les villes mêmes que le phénomène est vraiment marqué. A eux seuls, les territoires de Montréal et de Québec, selon le découpage qui existait en

2004 au moment de l'étude, abritaient près de la moitié (43,5 %) de l'ensemble des ménages québécois d'une seule personne. A Montréal, de toutes les catégories de ménages, ceux d'une seule personne étaient même les plus nombreux (37,7 %) et se concentraient surtout dans certains arrondissements autour du centre-ville. Presque le tiers de ces ménages étaient composés de personnes de 65 ans et plus.

Dans les régions éloignées des grands centres, les proportions de ménages d'une seule personne sont beaucoup plus faibles. Mais toutes les régions administratives ont vu cette proportion augmenter entre 1996 et 2001, particulièrement le Bas-Saint-Laurent (+ 3,9 points de pourcentage), la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (+ 3,8) et le Saguenay-Lac-Saint-Jean (+ 3,7).

3. LES CONDITIONS DE LOGEMENT

Une majorité de locataires, mais de plus en plus de propriétaires

Les deux tiers des personnes qui vivent seules au Québec sont locataires. Cependant, les personnes seules propriétaires sont en augmentation constante elles aussi (de 29 % entre 1996 et 2001) et ce, principalement chez les *baby-boomers*. En fait, en région rurale, les personnes vivant seules sont plus nombreuses chez les propriétaires que chez les locataires.

Toutes les RMR affichent de fortes proportions de ménages locataires d'une seule personne. Dans la ville de Montréal, ce sont 80 % des ménages d'une seule personne qui habitent un logement locatif, et à Québec, 73 %. Dans les deux cas, les plus fortes proportions se trouvent dans les arrondissements proches du centre-ville, tandis que les personnes seules propriétaires se rencontrent davantage

dans les arrondissements périphériques.

Dans les régions administratives aussi, les ménages d'une seule personne sont majoritairement locataires, sauf en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine et dans Lanaudière, qui affichent les plus fortes proportions de propriétaires en général. Et dans ce bassin de locataires, les femmes sont majoritaires partout à l'exception du Nord-du-Québec, tandis que parmi les propriétaires, elles sont en majorité dans les régions à forte concentration urbaine.

En fait, les femmes prédominent globalement dans l'ensemble du Québec, tant chez les locataires (53,5 %) que chez les propriétaires (56,6 %) et, dans ce dernier cas, surtout à partir de 55 ans. Dans cette strate, elles sont plus nombreuses – propriétaires ou locataires – que leur contrepartie masculine, même en région rurale où ce n'est pas le cas pour les autres catégories d'âge. A titre d'exemple, dans l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery, à Québec, les femmes représentent plus de 70 % de tous les propriétaires vivant seuls.

L'observation du marché de l'habitation tend d'ailleurs à démontrer l'importance grandissante de la présence des femmes ; chez les personnes seules notamment, les femmes achèteraient désormais plus souvent que les hommes. La production de logements devra donc s'adapter à leurs préférences, entre autres, quant à la sécurité et à la facilité d'entretien pour les femmes de 50 ans et plus.

Des coûts de logement plus bas, mais des taux d'effort plus élevés

Sur le plan économique, les personnes qui vivent seules disposent de moins de revenus que les autres ménages. En 2001, près de la moitié (41,9 %) de ces ménages, surtout chez les 15-24 ans

et les 55 ans et plus, gagnaient moins que le seuil du faible revenu défini par Statistique Canada. Il s'agissait de femmes seules dans près des deux tiers des cas.

S'ils disposent d'un revenu plus faible, les ménages d'une seule personne doivent toutefois dépenser moins pour se loger que les autres ménages. En 2001, le coût médian de leur logement était de 433 \$ (298 €) pour les propriétaires et de 441 \$ (303 €) pour les locataires. Toutefois, malgré cela, on constate que leur taux d'effort est plus élevé.

