LES ÉCHOS DU LOGEMENT

N°126

SPW | Éditions

FEMMES ET LOGEMENT

➔ Accès au logement / Pratiques genrées *vs* neutralité des espaces / Sociologie / Précarité / Architecture féministe + Habitation légère / Rénovation patrimoniale / Colocation et cohabitation



Wallonie

DÉCEMBRE 2019

POLITIQUE DU LOGEMENT

04 Table ronde « Femmes et Logement » — résumé des contributions
PROPOS RECUEILLIS PAR LAETITIA JOTTARD

06 Diversité des ménages féminins et analyse quantitative des conditions de logement
PAR STÉPHANIE CASSILDE

08 Vivre l'exclusion du logement au féminin
PAR MARJORIE LELUBRE

13 Femmes et (mal-)logement : le rôle du droit
PAR NICOLAS BERNARD

ARCHITECTURE, ESPACES ET GENRE

16 Explorer les conditions d'habitat au sein des couples. La carte mentale, outil d'appréhension du genre
PAR CHLOÉ SALEMBIER ET STÉPHANIE CASSILDE

21 Des béguinages à l'architecture féministe. Comment interroger et subvertir les rapports de genre matérialisés dans l'habitat ?
PAR APOLLINE VRANKEN

24 Coup d'œil sur les premières « Journées du Matrimoine » – Bruxelles 2019
PROPOS RECUEILLIS PAR LAETITIA JOTTARD

26 Vers des logements dégenrés
PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE

28 Prendre en compte le genre pour analyser le logement
PAR PASCALE DIETRICH-RAGON, ANNE LAMBERT ET CATHERINE BONVALET

RECONNAISSANCE DE L'HABITAT LÉGER

35 L'habitat léger et le décret wallon du 2 mai 2019
PAR NICOLAS BERNARD

41 Rencontre avec un habitant léger
PROPOS RECUEILLIS PAR LAETITIA JOTTARD

REGARDS SUR LE PASSÉ

44 Le logement social en hauteur
PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE

PROJET

46 Rénovation patrimoniale partenariale à La Louvière — Le site de l'ancien hôpital Saint-Julien accueille cinq logements locatifs sociaux
PAR GENEVIÈVE RULENS

JURISPRUDENCE

50 Bail de résidence principale
Justice de paix de Liège (3e canton)
PAR LUC THOLOMÉ

54 Colocation et cohabitation
Tribunal du travail de Liège
Division de Liège (2e chambre)
PAR LUC THOLOMÉ

56 Discrimination
Tribunal de première instance de Nivelles
PAR LUC THOLOMÉ

PUBLICATIONS

62 *Agora* ou notre espace public
63 Charleroi : le poids des mots, le choc des photos
64 Le bail d'habitation en Wallonie a un an (déjà) !
PAR LUC THOLOMÉ

ÉDITRICE RESPONSABLE
Annick Fourmeaux

RÉDACTRICE EN CHEF
Laetitia Jottard

COMITÉ DE RÉDACTION
Thomas Dawance, Xavier de Bue, Philippe Defeyt, Jean-Michel Degraeve, Françoise Duhaut, Guillaume Hellemans, Paul-Emile Hérin, Luc Laurent, Alain Malherbe, Sébastien Pradella, Daniel Pollain, David Praile, Geneviève Rulens, Yves Schreel, Luc Tholomé

RUBRIQUE REGARDS SUR LE PASSÉ
Jean-Michel Degraeve (degraeve.jm@gmail.com)
RUBRIQUES JURISPRUDENCE ET PUBLICATIONS
Luc Tholomé (luc.tholome@spw.wallonie.be)

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

LES ÉCHOS DU LOGEMENT
PEUVENT ÊTRE OBTENUS GRATUITEMENT
SUR DEMANDE ÉCRITE AUPRÈS DE
Laetitia Jottard
SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie
Rue des Brigades d'Irlande, 1 – 5100 Jambes
echosdulogement.dgo4@spw.wallonie.be

SITE GÉNÉRAL DU SPW TERRITOIRE
LOGEMENT PATRIMOINE ÉNERGIE
http://spw.wallonie.be/dgo4

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

PHOTO DE COUVERTURE
Fresque du Quai 22, Sam*
(en partenariat avec la Ville de Namur et l'UNamur)

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

DESIGN GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE
nnstudio.be

IMPRESSION :
Snel

AVANT-PROPOS

Ce n'est pas aux lecteurs des *Échos du logement* qu'il faut le préciser, depuis 1993, l'article 23 de la Constitution proclame que « chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine » et inscrit parmi les droits économiques et sociaux fondamentaux « le droit à un logement décent ».

Cet objectif, les pouvoirs publics ont commencé à le poursuivre voici tout juste un siècle ; depuis 1919 pour être précis, lorsque fut créée la Société nationale des habitations et logements à bon marché qui marqua le début d'une politique publique du logement.

Cet objectif reste un défi de nos jours. D'abord, il faut être conscient des besoins non encore rencontrés. Un chiffre est éloquent à cet égard, celui des 40 000 ménages wallons inscrits sur une liste d'attente d'un logement public, soit autant de ménages actuellement mal logés ou logés à des prix trop élevés par rapport à leurs revenus. Cette réalité souligne aussi le fait que les logements publics représentent à peine 7 % du nombre total de logements en Wallonie ; bien loin, donc, de pays comme les Pays-Bas (34 %), l'Autriche (26 %) ou la France (18 %).

À cela s'ajoute la nécessité de faire face en permanence à des besoins nouveaux. La matière du logement est, en effet, en constante évolution : évolution technique, qui implique de s'adapter aux nouveaux modes de construire et de rénover, en mettant en permanence les règles en concordance avec la réalité ; évolution sociologique, avec la transformation des familles et la croissance des ménages monoparentaux ou recomposés ; et évolution institutionnelle, dans un pays qui s'est restructuré sur la base du fédéralisme. En ce sens, la sixième réforme de l'État a encore amplifié le mouvement de régionalisation, en transférant la compétence relative au logement privé. La Wallonie, qui avait déjà démontré sa capacité à gérer cette matière avec ambition, s'est ainsi investie dans l'appropriation de ce nouveau domaine, dès 2014. Un travail remarquable a été réalisé en ce sens, notamment par l'administration.

La législature qui s'est ouverte en septembre 2019 sera donc fondamentale pour le logement, dans ses deux dimensions : publique et privée. Le Gouvernement wallon n'a pas la prétention de relever seul les immenses défis qui nous font face. Il entend, en revanche, jouer pleinement son rôle d'acteur et de facilitateur pour assurer la mise en œuvre concrète du droit au logement… pour tous. La déclaration de politique régionale (DPR) est claire à ce propos.

En matière de logement public, les autorités wallonnes veulent assurer un accroissement ambitieux du parc, par la création, la rénovation du bâti inoccupé et la prise en gestion. L'objectif est de tendre vers 10 % de logements publics à l'échelle de la Wallonie et dans ses différents bassins. Un éventail de leviers seront actionnés en ce sens, comme la construction et la rénovation de logements publics via un droit de tirage et l'allégement des procédures administratives ; la construction et la rénovation du logement coopératif, avec un soutien aux coopératives à finalité sociale ; l'accroissement de la prise en gestion par les agences immobilières sociales ; l'utilisation des charges d'urbanisme pour créer du logement public ou conventionné dans

les grands projets immobiliers ; la création de résidences-services sociales, de logements intergénérationnels et de logements adaptés pour les seniors et les personnes à mobilité réduite ; l'amplification des prêts à taux zéro pour l'adaptation des logements ; l'augmentation du nombre de logements de transit et d'urgence – notamment pour les femmes victimes de violences – ou encore le soutien aux solutions innovantes comme l'habitat léger ou les coopératives d'habitants, ainsi que le *community land trust* qui favorise l'accès à la propriété des familles à bas revenus.

Par ailleurs, pour faciliter l'accès de tous au logement, la Région entend créer une allocation de loyer à destination des ménages à revenus précaires inscrits sur la liste d'attente d'un logement social depuis un certain temps. Plus globalement, la priorité accordée à l'éradication du sans-abrisme se traduira par le renforcement des mécanismes du *housing first* et des « capteurs logement », dans le cadre du plan de lutte contre la pauvreté. De même, le plan « habitat permanent » sera actualisé, dans la foulée de la consécration de la zone d'habitat vert dans le Code du développement territorial.

Pour soutenir l'accès à la propriété, la DPR prévoit un renforcement de la politique du crédit social pour les ménages à bas et moyens revenus, via la Société wallonne du crédit social (SWCS) et le Fonds du logement de Wallonie (FLW). Dans le même but, elle consigne l'intention du Gouvernement de promouvoir davantage les mécanismes juridiques de droit de superficie, d'emphytéose, de *leasing* immobilier et de location avec option d'achat des logements d'utilité publique. Il s'agit, notamment, de faciliter l'accès à la propriété des locataires de logements sociaux, en leur permettant d'acquérir le bien qu'ils louent, à une juste valeur. Ces cessions devront être compensées dans le domaine public, suivant une procédure évidemment concertée, la vente d'un logement ancien et énergivore ne suffisant pas à financer la création d'un nouveau logement par les sociétés de logement de service public (SLSP).

Enfin, dans le même esprit de dialogue, nous entamerons, tant avec la Société wallonne du Logement (SWL) qu'avec la SWCS, un processus d'évaluation dans le but de rendre, le cas échéant, les missions des deux organismes plus efficaces et mieux coordonnées. Il s'agira de voir si des synergies peuvent être utilement développées dès lors que leurs objectifs et les modalités de leur mise en œuvre font l'objet d'un consensus.

Ces axes, il nous appartient maintenant de les mettre en œuvre ensemble, dans une concertation que je souhaite ouverte et permanente, en application de ce « modèle mosan » dans lequel j'entends résolument m'inscrire. Ainsi, les cinq années à venir nous permettront d'engranger de nouveaux progrès dans la concrétisation d'un droit fondamental qui doit être garanti à chacun.

PIERRE-YVES DERMAGNE,
MINISTRE WALLON DU LOGEMENT,
DES POUVOIRS LOCAUX ET DE LA VILLE

EN COUVERTURE

➔SAMUEL LALOUX (SAM*)

L'artiste namurois Samuel Laloux (Sam*), graphiste et auteur de nombreuses œuvres de street art, réalise en 2018 cette immense fresque, en partenariat avec la Ville de Namur et l'UNamur, sur les murs du Centre culturel du Quai 22. L'art – et le personnage qu'il met en scène – se retrouve ici au cœur de la ville, dans ses murs, directement accessible pour ses habitants et habitantes.

Véritable héroïne de cette réalisation haute en couleurs, la femme y est inextricablement mêlée à la question du logement. Une mise en abyme qui, confortée par le regard de la protagoniste, ouvre la réflexion portée par ce numéro, dédié à la femme et aux nouvelles structures des ménages face au logement.