Le taux d'effort représente la part de revenu que les ménages consacrent à leur logement. On considère qu'un ménage vit une situation financière difficile lorsque son taux d'effort atteint ou dépasse 30 %. De toutes les catégories de ménages, ce sont ceux d'une seule personne qui, avec un taux d'effort médian de 26 %, supportent le fardeau le plus lourd pour se loger. En général, plus le revenu est bas, plus le taux d'effort est élevé. Il n'est donc pas surprenant que presque la moitié (48,2 %) des ménages d'une seule personne locataires aient un taux d'effort égal ou supérieur à 30 %. Les femmes sont particulièrement désavantagées puisque, dans toutes les catégories d'âge, elles sont plus nombreuses que les hommes à assumer un tel effort. Au-delà de 65 ans, elles sont même 60,9 %. En fait, seules les 30-44 ans ne sont pas majoritairement dans cette situation. Pour leur part, les propriétaires s'en tirent mieux, mais on recense tout de même 30,8 % de femmes et 27,6 % d'hommes avec un taux d'effort de 30 % ou plus.

Des logements de taille et de qualité convenables

Sur le plan du confort, entre 1991 et 2001, la diminution importante de la taille des ménages s'est paradoxa-

lement accompagnée d'une augmentation de celle des logements (de 4 à 4,5 pièces pour les ménages d'une seule personne), ce qui reflète sans doute l'amélioration des conditions de vie et de la situation économique.

Chez les propriétaires, plus des trois quarts (76,2 %) des ménages d'une seule personne habitent des cinq pièces et plus. S'il n'y a guère de différence, de ce point de vue, entre hommes et femmes, l'âge semble plus déterminant : les jeunes propriétaires sont plus nombreux dans les quatre pièces et moins alors que, dans les cinq pièces et plus, la proportion augmente avec l'âge.

Les locataires seuls habitent des logements plus petits que les propriétaires et il existe chez eux des différences entre hommes et femmes. Dans les quatre et cinq pièces, on trouve plus de femmes, alors que les hommes sont proportionnellement plus nombreux dans les logements plus petits ou plus grands. Et là aussi, les jeunes (15-29 ans) sont davantage présents dans les logements plus petits, mais la taille des logements n'augmente pas nécessairement avec l'âge, puisque les 30-44 ans sont ceux qu'on trouve en plus grande proportion dans des cinq pièces et plus.

Les ménages d'une seule personne occupent des logements qui sont en aussi bon état que ceux de l'ensemble des ménages. En fait, ils étaient proportionnellement un peu moins nombreux en 2001 à déclarer que leur logement nécessitait des réparations majeures (7,4 % contre 7,7 % de l'ensemble des ménages). Il demeure que, tant chez les propriétaires que chez les locataires, un nombre significatif de ménages déboursent 30 % et plus de leur revenu tout en habitant des logements qui nécessitent des réparations majeures.

CONCLUSIONS

Les changements sociaux ayant présidé à la formation de ménages d'une seule personne dans les pays développés laissent entrevoir que ce phénomène va durer, y compris au Québec qui devance le reste du Canada sur ce point.

Globalement, le portrait des ménages d'une seule personne comporte d'abord les caractéristiques suivantes : plus de femmes que d'hommes ; fortes proportions de personnes âgées ; présence beaucoup plus forte en région urbaine, bien qu'en augmentation aussi dans les régions rurales. En outre, ces ménages sont majoritairement locataires, mais on trouve également de plus en plus de propriétaires isolés. Ils vivent plus souvent sous le seuil de faible revenu que les autres ménages, et la part de leur revenu consacrée au logement est plus élevée, particulièrement pour les femmes de 45 ans et plus et les hommes locataires des mêmes groupes d'âge. Néanmoins, les ménages d'une seule personne sont bien logés, la grande majorité habitant des logements de taille et de qualité convenables. La principale source potentielle de difficulté, pour ces ménages, demeure donc l'accessibilité financière au logement.

Puisque la location constitue le mode d'occupation privilégié des ménages d'une seule personne, la demande de logements locatifs devrait continuer de s'accroître avec l'augmentation de ce type de ménages, surtout en région

urbaine et particulièrement près des centres-villes. Mais l'augmentation du nombre de personnes seules propriétaires, qui se poursuivra avec la progression des *baby-boomers* et de la génération des 18-35 ans, aura également des répercussions sur le marché, notamment dans le secteur de la copropriété.

Compte tenu de la forte proportion de ménages d'une seule personne ayant un taux d'effort égal ou supérieur à 30 % et même à 50 %, l'étude conclut qu'il serait pertinent d'augmenter le parc de logements sociaux destiné aux personnes seules. Et d'augmenter également le nombre de logements avec soutien communautaire pour les personnes en perte d'autonomie et pour les femmes de 65 ans qui doivent bénéficier d'une attention particulière. Il faudrait également mieux cerner les besoins de logements de ménages d'une seule personne en région rurale, où les options de logement accessibles sont peu nombreuses. Enfin, l'auteur de l'étude estime qu'il serait utile de poursuivre les recherches sur les ménages d'une seule personne, notamment quant à l'effet du vieillissement de la population sur leur croissance et sur la demande de logement.