© Sam*, Ville de Namur et UNamur



Photo : Fabrice Dor, SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie

Table ronde « Femmes et Logement » — résumé des contributions

PROPOS RECUEILLIS PAR LAETITIA JOTTARD

Ce 14 mai, le Centre d'Études en Habitat durable de Wallonie (CEHD) organisait une journée d'études consacrée à la thématique « Femmes et Logement ». À cette occasion, plusieurs intervenantes issues du monde associatif, des organismes du logement public et des instances consultatives, se sont retrouvées pour débattre des enjeux soulevés par cette problématique croisée. Autour de la table : Marie-Claude Chainaye (Réseau wallon de Lutte contre la Pauvreté), Laurence Di Nunzio (Société wallonne du Logement), Françoise Goffinet (Institut pour l'Égalité des Femmes et des Hommes) et Geneviève Longrée (Fonds du Logement). La table ronde a été animée par Sébastien Pradella (Directeur du CEHD) et Stéphanie Cassilde (chargée de recherche au CEHD). Ce compte rendu condense – souvent indépendamment de l'interlocutrice qui les a énoncés – les éléments clés qui ont émergé au fil de la discussion.



↑ Journée d'études consacrée à la thématique « Femmes et Logement » organisée par le Centre d'Études en Habitat durable de Wallonie (CEHD).

Femmes et logement : de quelles femmes est-il question ?

Plus de la moitié des occupants de logements sociaux en Wallonie sont des femmes isolées, avec ou sans enfants. Ce constat, établi lors du mot d'ouverture de ce séminaire par Chantal Bertouille, Présidente du Pôle Logement au Conseil économique, social et environnemental de Wallonie, dessine en filigrane les contours de la femme appelée par cette première question. D'autres encore attendent leur tour depuis des années, sur une liste qui ne cesse de croître, accentuant le décalage entre offre et demande de logements accessibles aux bas et moyens revenus. Mais qui sont, en termes plus « qualitatifs », ces femmes en mal de logement ?

Réaffirmé par le Fonds du Logement, le profil de la femme chef de famille (parfois nombreuse) renvoie à la question de l'accessibilité au logement pour les familles monoparentales, souvent en quête d'un logement suffisamment grand pour leur permettre d'accueillir leur progéniture – dans la plupart des cas, de manière non permanente (par exemple, une semaine sur deux). La situation de précarité de ces femmes, également pointée par les intervenantes, est malheureusement trop souvent corrélative de cette situation. Ces femmes sont souvent peu qualifiées en termes d'exigences professionnelles, et bénéficiaires de revenus de remplacement ou employées à temps partiel pour pouvoir assumer en grande partie (parfois seules) l'éducation des enfants. Au sein du secteur du logement public, ces situatons génèrent depuis de nombreuses années des besoins nouveaux qui nécessitent des réponses adaptées. En termes d'âges, les femmes concernées par les difficultés d'accès au logement sont le plus souvent très jeunes (moins de 25 ans) ou assez âgées (plus de 60 ans), à l'exception des mères de familles nombreuses qui ont en général entre 30 et 40 ans. Depuis quelques années, on constate également l'augmentation de la

demande émanant de femmes de nationalité étrangère ou qui se rattachent à une identité genrée différente de celles définies traditionnellement par le clivage binaire hommes/femmes.

Femmes et logement : de quels logements est-il question ?

Cette question a notamment été abordée sous les angles de la localisation, du type de logement et de son mode d'occupation (locatif ou acquisitif).

Les logements sollicités par les femmes seraient, dans la plupart des cas, très grands (trois ou quatre chambres, pour des familles monoparentales) ou très petits (studios de moins de 28 m²). Dans ce second cas de figure, la recherche se cantonne à la location et est le plus souvent conditionnée par la nécessité d'un loyer peu élevé, adapté à des revenus bas ou moyens. La demande est alors « contrainte », tributaire du prix des loyers – et on sait que, selon la loi du marché, ce sont les loyers des petits logements, encore trop peu représentés, qui ont le plus augmenté ces dernières années. Ces petits logements, en général de moindre qualité, sont également davantage touchés par des problèmes d'insalubrité. Pour les femmes ayant à leur charge une famille nombreuse, l'acquisition du logement constitue parfois l'unique solution pour contrer une offre faible en grands logements sur le marché de la location, couplée à des loyers élevés. Mais si les biens acquis peuvent préserver leurs occupant(e)s des aléas inhérents à la location de longue durée, ils peuvent également les rendre captif/ves d'un logement qu'ils/elles ne peuvent rénover faute de moyens et qui les privent ainsi de leurs droits en termes d'accessibilité à un habitat décent. L'accès à la propriété resterait par ailleurs trop souvent discriminatoire à l'égard des femmes en situation isolée, pour qui les banques seraient plus réticentes à consentir un prêt hypothécaire. Dans le cadre de la location des kots, cette discrimination aurait tendance à s'inverser : les filles, inféodées – ici à leur avantage – au stéréotype de la « bonne ménagère », sont supposées plus calmes et respectueuses, et donc préférées par les propriétaires bailleurs. Du point de vue de la localisation, les femmes seraient en général plus sensibles à l'environnement direct du logement : s'il reste d'abord un lieu de ressourcement privé, l'habitat ouvre également sur un espace extérieur propice au lien social ou engendrant au contraire de l'insécurité, familier et proche des facilités ou excentré et difficilement accessible sans voiture…

Dans quelle mesure la question du genre est-elle saillante dans votre expérience des problématiques de logement ? Comment faites-vous face à l'ensemble de ces questionnements au travers de vos champs d'actions ?

Le clivage hommes/femmes apparaît ici aussi à plusieurs niveaux, intimement liés à la question de la précarité. Dans le cadre d'une demande de logement public, toute une série de démarches, souvent fastidieuses, doivent être menées en partenariat avec les organismes concernés. Si l'attribution d'un tel logement est fondée sur des principes égalitaires, elle reste ainsi assez rigide : le système de points visant à prioriser les demandes impose tant une recherche et une rigueur administratives qu'une certaine « mise à nu » de la part du demandeur, dont le côté intrusif serait en général mieux vécu par les femmes. Ce sont elles qui jouent le rôle d'intermédiaire entre l'administration et la famille, les hommes ayant plus de difficultés à parler de la perte d'un emploi, par exemple. La nécessité de réinstaurer un équilibre face à cet endossement des démarches est d'ailleurs l'une des priorités des associations d'attribution d'un logement public.

Le désir de propriété émanerait par contre davantage des hommes, dont le sentiment d'accomplissement serait plus centré sur des valeurs d'ancrage à une terre (peu importe laquelle) que d'appartenance à un réseau communautaire lié à la localisation du logement. Selon le Fonds du Logement, certains d'entre eux pourraient privilégier l'achat d'un logement vétuste à la location d'un appartement neuf.

Si la recherche et l'attente d'un logement public sont plus longues encore pour des familles nombreuses et/ou monoparentales, la Société wallonne du Logement interroge également la capacité du parc immobilier social wallon à accueillir des demandes plus spécifiquement « générationnelles ». Des grands-mères vivant seules souhaitent très souvent rester dans leur logement sous-occupé (une, deux, trois et parfois quatre chambres excédentaires) afin de continuer à accueillir leurs petits-enfants et sont alors amenées à refuser un logement public qui ne comporterait pas suffisamment de chambres. Les femmes resteraient donc globalement plus sensibles à un environnement favorisant le lien social et familial pérenne (proximité de la famille, de l'école des enfants, des petits commerçants du quartier…).

Un autre élément, pointé par le Réseau wallon de Lutte contre la Pauvreté, souligne la disparité entre hommes et femmes dans le cadre de la location d'un logement privé. Les propriétaires bailleurs accorderaient en effet moins vite leur confiance aux femmes en situation de monoparentalité : elles seraient dès lors parfois contraintes de ruser en empruntant une voiture de standing pour simuler un statut social plus élevé, de « falsifier » des fiches de salaire ou de mentir sur le nombre d'enfants à leur charge simplement pour avoir accès à un logement[1].

Quels freins à de meilleures conditions de logement pour les femmes ?

Une liste non exhaustive a émergé de la discussion :

— les inégalités salariales et/ou en matière de temps de travail empêchent les femmes de prétendre aux mêmes avantages en matière de logement que les hommes (en particulier dans le secteur privé) ;

— un manque de travail de fond sur la volonté d'instaurer un équilibre hommes/femmes au sein du foyer ;

— l'inégalité de traitement dans le système de demande d'un logement public. Aussi, les démarches peuvent être très chronophages et contraignantes et s'adaptent difficilement au quotidien chargé des familles monoparentales ;

— la non-concordance entre l'offre en matière de petits et de très grands logements locatifs et la demande des femmes et des familles…

Quels sont les besoins en matière de statistiques pour éclairer ces questions ?

Une approche quantitative et surtout qualitative en termes des refus de logements publics ou gérés par des agences immobilières sociales (ou tout autre opérateur public en lien avec le logement : CPAS, APL…) pourrait aider à mieux cerner les besoins.

Dans ce numéro, vous aurez l'occasion de découvrir les contributions d'autres intervenant·e·s ayant participé à ce colloque : Stéphanie Cassilde, Nicolas Bernard, Chloé Salembier ou encore les auteures de l'ouvrage *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française*.

Bonne lecture !

1 Sur les discriminations d'accès au logement locatif entre les femmes et les hommes, voir notamment la brochure réalisée par l'Institut pour l'Égalité des Femmes et des Hommes : https://igvm-iefh.belgium.be/fr/publications/lacces_a_un_logement_sans_discrimination_pour_les_femmes_et_les_hommes

Diversité des ménages féminins et analyse quantitative des conditions de logement

PAR STÉPHANIE CASSILDE
CHARGÉE DE RECHERCHE / CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT DURABLE DE WALLONIE

Afin de proposer un éclairage genré sur les conditions de logement en Wallonie, recueillies par les enquêtes régionales *, la notion de « ménages féminins » semble éclairante pour faire un pas de plus en matière d'analyse quantitative. Il s'agit ici de présenter cette notion et ses déclinaisons, retenues pour une publication récente du CEHD (Cassilde et Kryvobokov).**

Les enquêtes en matière de logement sont majoritairement réalisées à l'échelle du ménage occupant ce logement, les membres partageant *a priori* les mêmes caractéristiques de leur lieu d'habitat (type de logement, année de construction, label PEB, type de châssis et de vitrage, localisation, etc.). Ce constat est redoutable lorsqu'il s'agit d'éclairer les conditions de logement sous l'angle des dimensions sociales qui ne sont pas communes à l'ensemble des membres du ménage, et tout particulièrement le genre. *Stricto sensu*, toutes les femmes et les hommes d'un même ménage habitent dans le même logement et en partagent les conditions. Cependant, cela n'éteint pas les questionnements en matière de différences genrées, par ailleurs rapportées dans des analyses en matière de mal-logement (Marpsat, 2004 ; Bernard, 2007) par exemple.

Dans de précédentes publications du CEHD, la dimension du genre est ainsi conservée pour les analyses quantitatives afin de faire exister cet angle d'étude, mais aussi de rappeler les limites du constat de conditions de logement similaires. En effet, dans le prolongement des analyses en matière de pauvreté infantile notamment, Anfrie *et al.* (2013, 2015 et 2017) comparent dans les *Chiffres-clés du logement en Wallonie* les conditions de logement des femmes et des hommes au niveau individuel. Or, une grande partie des ménages comportant des personnes des deux sexes, la dimension du genre est écrasée par l'échelle du ménage.

De facto, l'analyse des conditions de logement des familles monoparentales fait un lien avec la dimension du genre car la majorité de ces familles sont dirigées par une femme. Cependant, interpréter les résultats uniquement en lien avec la situation des femmes constitue un raccourci pour l'analyse, la monoparentalité pouvant aussi concerner des chefs de ménage hommes, même si cela est moins fréquent dans ce cas qu'un chef de ménage femme.

En proposant la notion de « ménages féminins », il s'agit de disposer d'un angle d'analyse systématique de la question du genre quant aux conditions de logement, tout en tenant compte de l'échelle de collecte des variables logement dans les enquêtes dédiées, et ce afin de pouvoir présenter des ordres de grandeurs en la matière.

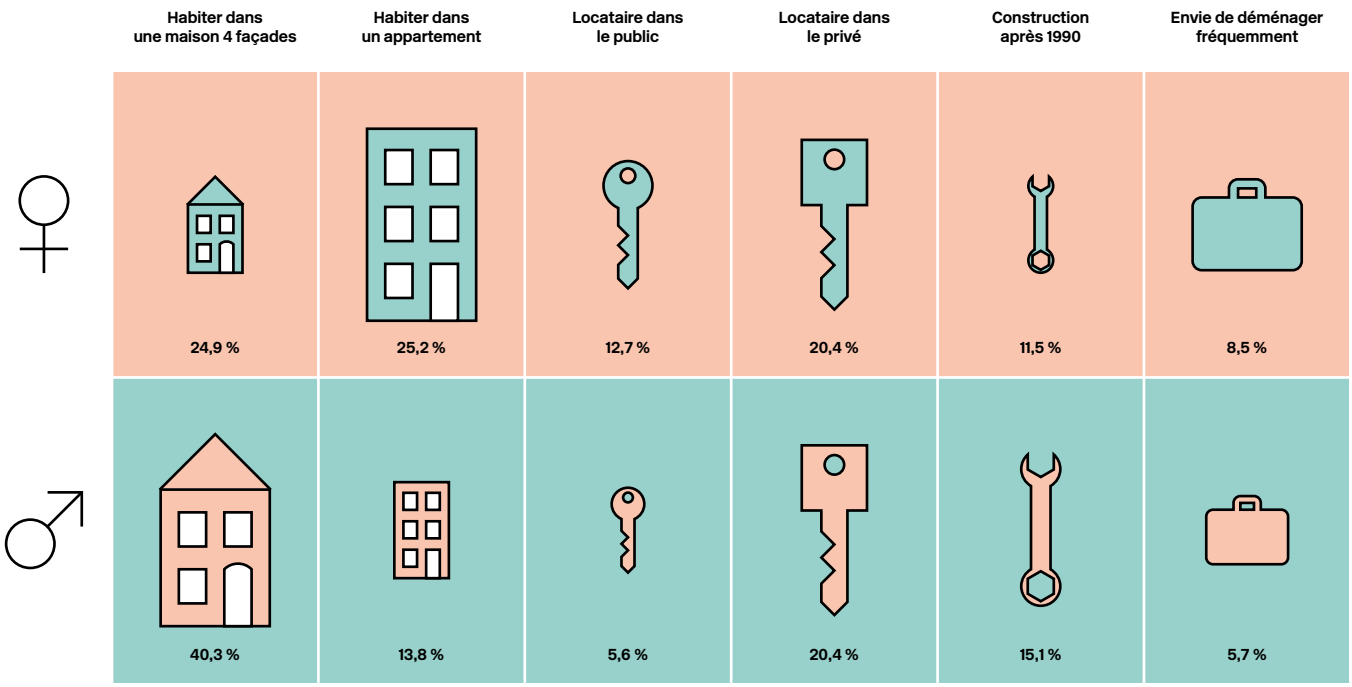
* Les Enquêtes sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie (Anfrie *et al.*, 2014 ; Monnier *et al.*, 2007), l'Enquête sur les Familles Nombreuses en Wallonie (Godart *et al.*, 2017) et l'Enquête sur les Consommations Résidentielles en Wallonie (Prevedello *et al.*, 2015).

** Cette publication peut être consultée / téléchargée via le lien suivant : https://cehd.be/media/1205/cer2019-01_cassilde_kryvobokov.pdf

La diversité des ménages féminins

Pour définir un ménage féminin, nous nous sommes basés sur le sexe du chef de ménage, mais aussi, lorsque le chef de ménage n'est pas renseigné en tant que tel, sur le sexe de la première personne adulte mentionnée pour décrire le ménage. Nous avons retenu quatre types de ménages féminins, non exclusifs (il existe des chevauchements entre ces types) : (1) les ménages dirigés par une femme, (2) les familles nombreuses dirigées par une femme, (3) les familles monoparentales dirigées par une femme et (4) les femmes isolées. Notons que d'autres types pourraient être identifiés dans le prolongement de la prise en compte systématique du sexe du chef de ménage (par exemple les couples – avec ou sans enfant(s) – dirigés par une femme et, au sein des isolées, une distinction entre les isolées de plus ou moins 60 ans). Notons également que ces mêmes types peuvent être identifiés sous l'angle du masculin, ce qui permettrait une comparaison croisée de la dimension du genre et de la typologie des ménages pour étudier les conditions de logement.

D'après l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat 2012-2013, les ménages féminins rassemblent un peu plus du tiers de l'ensemble des ménages wallons. En leur sein, la moitié sont constitués par une femme seule, tandis que 12,2 % sont des familles monoparentales dirigées par une femme et 3,9 % des familles nombreuses dirigées par une femme. Les familles monoparentales nombreuses dirigées par une femme sont rares mais rappellent l'existence de zones de chevauchement entre ces types de ménages.



Source des statistiques : Enquête sur la Qualité de l'Habitat 2012-2013

Quelques résultats clés

Appréhender les conditions de logement sous l'angle de la diversité des ménages féminins permet de souligner plusieurs résultats clés. Tandis que la part des ménages propriétaires diminue légèrement pour l'ensemble des ménages depuis 2006, cette diminution est plus accentuée pour les ménages féminins et, au sein de ces ménages, pour les familles monoparentales dirigées par une femme. Si les ménages féminins résident majoritairement dans une maison, tout comme la majorité des ménages wallons, nous notons néanmoins leur sous-représentation par rapport à leur part au sein de l'ensemble des ménages. L'amélioration de l'indice de salubrité (Monnier *et al.*, 2007) touche plus les ménages dirigés par un homme que ceux dirigés par une femme, ce qui accentue la différence entre les ménages féminins et masculins en la matière. Plus précisément, cela concerne la question de l'éclairage naturel et de l'humidité dans le logement. En revanche, on note qu'entre les deux dernières éditions disponibles de l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat (2006-2007 et 2012-2013) certains éléments deviennent proches : c'est le cas de la ventilation dans la salle de bain ainsi que de l'évaluation des installations électriques, pour lesquelles nous passons du constat d'une différence entre les ménages féminins et masculins en 2006-2007 à des proportions similaires en 2012-2013. Pour d'autres éléments, on n'observe pas de différence genrée : c'est le cas par exemple de l'exposition aux nuisances environnementales.

Recourir à la notion de « ménages féminins » est éclairant pour l'analyse statistique des enquêtes logement. Tenir compte de leur diversité permet de souligner similarités et différences des conditions de logement avec plus d'acuité. Élargir cette notion en incluant, aussi, la prise en compte de « ménages masculins » nous semble pertinent pour prolonger la compréhension de ce qui se joue en matière de genre quant au logement. Un point aveugle reste cependant difficilement accessible à ce jour en matière quantitative : l'appréhension des similitudes et différences des conditions de logement au sein des couples. D'une part, il s'agit alors d'interroger les inégalités d'usages d'un même espace (par exemple, est-ce que les pièces présentant des manquements en matière de salubrité sont plus fréquentées par les hommes ou les femmes au sein du couple ?). Et, d'autre part, cela nécessite de procéder en recourant à des méthodes qualitatives, qu'il s'agisse d'entretiens ou d'analyse des usages spatiaux[1]. L'analyse genrée des conditions de logement gagnerait au recours complémentaire de méthodes quantitatives et qualitatives pour identifier les enjeux en la matière.

1 Nous renvoyons ici à la présentation de la méthodologie de la carte mentale par Chloé Salembier au sein de ce numéro des *Échos du Logement*.

Bibliographie

— Anfrie M.-N., Cassilde S., Kryvobokov M. et Pradella S. (2013). *Les chiffres-clés du logement en Wallonie – 2013*, Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Charleroi, 173 pages.

— Anfrie M.-N., Cassilde S., Kryvobokov M. et Pradella S. (2014). *Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie – Résultats clés*, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, 54 pages.

— Anfrie M.-N., Cassilde S., Kryvobokov M. et Pradella S. (2015). *Les chiffres-clés du logement en Wallonie – 2015*, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Charleroi, 236 pages.

— Anfrie M.-N., Cassilde S., Gobert, O., Kryvobokov M. et Pradella S. (2017). *Les chiffres-clés du logement en Wallonie – Troisième édition*, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Charleroi, 261 pages.

— Bernard, Nicolas (2007). « Femmes, précarité et mal-logement : un lien fatal à dénouer », *Courrier Hebdomadaire du CRISP*, n° 1970.

— Cassilde, S. et Kryvobokov, M. (2019). « Ménages féminins et conditions de logement en Wallonie », *Cahier d'Études et de Recherches*, Charleroi, 47 pages.

— Godart, P., Kryvobokov, M. et Pradella, S. (2017). *Étude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement : état des lieux et prospective – VOLET 2 : Enquête sur les conditions de logement des familles nombreuses en Wallonie*, Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 321 pages.

— Marpsat, Maryse (2004). « Les personnes sans domicile ou mal logées », *Travail, Genre et Sociétés*, n° 11, 79-92.

— Monnier, B., Fontaine, S. et Carlier, P. (2007). « Enquête sur la qualité de l'habitat en Région wallonne 2006-2007 », *Études et Documents*, Logement 5, 248 pages.

— Prévédello, C., Kryvobokov, M., Lemaire, E. et Pradella, S. (2015). *Étude sur les consommations résidentielles d'eau et d'énergie en Wallonie*, Rapport AQUAWAL / CEHD, 200 pages.

Vivre l'exclusion du logement au féminin

PAR MARJORIE LELUBRE
CHERCHEUSE ASSOCIÉE – CENTRE D'ÉTUDES SOCIOLOGIQUES, UNIVERSITÉ SAINT-LOUIS, BRUXELLES

Que signifie l'absence de logement quand on est une femme ? Dans le cadre de cet article, nous ambitionnons d'explorer ce questionnement en identifiant les spécificités du parcours résidentiel des femmes qui se trouvent confrontées à l'une ou l'autre forme d'exclusion du logement. Dans un premier temps, nous souhaitons clarifier ce que recouvre la notion d'exclusion du logement. Une telle précision nous apparaît d'autant plus utile qu'il s'agit ici d'appréhender au mieux l'assertion selon laquelle le nombre de femmes en rue ne cesserait d'augmenter. Par la suite, nous nous intéresserons à l'organisation du secteur de prise en charge des personnes exclues du logement ainsi qu'aux effets et impacts de cette organisation sur les femmes en situation d'exclusion du logement. Enfin, nous montrerons en quoi les stratégies différenciées des hommes et des femmes pour faire face à l'absence de logement sont de nature à concourir à un phénomène d'invisibilité des femmes rencontrant des difficultés en matière de logement.