Sources :

– *L'habitat en bref*, n°22, mai 2006 (site internet : www.habitation.gouv.qc.ca)

– DAGENAIS, Hélène. *Les ménages d'une seule personne et le logement au Québec*.

Société d'habitation du Québec, mai 2006

Irlande du Nord

DES LOTISSEMENTS POUR VIVRE ENSEMBLE



Martyn Turner © The Irish Times

Ici, pas d'Union Jack ni de drapeaux tricolores irlandais, pas de bordures de trottoir peintes, pas de graffitis intimidants. Carran Crescent, le premier lotissement d'Irlande du Nord, spécialement conçu pour accueillir plusieurs communautés, augure peut-être d'un avenir plus tolérant.

Des protestants, des catholiques et des travailleurs est-européens arrivés récemment ont tous choisi de vivre côte à côte dans cette cité de brique rouge, aux abords d'Enniskillen (comté de Fermanagh).

Dans une société où 94 % des logements sociaux sont attribués selon des critères religieux, ce pari sur la mixité est signe que les méfiances collectives sont en train de disparaître. « Ici, on repart du bon pied », assure Michelle Irvine, l'une des nouvelles résidentes. « Il n'y a pas de fantômes, on a tourné la page. Il n'y a pas ce sentiment de conflit qu'on ressent ailleurs. »

M^{me} Irvine a déménagé d'un quartier nationaliste situé non loin de là, où les poteaux télégraphiques sont surmontés de drapeaux irlandais vert-blanc-orange et d'étendards noirs à la mémoire des grévistes de la faim de l'IRA. « Ces drapeaux vous obligent à prendre parti, et je ne veux pas le faire, explique-t-elle. Je ne tiens pas à ce qu'on sache quelle est ma religion. Je veux fréquenter des gens d'horizons différents. Je ne veux pas savoir s'ils sont protestants ou catholiques. Tout ce qui m'importe, c'est de savoir si ce sont de bons voisins ou non. »

Le succès de Carran Crescent a incité les autorités chargées du logement à tenter l'expérience dans d'autres régions. Le prochain projet immobilier sera situé à Loughbrickland (comté de Down). D'autres pourraient suivre à Ballycastle, Magherafelt et Belfast. Et David Hanson, le secrétaire d'Etat à l'Irlande du Nord, a annoncé un projet d'aménagement dans une zone située près de Shankill Road (artère qui traverse le quartier protestant de Shankill, à Belfast).

Le projet de pilote de Carran Crescent suscite un grand enthousiasme parmi ceux qui croient pouvoir reproduire le modèle des écoles intégrées, qui accueillent des enfants protestants et catholiques. Enniskillen constituait un bon point de départ. Ce n'est pas la commune la plus polarisée de la province, mais elle a tout de même eu sa part de violence religieuse. Il y a tout juste dix-neuf ans le 8 novembre 1987, une bombe de l'IRA cachée près du monument aux morts explosait en pleine commémoration, faisant 11 morts et 63 blessés.

LA QUESTION DU LOGEMENT AU CŒUR DES CONFLITS

Les maisons, en majorité jumelées, sont séparées par des murets de brique surmontés de minces barrières métalliques. Un « responsable des avenir partagés » a été nommé pour veiller à l'application du contrat signé par les locataires et pour favoriser le dialogue en cas de problème. « Cela ne revient pas à nier la culture des gens »,

fait valoir Elma Newberry, chef de l'unité de cohésion des communautés au sein de la direction du logement. « Il est plus facile d'être en terrain neutre. Ce qui compte, c'est ce qui convient aux résidents. Pourquoi les gens agitent-ils des drapeaux ? Voilà la vraie question. »

Les problèmes liés au logement ont joué un rôle fondamental dans les « troubles ». Le mouvement pour les droits civiques d'Irlande du Nord a commencé en 1968, lorsqu'on apprit que la municipalité de Dungannon avait attribué une maison à une célibataire protestante de 19 ans, secrétaire d'un homme politique unioniste, au lieu de la proposer à des familles catholiques locales.