Mieux catégoriser l'exclusion du logement pour mieux la comprendre, notamment d'un point de vue du genre

Sans-abri, SDF, sans chez-soi, sans logement… Si tous ces termes semblent recouvrir une même réalité, à tout le moins dans le langage courant, il importe de démontrer le caractère protéiforme de l'exclusion du logement.

Pour ce faire, nous nous référerons à la typologie ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion)[1] élaborée par l'Observatoire européen du sans-abrisme en 2005. Cette typologie distingue quatre catégories conceptuelles (sans-abri ; sans logement ; en logement précaire ; en logement inadéquat), elles-mêmes réparties en treize catégories opérationnelles. Nous ne reprendrons pas ici l'ensemble de ces catégories. Toutefois, il s'agira de s'attarder sur les deux premières catégories, « sans-abri » et « sans logement », et sur les situations résidentielles auxquelles elles renvoient. Ces clarifications nous paraissent nécessaires pour nuancer une assertion – souvent mise en avant par les discours médiatiques et politiques, notamment – selon laquelle nous assisterions à une féminisation forte du sans-abrisme.

Suivant la typologie européenne, les personnes sans-abri sont caractérisées par deux situations de vie : le fait de passer la nuit soit dans l'espace public, soit dans une structure d'hébergement d'urgence (en Belgique, cette notion se réfère aux abris ou asiles de nuit, c'est-à-dire les hébergements majoritairement gratuits et de courte durée). Le plus souvent, les personnes sans-abri alternent ces deux situations résidentielles selon l'offre d'hébergement disponible et/ou les conditions climatiques.

Les personnes considérées comme sans logement sont celles qui résident dans une structure d'hébergement de longue durée, qui sortent d'institutions, par exemple, hospitalières ou pénales, sans solution résidentielle, ou encore celles qui sont logées dans des logements accompagnés. Notons que parmi les structures d'hébergement de longue durée, la typologie européenne distingue les structures destinées uniquement aux femmes. Les personnes hébergées par un tiers sont considérées, quant à elles, comme en logement précaire. Là encore, cette nuance est essentielle dans le parcours résidentiel des femmes. Nous y reviendrons.

Ces précisions établies, il s'agit de s'intéresser aux données statistiques disponibles, notamment en matière d'hébergement d'urgence, pour interroger cette éventuelle féminisation du sans-abrisme (Lelubre, 2018 ; Lelubre, 2012). L'analyse de ces données fait ressortir deux constats principaux. D'une part, il y a une surreprésentation des hommes au sein des services d'hébergement d'urgence. Malgré quelques oscillations selon les années et les services considérés, la part relative des femmes hébergées dans ce type de structure ou identifiées par les services ambulatoires (par exemple, les équipes d'éducateurs de rue) reste relativement stable et faible (autour des 20 %). D'autre part, si l'on peut déceler des indicateurs d'une augmentation en nombre absolu des femmes dans ces structures, la stabilité en part relative indique que cette

1 https://www.feantsa.org/download/fr___2525022567407186066.pdf. Lors de la Conférence européenne de consensus organisée en 2010, le jury préconisait l'adoption de cette typologie pour définir l'exclusion du logement dans toutes ses formes.



augmentation est à comprendre en miroir d'un autre phénomène, qui lui est attesté par l'ensemble des données de fréquentation des différents services d'aide aux personnes sans-abri, à savoir une augmentation continue de la population sans-abri dans son ensemble.

Face à ces deux constats, nous ne pouvons que nuancer fortement une éventuelle féminisation du sans-abrisme.

Pour autant, si le nombre de femmes en rue demeure relativement stable et moindre que celui des hommes sans-abri, et alors même que la littérature met en avant leur plus grande fragilité en la matière (Bernard, 2007), où sont les femmes confrontées à l'exclusion du logement ? C'est ici que la distinction entre personnes sans-abri et personnes sans logement prend tout son sens.

Fabienne Denoncin est Juge de Paix à Châtelet et à eu l'occasion de réaliser plusieurs reportages photos en lien avec le sans-abrisme et le parcours de femmes qui ont vécu dans la rue.

↑ Abri de nuit pour femmes à Charleroi.
© Fabienne Denoncin

Une prise en charge à long terme pour les femmes, d'autant plus lorsqu'elles sont mères

Nous défendons ici l'hypothèse d'une orientation privilégiée des femmes vers les structures d'hébergement de longue durée (de type maisons d'accueil). Deux phénomènes concomitants peuvent l'expliquer. D'une part, l'histoire du secteur en lui-même a fait de l'hébergement des femmes la raison d'être de nombreuses structures encore actives aujourd'hui (De Backer, 2007). D'autre part, il y a une volonté de protection du secteur et de ses acteurs envers les femmes, et en particulier les mères.

Pour ce qui est de l'organisation du secteur de prise en charge, la répartition des places d'hébergement illustre cette orientation genrée. Si l'on se base sur les données de l'Association des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abri en Belgique francophone (AMA), pour les 54 institutions pour lesquelles les informations sont disponibles, on comptabilise 1 727 places.

Une place sur deux (51 %) est réservée aux femmes avec ou sans enfants ; une place sur quatre (25 %) est dédiée aux hommes seuls ; une place sur cinq (21 %) est désignée comme modulable en fonction de la demande. Enfin, 2 % sont réservées spécifiquement aux femmes seules, tandis que le pourcent restant est attribué aux femmes ou hommes sans enfants. Ce tableau – non exhaustif car basé sur les données disponibles en ligne – nous permet de dresser deux constats complémentaires.

En premier lieu, nous notons une offre orientée préférentiellement vers les femmes. La structuration par genre fait apparaître qu'au moins une place sur deux leur est dévolue. Il s'agit, toutefois, de nuancer ce constat. En effet, les places ici considérées concernent les femmes accompagnées ou non d'enfants. Dans les faits, la consultation des rapports d'activités de plusieurs de ces structures révèle un ratio d'un tiers d'adultes



pour deux tiers d'enfants. Le nombre de places disponibles pour les femmes s'en voit donc grandement réduit. Cette offre est néanmoins à analyser en prenant en compte la structure de la demande dans son ensemble. Les dénombrements successifs de la Strada, Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri, reprenant l'ensemble des catégories d'exclusion du logement évoquées précédemment, font apparaître une surreprésentation des hommes en situation d'exclusion du logement. La demande masculine implique une concurrence accrue dans l'obtention d'une place.

En second lieu, c'est une offre qui privilégie les mères. Si une femme a plus de chances d'être orientée vers une structure de long terme, ses chances seront encore augmentées si elle est accompagnée de ses enfants. En effet, une seule structure d'hébergement (34 places) déclare accueillir uniquement des femmes seules contre 14 structures (430 places) qui accueillent des hommes seuls. Parallèlement, aucune structure ne déclare comme public-cible des hommes seuls ou avec enfants, bien que cette configuration soit envisageable au sein des places modulables. Ces différentes classifications font apparaître l'image encore très traditionnelle de la femme comme responsable principale des enfants. Lors de nos différents terrains, nous avons été plusieurs fois confrontée à des familles obligées de se séparer car dans l'impossibilité de trouver une structure pouvant accueillir le père de famille ; le plus souvent, ce dernier était alors dirigé vers des structures d'urgence. L'éclatement du noyau familial en raison de l'organisation du secteur représente une réelle difficulté, d'où l'importance des places modulables tel que mentionné précédemment.

Outre l'organisation du secteur, cette orientation vers l'hébergement de longue durée est également sous-tendue par une volonté accrue de protection des femmes face aux dangers – réels – de la rue. Cette approche protectionniste s'ancre dans l'histoire des structures d'hébergement de longue durée. En effet, l'apparition des institutions d'hébergement, dès la fin du XIXe siècle et le plus souvent, d'obédience religieuse, est portée par la volonté de protéger – mais aussi de remettre dans le droit chemin – soit les jeunes filles mères qui ont été obligées de quitter le foyer familial, soit les jeunes ouvrières ayant dû quitter leur région d'origine pour trouver un emploi. Leur hébergement vise à les mettre à l'abri des dangers des grandes villes, où la demande de main-d'œuvre est la plus importante.

Bien que ces institutions aient profondément changé – par exemple, les maisons maternelles ont été décrétalement dans l'obligation de modifier leur dénomination et sont devenues des maisons d'accueil –, cette idée de protection reste un élément central pour de nombreux travailleurs sociaux rencontrés lors de nos terrains. Éviter aux femmes d'être exposées au sein de l'espace public, tant en nuit qu'en journée, apparaît comme une nécessité absolue aux yeux de la plupart des travailleurs sociaux du secteur interrogés. Cette volonté s'accroît de nouveau lorsque des enfants sont présents.

Complémentairement à ces premières dynamiques repérées au sein du secteur, les stratégies mises en place par les femmes les différencient de leurs homologues masculins.

↑ ↗ Reportage « InVISIBLE » relatif à l'histoire de Valérie, une femme sans-abri suivie et accompagnée pendant plusieurs années par la photographe.
© Fabienne Denoncin



Des femmes qui recourent plus systématiquement au réseau informel

Lors de nos entretiens menés auprès d'un panel extrêmement large de personnes exclues du logement au cours de ces dix dernières années, sur la base d'un échantillon comprenant à la fois des hommes (majoritairement) et des femmes, nous avons pu repérer une différence notable dans la façon dont hommes et femmes gèrent l'absence de logement. Une différence essentielle tient notamment, du côté des femmes, à un recours plus systématique au réseau informel.

Se remémorant leurs premières réactions à la suite de la perte de leur logement, les hommes évoquent prioritairement leur volonté de cacher leur situation à leur entourage proche en raison d'un sentiment de honte. Lorsque l'hébergement chez un tiers est évoqué, il est souvent le fait d'un ancien compagnon de rue ayant récemment retrouvé un logement. Le cercle familial et amical antérieur n'est pas envisagé comme une solution acceptable. Le recours aux services sociaux apparaît moins coûteux en termes d'estime de soi – ce qui ne signifie pas qu'il ne le soit pas du tout.

Du côté des femmes, si le recours au réseau informel n'exclut pas non plus un sentiment de honte face à la perte du logement, il est vécu comme une nécessité inéluctable, particulièrement pour échapper à l'insécurité de la rue mais aussi à la vie en collectivité qu'imposent la plupart des services d'hébergement d'urgence. L'hébergement chez un membre de la famille ou du cercle amical paraît encore plus indispensable quand des enfants sont impliqués. Il s'agit, notamment, de leur épargner de se rendre compte de la situation vécue par leur mère en leur offrant un hébergement le plus similaire possible à ce qu'ils connaissaient jusque-là (un hébergement dans un foyer avec des personnes connues). Cet évitement des services sociaux se justifie également par la crainte de ces mères que la révélation de leur situation résidentielle précaire n'aboutisse au placement de leurs enfants.

Ce recours au réseau informel ne se fait pas sans mal et demande à ces femmes un investissement de tous les instants. En effet, il s'agit de ne pas épuiser trop rapidement les ressources de ce réseau et donc de faire preuve d'une importante mobilité résidentielle. Une cohabitation trop longue pourrait, en effet, aboutir à un départ précipité suite à un conflit, situation qui obligerait les femmes à se rendre en urgence dans un service social. Ces femmes – et leurs enfants – se retrouvent alors obligées d'alterner différents lieux dans l'attente d'une solution plus pérenne. Cette mobilité et l'angoisse qui l'accompagne ne sont pas sans conséquences sur la santé physique mais aussi mentale de ces femmes.

Notons également que cette offre d'hébergement peut être le fait de personnes aux intentions peu honorables, phénomène que la sociologue française Maryse Marpsat (1999) qualifie d'« avantage sous contrainte ».

L'exclusion du logement vécue par les femmes, un phénomène en partie invisible

Les stratégies mises en place par les femmes pour éviter et/ou retarder au maximum le recours aux services sociaux pour faire face à la perte d'un logement, tout comme les procédures protectionnistes du secteur de prise en charge privilégiant l'hébergement à long terme, concourent à une faible représentation des femmes dans la catégorie des personnes sans-abri. Si on peut dans un premier temps se réjouir que les femmes échappent au cycle de l'urgence, il ne faut pas négliger que cela peut également concourir à une certaine invisibilisation du phénomène.

Aussi, la remise en cause d'une augmentation du nombre de femmes en rue, évoquée en introduction de cet article – augmentation réelle mais à comprendre dans le sens d'une augmentation du nombre de personnes sans-abri, tous genres confondus –, ne doit pas minimiser la situation des plus complexe et sensible des femmes confrontées à l'absence de logement. Ainsi, par-delà le fait de savoir si ce phénomène d'une errance au féminin est ou non en augmentation dans nos sociétés, il s'agit de mieux appréhender les spécificités du parcours et des stratégies de ces femmes afin de déployer une politique publique opportune de lutte contre l'exclusion du logement, qui prenne notamment en compte la question du genre.

Bibliographie

— Bernard, N. (2007). *Femmes, précarité et mal-logement : un lien fatal à dénouer*. Courrier hebdomadaire du CRISP, 1970(25), 5-36.

— De Backer, B. (2007). *Les cent portes de l'accueil*. Couleur Livres, Charleroi.

— Lelubre, M. (2018). *La femme sans-abri, quelle place au sein du secteur de la lutte contre l'exclusion du logement*. Chroniques féministes, n° 121.

— Lelubre, M. (2012). *La féminisation du sans-abrisme bruxellois : une évolution à mieux définir*. Brussels Studies, Collection générale, n° 62.

— Marpsat, M. (1999). *Un avantage sous contrainte : le risque moindre pour les femmes de se trouver sans abri*. Population, n° 6, 885-932.


HO! HO! HO!
Best Wishes from
SQUARE
LOGEMENT SANS ♀ LOGEMENT SANS ÂME
PRENONS LES TOITS
UNE POUR TOUTES, TOUTES POUR TOIT
AUX SANS

Femmes et (mal-)logement : le rôle du droit

PAR NICOLAS BERNARD
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ SAINT-LOUIS – BRUXELLES

1. À première vue, les problèmes de logement (cherté, salubrité…) qui sévissent dans notre pays, et en Wallonie en particulier, n'ont que peu à voir avec la question du genre. Et pourtant, la problématique du mal-logement est profondément sexuée, et se décline majoritairement au féminin. Les femmes, de fait, sont davantage exposées à la précarité matérielle que les hommes*. Massive, cette explication n'est cependant pas exhaustive tant sont fréquentes les situations où une femme éprouve, *en tant que femme*, des difficultés pour accéder à un logement digne, sain et abordable financièrement.

Nul n'ignore plus aujourd'hui ces vicissitudes. Dès lors, il s'indique selon nous d'appréhender la problématique sous l'angle *juridique*, aux fins entre autres de voir si l'arsenal légal existant prend en considération la situation spécifique des femmes.**



← ↑ **L'asbl Angela D est une association d'aide au logement, créée pour les femmes et par des femmes. Elle rassemble et accueille des femmes de tous les horizons. © Angela D**

* *Cf.* entre autres J. WINKEL, « Écart salarial hommes-femmes : la guerre des chiffres », *Alter échos*, n° 473, 19 avril 2019, p. 31 et s.

** En témoigne encore la dernière étude publiée sur le sujet : S. CASSILDE et M. KRYVOBOKOV, *Ménages féminins et conditions de logement en Wallonie*, Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Cahier d'Études et de Recherches, Charleroi, 2019.

I. Logement social

2. Commençons par le logement social, ce rare sanctuaire où les loyers sont régulés[1] et où le contrat de bail inscrit son occupant dans le temps long[2]. Le parc social réserve-t-il une place particulière aux femmes ? Force est d'abord de constater que la Wallonie, contrairement à son homologue bruxelloise[3], ne juge pas utile d'accorder des points de priorité aux ménages monoparentaux (dont on sait, outre leur extrême vulnérabilité, qu'ils sont dirigés par une femme dans la grande majorité des cas).

Pourtant, « la personne divorcée ou en instance de l'être, avec un ou plusieurs enfants à charge » bénéficiait précédemment de six titres de priorité pour intégrer le parc social, au même titre que « la femme seule enceinte ou le parent seul avec un ou plusieurs enfants à charge » ; depuis la modification intervenue en 2012[4], ce (légitime) coup de pouce n'est plus. La section du Conseil d'État s'en était émue à l'époque[5], agitant même l'obligation de *standstill*, qui interdit aux autorités de raboter les prérogatives sociales existantes (à tout le moins lorsque cette ré-

1 En fonction notamment des revenus du locataire.

2 Un « droit d'habitat pendant neuf années » est ainsi conféré au locataire, « reconduit pour une nouvelle période de neuf années » tant que les conditions de départ – revenus et patrimoine entre autres – restent satisfaites (art. 24, §1er, al. 1er et 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 7 novembre 2007).

3 Art. 8, §2, 3°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 14 novembre 1996.

4 Art. 14, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles pour les baux à durée indéterminée, *M.B.*, 30 août 2012.

5 Surtout que perdaient également leurs points de priorité le couple dont l'un des membres est âgé de moins de 35 ans, le couple marié depuis moins de huit ans avec au moins un enfant à charge ainsi que la personne qui quitte un bateau pour lequel l'Etat accorde une prime de déchirage.

duction ne s'accompagne pas d'avancées dans d'autres domaines ou n'est pas justifiée par des motifs d'intérêt général). Ce à quoi le Gouvernement a rétorqué que ses choix étaient « réfléchis et justifiés » et que, en tout état de cause, les cas de figure abrogés « peuvent se retrouver dans les autres situations visées »[6].

3. Certes, des titres de priorité sont bien alloués aux personnes victimes de violences « intrafamiliales »[7] (des femmes la plupart du temps ici aussi)[8]. On peut toutefois s'interroger sur leur utilité réelle ; c'est qu'ils n'ont d'autre effet que de réduire quelque peu le délai d'attente, alors que c'est surtout d'un toit d'urgence que les femmes battues ont besoin (pour échapper physiquement à l'emprise de leur agresseur). À titre de comparaison, un « quota » a été instauré à Bruxelles, où les sociétés de logement sont tenues de conclure une ou plusieurs « conventions d'attributions prioritaires de logements » avec des maisons d'accueil agréées hébergeant des victimes de violence conjugale ou intrafamiliale ; au total, 3 % « minimum » des habitations sociales[9] doivent leur être *réservés*[10].

4. Et pourtant, impossible d'occulter la surreprésentation féminine manifeste observée dans le parc social (où moins d'un locataire sur quatre est un homme)[11]. Diverses causes peuvent l'expliquer. Les femmes tout d'abord vivent plus longtemps que leur compagnon, dans le patrimoine public comme ailleurs. Ensuite, s'adressant aux individus défavorisés, le logement social accueille fatalement plus de femmes. Par ailleurs, les critères d'attribution d'une habitation sociale répercutent des situations majoritairement féminines (violences domestiques, ménages monoparentaux – à Bruxelles à tout le moins, etc.). Enfin, les règles relatives à la fixation du loyer (défini en fonction des revenus du ménage) et à la détermination du taux des allocations sociales (les cohabitants recevant significativement moins – individuellement – que les isolés) entraînent nombre de décohabitations fictives[12] ; la femme occupe théoriquement seule un logement social… que ne tarde pas à rejoindre son partenaire (avec plus ou moins de discrétion).

En définitive, il peut découler de cette situation un double sentiment de matriarcat et d'estompement de la figure paternelle/masculine dans les cités. Ce sentiment, ne le dissimulons pas, est susceptible d'être mal vécu par certains groupes de population.

II. Le nouveau régime locatif wallon (bail privé)

5. Passons maintenant au bail dans le secteur du logement privé. Depuis la régionalisation de la matière de la location en Wallonie, le bailleur est libre de réclamer à tout candidat locataire une série de renseignements, dont la composition de ménage et l'état civil du preneur (« s'il est marié ou cohabitant légal »)[13]. Disons-le sans détour : outre qu'elles ne semblent avoir qu'un rapport lointain avec la solvabilité du locataire potentiel (le principal critère de sélection valable), ces informations risquent de désavantager le ménage monoparental, c'est-à-dire la femme en pratique.

6. Il faut saluer, certes, la consécration juridique du bail glissant, qui permet à une association de jouer les intermédiaires entre un bailleur et un ménage défavorisé (une femme par exemple ou un ménage monoparental) et de lui prodiguer un accompagnement social, pour se retirer le jour où elle l'estimera apte à gérer seul la relation locative[14]. Mais comment ne pas déplorer qu'aucune prolongation du bail (de trois ans maximum[15]) n'ait été prévue en cas de glissement[16] ? Est-ce là la récompense pour cette louable prise d'autonomie[17] ?

III. Règles anti-discrimination

7. Dans sa quête du logement locatif (privé), la femme rencontre souvent d'imposants obstacles *comme femme*, lesquels revêtent notamment la forme de discriminations. Ils sont nombreux, en effet, les bailleurs qui envisagent avec une singulière défaveur la perspective de l'arrivée d'une femme seule dans leur bien, chevillés au stéréotype mental suivant lequel une femme manifesterait moins d'aptitude à gérer « techniquement » un habitat, par exemple. Et ils redoublent de préventions si la candidate locataire entraîne à sa suite une « marmaille » composée d'un ou plusieurs enfants ; les revenus supposés exigus de la signataire du contrat de bail leur font craindre un paiement irrégulier des loyers.

8. Dans ce cadre, il convient de se réjouir que la Wallonie ait adopté une législation généraliste anti-discrimination, qui prohibe une série de motifs dits « genrés » (« le sexe et les critères apparentés que sont la grossesse, l'accouchement, la maternité, l'allaitement […] »)[18]. Trois tempéraments s'indiquent toutefois. D'abord, il est permis de se demander si une réglementation *propre à la matière du logement* n'aurait pas été plus opportune, en ce qu'elle aurait permis d'aller un peu plus loin que la « simple » transposition transversale et générique de la directive européenne[19]. Ensuite, et ceci s'explique peut-être par cela, la Wallonie ne s'est point dotée malheureusement de ces instruments susceptibles de confondre des comportements discriminatoires que sont le « test de discrimination »[20] et le procédé du « client mystère »[21], tous deux en vigueur à Bruxelles par exemple[22]. Enfin, et dans l'attente d'une réforme de ce type, il conviendrait à notre estime que la Wallonie facilite l'administration de la preuve de la discrimination (dont on sait qu'elle est particulièrement ardue à rapporter) ; certes, aujourd'hui, c'est à la personne accusée de discrimination de montrer qu'il n'en est rien[23], mais ce « renversement » de la charge de la preuve obéit à des conditions procédurales extrêmement lourdes[24], difficiles à remplir en tous cas par la victime présumée de discrimination.