Après le début des violences, les assassinats et les émeutes ont provoqué un mouvement de population considéré comme l'un des plus importants depuis la Seconde Guerre mondiale.

Soixante mille personnes, principalement de Belfast, ont été déplacées entre 1971 et 1973, ce qui a abouti à la polarisation entre quartiers protestants et quartiers catholiques qui subsiste aujourd'hui. Même après le cessez-le-feu des paramilitaires, cette polarisation s'est perpétuée avec la mise en place de « lignes de paix » destinées à séparer les communautés rivales.

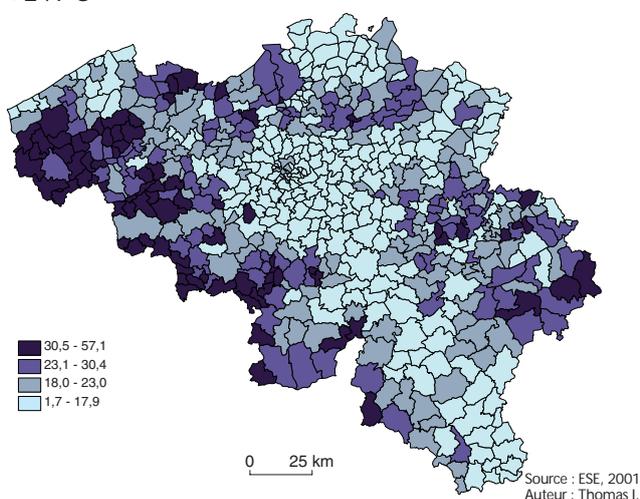
Source : Owen Bowcott, *The Guardian*, paru dans le *Courrier International*, n°837, 2006, p. 23

LE PRIX DE L'IMMOBILIER EN BELGIQUE

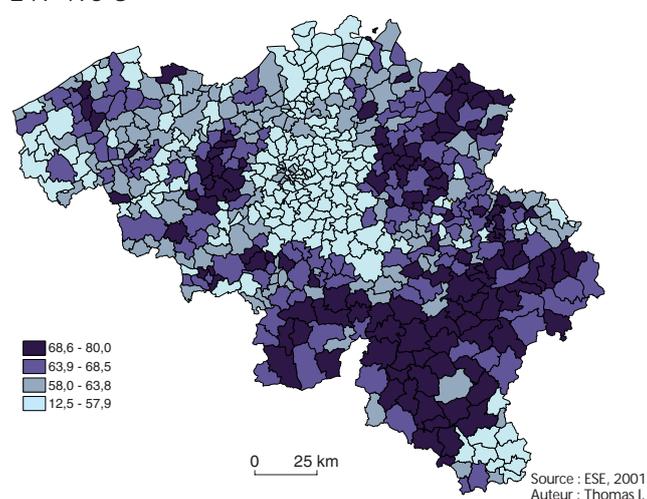
L'article consacré au prix de l'immobilier en Belgique paru dans le n°1 comportait une erreur en p. 24 dans la figure 9, qui présentait deux cartes identiques pour les tranches médianes de loyers. Ci-après la figure 9 correcte.