6 Exposé du dossier de la note déposée en troisième lecture au Gouvernement wallon relative au projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, p. 5.

7 L'adjectif « intrafamilial » a remplacé « conjugal », en vue d'englober notamment les sévices causés par un parent à son enfant – ou inversement.

8 Art. 17, §2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9 Par rapport au total des attributions de l'année précédente.

10 Art. 36, §1er, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

11 *Cf.* N. Bernard, « Les femmes, la précarité et le mal-logement », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2007, n° 1970.

12 Phénomène dit des veuves joyeuses.

13 Art. 6, al. 2, 5° et 6°, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.

14 Art. 86 du décret wallon du 15 mars 2018.

15 Art. 87, §1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

16 Comp. avec l'art. 265, §3, du Code bruxellois du logement.

17 Voy. pour de plus amples développements N. Bernard, *Le nouveau droit wallon du bail d'habitation. Le décret du 15 mars 2018, article par article*, Liège, Kluwer, 2019, p. 219 et s.

18 Art. 3, 2°, du décret wallon du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 19 décembre 2008.

19 Directive 2004/113/CE du Conseil du 13 décembre 2004 mettant en œuvre le principe de l'égalité de traitement entre les femmes et les hommes dans l'accès à des biens et services et la fourniture de biens et services, *J.O.C.E.* L 373 du 21 décembre 2004, p. 37.

20 Par exemple, un homme se présente au bailleur juste après que ce dernier a refusé une femme (en lui servant par exemple le très traditionnel « désolé c'est déjà loué »).

21 Un (faux) bailleur demande à une agence immobilière d'écarter les candidates femmes, par exemple.

22 Art. 214*bis* du Code bruxellois du logement.

23 Art. 29, §1er, du décret wallon du 6 novembre 2008.

24 Pour ce faire, il faut notamment rassembler des « éléments qui révèlent une certaine récurrence de traitement défavorable », au moyen notamment de « différents signalements isolés » faits auprès l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (art. 29, §2, 1°, du décret wallon du 6 novembre 2008) ; en clair, l'individu doit avoir déjà fait l'objet de plusieurs plaintes pour un comportement similaire. Ou encore, mais pour les discriminations indirectes cette fois, du « matériel statistique sexué élémentaire » est requis (art. 29, §3, 3°, du décret wallon du 6 novembre 2008), ce qui ne représente pas une sinécure pour un particulier, on en conviendra…

9. L'objectivité commande de constater, pour clore le point, que ce sont les *hommes* qui, dans certaines situations (rares il est vrai), pâtissent d'inégalités de traitement. Incontestablement méritoire soit-elle, la formule de l'habitat intergénérationnel doit être questionnée ici. Dans leur grande majorité en effet, les seniors, surtout lorsqu'il s'agit de femmes[25], préfèrent accueillir chez eux *une* étudiante (plutôt qu'un étudiant) ; et l'association intermédiaire satisfait le plus souvent à leurs vœux… Ce parti-pris peut parfois se comprendre (lorsque la jeune fille et la personne âgée partagent une même salle de bains par exemple) ; ce mode de vie très intégré, toutefois, ne se rencontre pas partout, tant s'en faut.

IV. Violence domestique

10. Les femmes victimes de violence domestique sont placées devant une alternative proprement cornélienne, dont aucune des branches n'est satisfaisante : soit elles quittent, tout à trac, le domicile familial (pour se soustraire aux coups), mais se retrouvent alors à la rue, soit elles demeurent *in situ* (pourquoi serait-ce à la victime de devoir partir et se trouver un nouveau logement ?), mais elles restent dans l'orbite de leur agresseur. Aussi le législateur (fédéral) a-t-il prévu un mécanisme qui, en cas de divorce ou de séparation, octroie préférentiellement le domicile conjugal au conjoint qui aurait souffert de pareilles violences (attendu que l'autre conjoint est censé s'en aller)[26].

11. Le procédé est plus que louable, en ce qu'il permet d'éviter cette espèce de double peine : maltraitance + expulsion. Pour autant, la loi n'est pas exempte d'imperfections. Relevons d'abord que seules les femmes mariées *sensu stricto* sont protégées (et les cohabitantes légales), et nullement les concubines par exemple. Ensuite, le texte n'évoque que la violence *physique*[27], à l'exclusion donc de toute oppression morale (harcèlement, dénigrement…). Enfin, et plus fondamentalement, l'intentionnalité même de la loi mérite d'être interrogée, car la femme battue, généralement, ne désire *pas* conserver le domicile familial ; de fait, trop de mauvais souvenirs y sont associés et, surtout, le bourreau sait où retrouver sa victime. Il vaut mieux dès lors pour les autorités travailler à la mise en place de structures d'hébergement *anonymes* – et libérables très rapidement[28]. En tout état de cause, l'expérience montre à l'envi qu'éloigner l'agresseur est chose malaisée ; celui-ci revient toujours rôder près du lieu de vie de son ex-conjoint ; il est préférable, dans ces conditions, d'aider la femme à prendre du champ plutôt.

Notons cependant que, même avec une issue heureuse de ce type (l'exfiltration de la femme), tout n'est pas réglé, tant s'en faut. Dans ce cas de figure, les enfants seront immanquablement déracinés (tout comme la maman, du reste). La vie de la famille tout entière s'en trouvera probablement bouleversée, avec notamment un allongement substantiel des trajets (vers l'école, vers les activités extrascolaires…). Ce, alors même que le maintien d'une vie aussi normale que possible pour les enfants est considéré comme primordial par les spécialistes pour gérer au mieux une séparation conjugale ou affective.

12. Certes, pour revenir à des compétences wallonnes, on a vu que des points de priorité étaient attribués aux personnes victimes de violences intrafamiliales aux fins d'intégrer le secteur locatif social[29]. Deux commentaires s'en inhèrent. D'abord, comme déjà dit, cette mesure (pour louable soit-elle) n'a d'autre effet que de raccourcir quelque peu la file d'attente, alors que les intéressées ont besoin d'un toit *de toute urgence*, histoire d'échapper physiquement aux sévices. Ensuite, la personne désireuse de bénéficier de ce dispositif doit obligatoirement exciper d'une qualité de sans-abri[30], ce qui peut sembler restrictif ; dans les faits, toutefois, il semble qu'un passage à la rue (entre le domicile conjugal et le logement social) ne soit pas requis au sens strict, vu l'acception large reconnue traditionnellement à la notion de sans-abri (laquelle englobe par exemple l'hébergement de l'intéressée dans une association spécialisée).

V. Sans-abrisme

13. S'il est vrai que les femmes, plus intensément que les hommes, subissent la pauvreté, comment se fait-il alors que les sans domicile fixe se recrutent, dans leur grande majorité, au sein de la gent *masculine* ? En fait, le sans-abrisme « pur et dur », dans la rue, ne représente en quelque sorte que la pointe émergée de l'iceberg de la précarité. L'errance se vit *autrement* au féminin[31]. Concrètement, elles font tout pour éviter d'échouer à la rue. Leur plus grande vulnérabilité physique conjuguée à la présence fréquente à leurs côtés d'enfants ne les fait envisager cette « solution » qu'en toute dernière extrémité. Elles savent pertinemment que le séjour à la rue aura tôt fait de les priver de leur enfant, lequel sera alors placé en institution par les autorités. Sans compter qu'en rue, les femmes marquées par des sévices conjugaux par exemple courent le risque de se faire repérer (et rattraper) par leur mari violent, dont la séparation soudaine aura sans doute exacerbé encore la brutalité. En clair, la femme en rupture maritale et sociétale a tout à gagner à se rendre invisible. Ensuite de quoi, les femmes en difficulté sociale privilégient des tactiques de débrouillardise pour parvenir à décrocher nonobstant un toit, aussi sommaire soit-il. Elles n'hésitent pas, par exemple, à solliciter parents ou connaissances afin de pouvoir passer ne serait-ce qu'une nuit à l'abri, même dans un environnement précaire.

*
* *

14. Comment, en guise de conclusion, lutter efficacement contre le mal-logement féminin ? On peut toujours commencer par corriger l'arsenal législatif existant, dans le sens suggéré à travers ces lignes par exemple. Il est également indiqué de développer des formes d'habitat adaptées au public féminin (des « béguinages », des maisons de « babayagas »…)[32]. Dans la mesure toutefois où les problèmes de logement dont sont victimes les femmes en priorité sont souvent le reflet d'une fragilité pécuniaire et sociale plus globale (et elle-même profondément sexuée), c'est surtout, en amont, sur la pauvreté des femmes en général qu'il convient de concentrer son feu ainsi que sur la résorption des inégalités de genre.

25 Lesquelles sont significativement plus nombreuses que leurs homologues masculins à cet âge.

26 Art. 1389/2, §2, al. 2, du Code civil.

27 Coups et blessures, viol, empoisonnement, etc.

28 Comme *La Maison plurielle* à Charleroi.

29 Art. 17, §2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

30 Est visée en effet « la personne sans-abri qui a quitté un logement, dans les trois mois qui précèdent l'introduction de sa candidature, suite à des violences intrafamiliales attestées dans des documents probants (procès-verbal, attestation de foyer ou attestation du C.P.A.S. » (art. 17, §2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

31 *Cf.* notamment M. Lelubre, « La féminisation du sans-abrisme bruxellois : une évolution à mieux définir », *Brussels studies*, nº 62, 29 octobre 2012.

32 Voy. entre autres M. Legrand, « Des béguines aux Bayagas : quelles alternatives de logement pour les femmes ? », *Alter échos*, nº 472, 5 avril 2019, p. 48 et s. *Cf.* également le travail réalisé par une association comme Angela. D.

Explorer les conditions d'habitat au sein des couples. La carte mentale, outil d'appréhension du genre

PAR CHLOÉ SALEMBIER
PROFESSEURE À LA FACULTÉ D'ARCHITECTURE, D'INGÉNIERIE ARCHITECTURALE, D'URBANISME – UCL – USES & SPACES
ET STÉPHANIE CASSILDE
CHARGÉE DE RECHERCHE AU CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT DURABLE DE WALLONIE

Afin d'appréhender les différences de logement au sein des couples, nous mobilisons une analyse qualitative qui se veut complémentaire aux analyses quantitatives menées par ailleurs*. Il s'agit de présenter ici la méthodologie retenue afin de faire sens à partir de conditions de logement *a priori* similaires objectivement, mais vécues de manière différenciée, genrée.