% de maisons selon le loyer mensuel – Figure 9

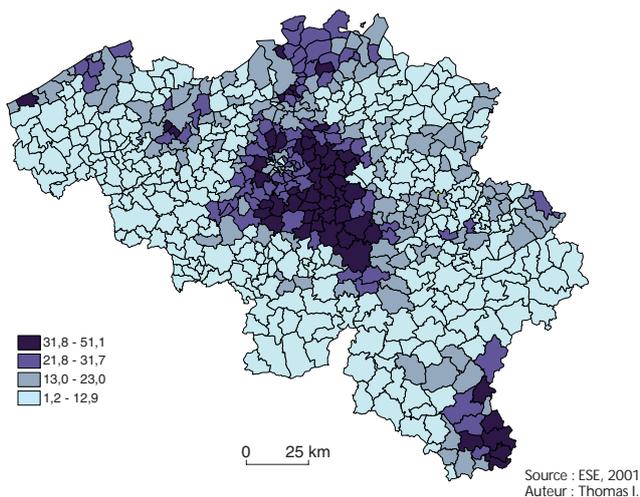
< 249 €



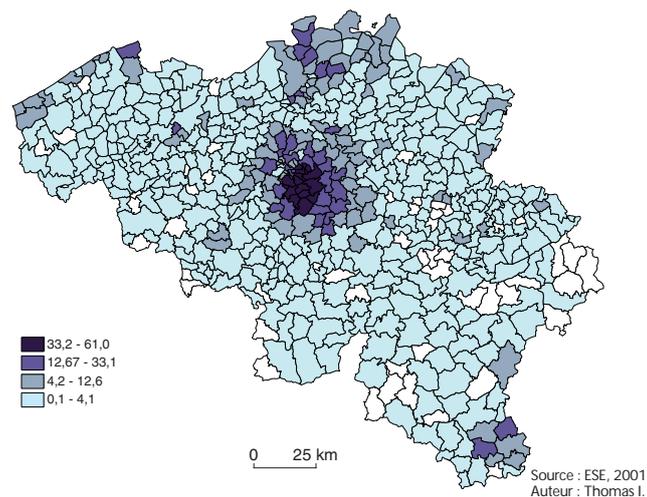
249-495 €



496-743 €



> 743 €



AIDES AU LOGEMENT DES PARTICULIERS

Le lecteur aura compris dans le dernier tableau de la page 40 du même numéro qu'il s'agit des dossiers introduits et clôturés en 2006 et non en 2005.

Sommaire

Doctrine

- 1 **L'habitat groupé pour personnes en précarité sociale : et si on arrêtait de pénaliser la solidarité ?** Nicolas Bernard, Daniel Mignolet, Pascale Thys et Martine Van Ruymbeke

Législation

- 17 **France : le droit au logement opposable : gadget ou véritable protection sociale ?** Luc Tholomé
- 25 **Région wallonne, Communauté flamande, Région de Bruxelles-capitale**

Jurisprudence

- 26 **Insalubrité**

J.P. Ostende II, 1^{er} juin 2005 :

Droit à un logement décent - Art. 2 de la loi sur le bail de résidence principale - Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité - Exécution des travaux ou résiliation du bail avec indemnités - 2. Effets d'une déclaration du bourgmestre d'inhabitabilité du bien loué

Informations

- 30 **Fonds du logement wallon : un extranet... et un nouveau contrat de gestion** Baudouin Massart
- 32 **FLW, CPAS et Commune : opération partenariale à Amay**, Jacques Fabry
- 35 **L'AWIPH ? Parlons-en !** Luc Struvay

Publications

Politique publique

- 37 **Observatoire des loyers de la Région de Bruxelles-capitale**
- 38 **L'architecte et l'horloger**

Architecture

- 39 **Carnet de route tome 9**

Architecture

- 40 **Grands ensembles en bois... Grand intérêt des professionnels !**

Poésie

- 42 **Dans les rues de la ville...** Jean-Michel Maulpoix

Etranger

- 47 **Suisse. Habiter différemment**
- 51 **Canada. Vivre seul au Canada : un phénomène de société**
- 54 **Irlande du Nord. Des lotissements pour vivre ensemble**
- 55 **Erratum**

Éditeur responsable

Danielle Sarlet

Rédactrice en chef

Geneviève Rulens

Secrétaire de rédaction

Hildegard Jost

Comité de rédaction

Nicolas Bernard, Melih Bolca,
Marie-José Chidiac, Françoise Duhaut,
Sébastien Fontaine, Luc Laurent,
Bernard Monnier, Yves Schreel, Luc Tholomé,
Guido Van Geem, Pierre Vilain, Pol Zimmer
ont collaboré à ce numéro
Nicolas Bontyes, Fabrice Dor, Jacques Fabry,
Baudouin Massart, Jean-Michel Maulpoix,
Anne-Françoise Mauroy, Daniel Mignolet,
Michel Pirard, Luc Struvay, Pascale Thys,
Marlène Tremblay, Martine Van Ruymbeke.

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

Ministère de la Région wallonne
Rue des Brigades d'Irlande 1

5100 Jambes

Hildegard Jost

Tél. 081/33 23 12

Fax 081/33 23 25

Via Internet

Site général de la DGATLP

<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp>

Accès direct aux Echos

<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/echos>

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



En cas de litige

Médiateur de la Région wallonne

Rue Lucien Namèche 54

5000 Namur

Tél. 081/32 19 11

Fax 081/32 19 00

Photo couverture :

Louvringes © Habitat et Participation