La proposition d'une notion de « ménages féminins » (Cassilde et Kryvobokov, 2019) présentée plus haut a l'avantage d'élargir l'appréhension des conditions de logement sous l'angle du genre dans les analyses quantitatives. Le genre du chef de ménage est articulé à la typologie des ménages, ce qui permet d'avancer des ordres de grandeur représentatifs à l'échelle de l'ensemble des ménages wallons quant aux similitudes et différences genrées en matière de logement. Cependant, un point aveugle, annoncé, demeure : celui des enjeux en la matière au sein des couples. En effet, prendre en compte que le chef de ménage soit une femme ou un homme n'épuise pas la question du genre au sein du ménage. Nous rendons compte ici du recours à la carte mentale[1] afin de saisir cette dimension. Cet outil permet d'interroger si, à logement égal, la femme et l'homme du couple expérimentent des conditions de logement différenciées. Par exemple : est-ce que les hommes ou les femmes ont tendance à se voir affecter l'usage de pièces présentant des manquements en termes de salubrité ? Après une contextualisation de l'émergence de cet outil dans notre travail de recherche, nous présenterons comment il se décline et s'articule à la collecte des données spécifiques pour appréhender les conditions de logement genrées. Nous proposons également aux lectrices et lecteurs une exploration graphique afin qu'elles/ils puissent se confronter à l'outil et poursuivre leurs réflexions quant aux enjeux du genre en matière de conditions de logement.

* Voir « Diversité des ménages féminins et analyse quantitative des conditions de logement », S. Cassilde.

1 La carte mentale est une méthode de recherche davantage mobilisée dans les recherches urbaines. Elle a été mise au point à l'origine dans un ouvrage de Kevin Lynch intitulé « The image of the City » (1960) dans lequel il tente d'accéder aux représentations des habitant.es via l'usage de la carte mentale. Cet outil est plus rarement employé dans des recherches portant sur l'échelle du logement.

↗ ➔ **Atelier « La maison sans genre » : la première approche aborde le temps et la deuxième, l'espace.**

Le temps et l'espace vus sous l'angle de « la maison sans genre »

L'introduction de la carte mentale dans le dispositif de recherche s'inscrit dans le prolongement d'une démarche engagée au sein d'un atelier – « La maison sans genre » – réalisé à l'Université des Femmes à Bruxelles en janvier 2019, en non-mixité, avec des membres de l'association. Cet atelier lui-même s'inspire des travaux de Zaida Muxi Martinez, également mobilisés par un collectif d'urbanistes féministes à Barcelone (punct6[2]), à l'occasion de la journée d'étude « Femmes avec ou sans toit » (octobre 2018) à la Faculté d'architecture LOCI (UCL). Cette expérience a permis de constater la transférabilité d'outils de conscientisation féministe à la collecte de données dans le cadre d'une démarche de recherche[3].

L'atelier « La maison sans genre » propose de décrire et de questionner les pratiques quotidiennes des femmes dans leurs espaces de vie. Il les amène donc à caractériser leur quotidien, mais aussi à exprimer comment se répartissent les différentes tâches dans ces espaces, et comment elles font face aux contraintes de leur logement ainsi qu'aux rôles genrés. Pour ce faire, deux principaux angles d'approche sont retenus : le temps et l'espace. L'atelier est donc organisé en trois parties, la troisième faisant le lien entre temps et espace.

Concernant le temps, il s'agit, pour chacune des participantes, de réaliser individuellement sur un parchemin la liste des tâches/choses réalisées le matin même ainsi que tout ce qui reste à faire à l'issue de l'atelier. Les événements identifiés sont ensuite placés de façon synthétique sur une horloge ; si la participante est en couple, elle réalise également une horloge pour son conjoint.

Concernant l'espace, il s'agit, pour chacune des participantes, de dessiner son logement avec ses différentes pièces et d'en indiquer les différentes fonctions. Puis, avec un crayon de couleur mauve, chacune colorie avec plus ou moins d'intensité les espaces pratiqués au sein du logement. Cela inclut une prise en compte de la proportion de l'usage spatial puisque les pièces ne sont pas coloriées dans leur ensemble, mais selon la surface effectivement occupée. Tout cela – le dessin du plan du logement, l'identification des espaces fréquentés et l'intensité de cette fréquentation – constitue la carte mentale. L'Encadré 1 permettra à la lectrice et au lecteur de se prêter à la réalisation de cette partie de l'atelier.





Enfin, pour la troisième partie, chaque participante fait le lien entre les tâches placées sur son horloge et les espaces auxquels elles correspondent sur la carte mentale. L'occupation des espaces par les autres membres du ménage est aussi indiquée ; par convention, l'orange est utilisé pour les hommes (mari, colocataire, fils, etc.) et le vert pour les autres femmes du ménage (sœurs, enfants, colocataires, etc.).

Dans le cadre de l'atelier, l'ensemble de la matière, tant au cours du processus que dans les temps de discussion et d'analyse, est l'occasion d'une prise de conscience de l'importance du genre au quotidien.

2 https://punt6.wordpress.com

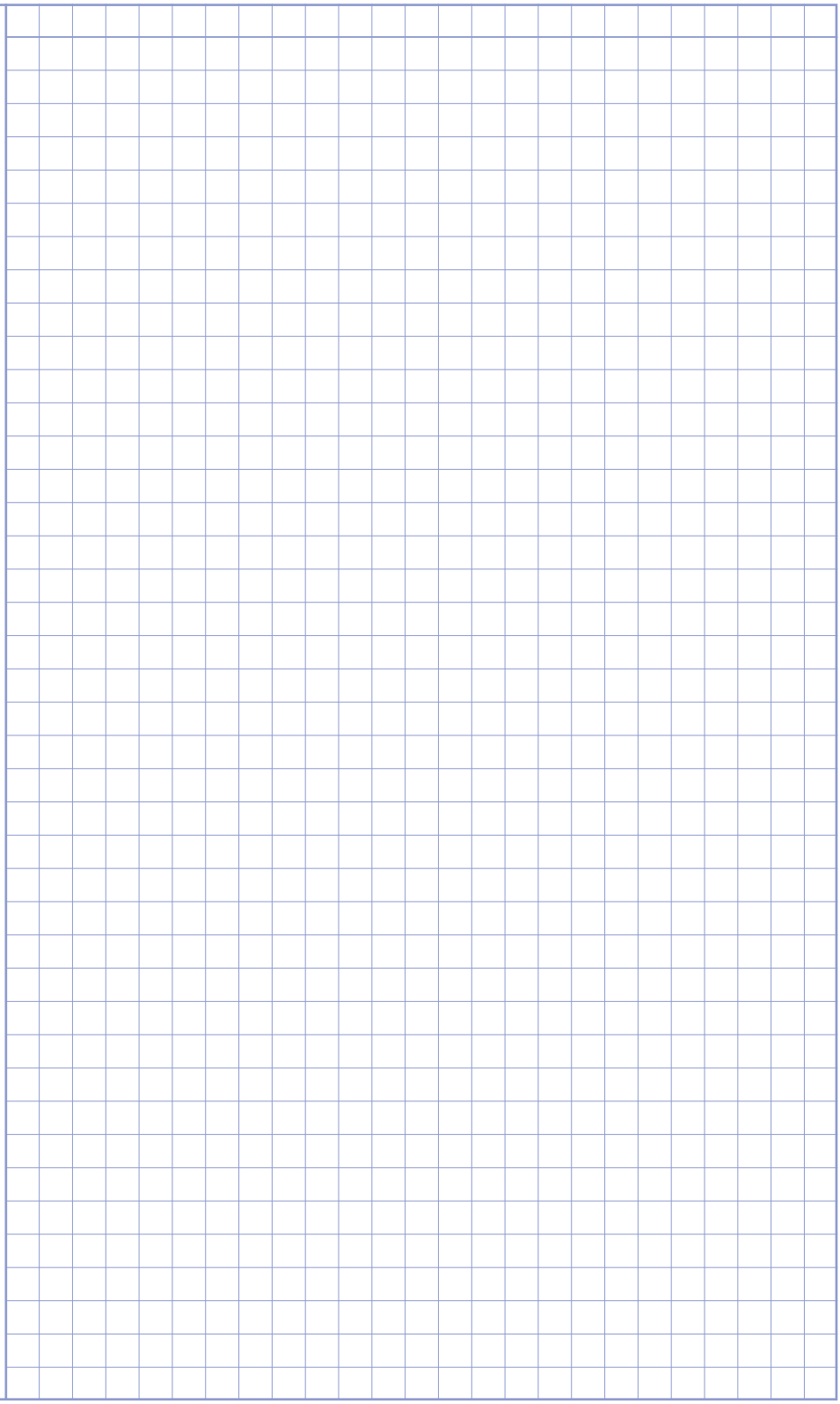
3 Dans la mesure du possible, l'âge, la situation familiale et le métier de chaque participante à l'atelier ont été mentionnés sur les productions dont nous avons gardé la trace à des fins d'analyse. Les participantes ont été informées de l'utilisation des données dans un cadre de recherche.

ENCADRÉ 1 : EXPLORATION GRAPHIQUE — CRÉEZ LA CARTE MENTALE DE VOTRE LOGEMENT SOUS LE PRISME DU GENRE

CONSIGNES PROPOSÉES POUR RÉALISER UNE CARTE MENTALE DU LOGEMENT SOUS L'ANGLE DU GENRE.

- Dessinez le plan de votre logement tel qu'il existe en respectant l'échelle des différentes pièces.
- Indiquez avec la couleur mauve (si vous êtes une femme) ou jaune (si vous êtes un homme) les espaces que vous pratiquez plus ou moins en fonction de l'intensité de la couleur (si je pratique plus souvent cet espace, l'intensité de la couleur sera plus forte, coloriée de manière plus intense).
- Quelle est la proportion des espaces que je pratique le plus par rapport au reste du logement ? (J'essaye de faire une évaluation en mètres carrés et/ou en pourcentage.)
- Vous pouvez numéroter les pièces selon le temps que vous y passez (seul·e, avec la/le conjoint·e, avec d'autres personnes) ; le « 1 » correspondant à la pièce où l'on passe le plus de temps.
- Pouvez-vous dessiner les trajets quotidiens que vous faites dans votre logement ?
- À l'aide des crayons de couleur, indiquez l'occupation des espaces des autres membres de votre ménage :
  - si vous êtes une femme : jaune pour votre conjoint homme, ou rose pour votre conjointe ;
  - si vous êtes un homme : mauve pour votre conjointe femme, ou rouge pour votre conjoint homme ;
  - orange pour les autres hommes du ménage (frères, enfants, colocataires, etc.) et vert pour les autres femmes du ménage (sœurs, enfants, colocataires, etc.) ;
  - Indiquez une légende si plusieurs personnes composent votre famille et utilisez éventuellement des couleurs différentes s'il y a lieu de distinguer (à l'exception des couleurs déjà utilisées).

SI VOUS SOUHAITEZ PARTAGER VOTRE CARTE MENTALE AVEC LES AUTRICES, N'HÉSITEZ PAS À LA FAIRE PARVENIR, ACCOMPAGNÉE D'UNE PETITE LÉGENDE INDIQUANT VOTRE ÂGE, VOTRE SITUATION FAMILIALE ET VOTRE MÉTIER, À L'ADRESSE SUIVANTE : STCASSILDE@DAAD-ALUMNI.DE LA DÉONTOLOGIE DE RECHERCHE ASSURE L'ANONYMAT DES CARTES MENTALES REÇUES.



La carte mentale au sein du dispositif d'enquête

Afin d'appréhender les conditions de logement au sein des couples, nous avons mis en place un dispositif d'enquête regroupant plusieurs techniques qualitatives de collecte de données rassemblées au cours d'un temps d'entretien. Ce dispositif a servi de cadre à une enquête pédagogique pour des étudiantes et des étudiants en architecture (LOCI-UCL) afin, d'une part, de les sensibiliser à la dimension genrée souvent occultée dans leur discipline et, d'autre part, d'enrichir le dispositif par leur observation des logements. En effet, en tant qu'élèves architectes, elles ou ils ont pu bénéficier, *a priori*, d'un regard plus fin, notamment au niveau des critères de salubrité ou de l'organisation spatiale (par exemple), qui plus est à l'occasion d'une visite unique, en un laps de temps court (entre 1h et 2h en moyenne), tout en réalisant la collecte de plusieurs matériaux qualitatifs (un entretien, la réalisation du plan objectif en amont comme support à cet entretien, et une carte mentale). Les étudiantes et étudiants ont été réparti·e·s sur des types architecturaux[4] distincts de la ville de Tournai afin de pouvoir prendre en compte la diversité des bâtis (maisons et appartements) et occupations (propriétaires et locataires). L'ensemble des entretiens et cartes mentales a permis de constituer un corpus.

La réalisation de la carte mentale a lieu en cours d'entretien, de préférence en non-mixité : les binômes d'étudiant·e·s sont composés d'une fille et d'un garçon : l'étudiante interroge l'habitante, l'étudiant interroge l'habitant. À ce stade, les couples enquêtés ont déjà rendu compte de leur parcours résidentiel, ce qui permet de situer le logement actuellement occupé au sein de leur histoire, avec leur récit explicatif quant au contexte et aux paramètres des choix entourant ce logement (localisation, type, etc.).

C'est alors que la consigne lançant la réalisation de la carte mentale intervient : *Pouvez-vous me décrire votre logement en le dessinant et en indiquant les différents usages que vous attribuez aux différents espaces* ?

Elle est complétée par des relances telles que : *Quelles activités réalisez-vous dans ces différentes pièces* ? *Qui sont les personnes qui n'y viennent pas ou pas trop* ? *Qui a décidé de leur aménagement, etc.* ? *Avez-vous réalisé des travaux, bricolage, décoration, etc. vous-même dans ce logement* ? *Pouvez-vous m'en parler, m'expliquer les choix que vous avez faits, comment vous avez pris les décisions, qui a réalisé les transformations en pratique, etc.* ?

Ainsi, la carte mentale est réalisée pendant que les personnes enquêtées décrivent leur logement, c'est-à-dire en suivant le fil directeur qu'elles choisissent pour leur discours (elles peuvent commencer par la pièce de leur choix). Elle peut donc être appréhendée, dans l'analyse, tant dans sa totalité en tant que résultat – la carte mentale en elle-même – qu'au travers de son processus spatial d'élaboration ; l'une des hypothèses de recherche est que le fait de commencer par une pièce ou une autre peut être signifiant lorsque l'on compare les cartes mentales produites par chacun des membres du couple. La carte mentale constitue un élément à la fois narratif et visuel.

Outre la carte mentale, les répondantes et les répondants sont invité·e·s à réaliser l'étape décrite dans l'Encadré 1, mais à partir d'un plan dit objectif du logement, réalisé par une étudiante ou un étudiant en amont de l'entretien, à partir des documents cadastraux ou autres éléments disponibles. Ce faisant, lors de l'analyse, il est possible de comparer la carte mentale au plan objectif, soit la représentation de l'espace à l'espace tel qu'il existe.

Conclusion

Il s'agissait, dans ce texte, de présenter l'outil auquel nous avons fait appel dans notre recherche pour investiguer la dimension genrée des conditions de logement au sein des couples. Cette présentation nous permet aussi de préciser l'objet d'analyse : c'est bien au travers des usages différenciés d'un même espace qu'une diversité de conditions de logement peuvent être observées alors qu'il s'agit, dans son ensemble, du même logement.

4 Les 5 types architecturaux étudiés sont les suivants : la maison mitoyenne publique, la maison mitoyenne privée, le logement collectif public, le logement collectif privé et la maison pavillonnaire.

Bibliographie

— Cassilde, S. et Kryvobokov, M. (2019) « Ménages féminins et conditions de logement en Wallonie », *Cahier d'Études et de Recherches*, Charleroi, 47 pages [consultable en ligne à l'adresse suivante : https://cehd.be/media/1205/cer2019-01_cassilde_kryvobokov.pdf].

— Lynch, K. (1960) *The Image of the City*, Cambridge, MIT Press.

— Martinez, Z. M. (2018) *Mujeres, casas y cuidades*, DPR – Barcelona.


BEGGYNHOF ST ELISABETH

Des béguinages à l'architecture féministe. Comment interroger et subvertir les rapports de genre matérialisés dans l'habitat ?*

PAR APOLLINE VRANKEN
ARCHITECTE ET CHARGÉE DE PROJETS HOME FOR LESS

Cet ouvrage analyse le rôle du logement – aux niveaux matériel, symbolique, économique – dans la (re)production des identités genrées et dans la (dé)structuration des rapports de domination. Il met également en lumière des solutions concrètes pour construire une architecture égalitaire par l'analyse d'un type de résidence qui interroge et subvertit les rapports de genre en permettant aux femmes de s'émanciper : étrangement, les béguinages.

Dans nos régions, le mouvement béguinal a, dès le XIII[e] siècle, imposé une forme d'organisation urbaine de communautés de femmes à laquelle correspondaient plusieurs typologies architecturales. Seule la typologie du béguinage composé de petites maisons entourées par une clôture nous est restée, particulièrement dans l'imaginaire collectif. Le modèle des béguinages est d'autant plus intéressant que cette structure laïque de communautés de femmes a traversé huit siècles d'histoire dans nos régions. Le mouvement béguinal est une terre d'exploration vaste et aux multiples facettes. Il permet des angles de vue architectural, sociologique, anthropologique, littéraire, spirituel, féministe et, *in fine*, politique.

Un mode de vie émancipateur

Les béguines ont jeté les fondations d'un mode de vie émancipateur (résidentiel, économique, éducatif, social, etc.) et ceci concernait toutes les classes sociales. Ainsi, les béguines proposaient un mode d'habiter communautaire construit sur un socle de valeurs communes. Avec l'architecture des béguinages fonctionnant pour la plupart comme des villes dans la ville, les femmes ont pu s'organiser, créer un espace de liberté tout en assurant la continuité des fonctions caritatives et sociales propres à leurs convictions et à leur mode de vie basé sur la solidarité et l'altérité, mais aussi, et surtout, en garantissant leur autonomie par le travail et l'enseignement. Elles soignaient les malades, aidaient les pauvres, louaient des maisons à des dames âgées ou veuves et instruisaient les femmes admises au sein de leur communauté et les enfants. Le lavage du linge, la couture et la production textile étaient également des sources de revenus courants.

Le mouvement des béguines ne peut pas être perçu comme le premier mouvement féministe, mais il en a été le précurseur. C'est la première fois dans l'histoire européenne qu'on voit une démarcation nette entre un groupe de femmes, revendiquant leurs droits, et le monde masculin. Par leur statut de béguines libres de tutelle masculine, ces femmes existent socialement sans être ni épouses, ni moniales. C'est aussi la première fois en Europe que des femmes deviennent propriétaires. Puisque les béguines ne prononçaient aucun vœu de pauvreté, les plus riches d'entre elles pouvaient rester propriétaires de leur maison et devenaient alors maîtresses des lieux et du groupe de béguines plus pauvres vivant sous leur toit. Elles pouvaient également investir leurs richesses dans l'édification d'hôpitaux à l'usage de béguines et/ou de malades. Rappelons que, jusqu'en 1972, le code napoléonien modifiait la capacité civile des femmes mariées en les considérant comme mineures : elles ne pouvaient pas acheter un bien sans l'autorisation de leur mari. À l'échelle de l'histoire, ces femmes sont donc de toutes nouvelles propriétaires.

← **Visite guidée féministe du béguinage de Courtrai, organisée en octobre 2018.**
© Thomas Van Huffel

* A. Vranken, *Des béguinages à l'architecture féministe. Comment interroger et subvertir les rapports de genre matérialisés dans l'habitat ?*, mémoire de fin d'études réalisé en vue de l'obtention du diplôme d'architecte (Faculté d'Architecture La Cambre-Horta, ULB, Bruxelles), publié chez Collection Agirs Féministes, Éditions Université des Femmes, Bruxelles, 2018.





↗ **Grand béguinage de Gand,**
séchage du linge dans la cour du béguinage.

↗ **Grand béguinage de Gand,**
travail de la dentelle dans l'ouvroir.

Un héritage inspirant

Le mouvement des béguines a aujourd'hui disparu mais les béguinages et leur héritage architectural et culturel perdurent et ce, notamment, grâce à l'UNESCO qui a classé 13 béguinages flamands à la liste du patrimoine mondial. De nombreux béguinages ont été rénovés et attirent des habitant·e·s à la recherche d'un îlot calme au cœur de la ville offrant un équilibre entre vie privée et vie communautaire et des visiteur·euse·s curieux·ses de découvrir ces ensembles architecturaux remarquables par leur simplicité fonctionnelle et leur atmosphère singulière.

Lorsque les béguinages apparaissent, l'Église s'occupe des pauvres et des malades. Suite à la Révolution de 1789, les Français arrivent aux Pays-Bas et tentent d'enrayer tout pouvoir religieux. Certaines institutions béguinales seront démantelées, leurs murs de clôture détruits et leurs maisons intégrées dans le tissu urbain ordinaire. Les béguines parviennent toutefois à maintenir leur mode de vie en mettant en avant le caractère laïc de leur mouvement. L'État prend le relais social et les Commissions des Hospices Civils (devenus les CPAS – Centres Publics d'Action Sociale) prennent possession des béguinages. Des familles modestes y sont logées et certains bâtiments collectifs des béguinages sont transformés en maisons de repos. Aujourd'hui encore, de nombreux béguinages sont localisés dans des quartiers populaires et des familles modestes y sont logées. Ils sont d'ailleurs la forme la plus ancienne des cités sociales et ont servi de modèles aux architectes et aux urbanistes pour les premières cités-jardins et au début du XX^{e} siècle.

Les prémices d'une architecture égalitaire

Aujourd'hui, de nombreuses personnes s'emparent de la typologie des béguinages et de leur organisation sociale pour poser les jalons d'une architecture égalitaire du point de vue du genre. De nouvelles communautés réhabilitent d'anciens béguinages ou construisent de nouvelles résidences qui s'en inspirent. Comme au temps des béguines, on y trouve des lieux dédiés à la communauté, à l'altérité et à l'enseignement.

Si ces communautés fonctionnent, c'est aussi parce qu'elles trouvent leur utilité dans la ville et ce, grâce à leur caractère foncièrement urbain et à leur ouverture vers l'extérieur. Les béguinages étudiés reposent sur un juste équilibre entre ce que la ville apporte à la communauté :

— services, enseignement, emploi, culture, accueil, pouvoir de renégocier son statut, etc. ;
— ce que la communauté apporte à la ville : services, enseignement, culture, accueil, etc. ;
— ce que les habitant·e·s apportent à la communauté : solidarité, enseignement, culture, revalorisation du *care*, démocratie participative, convictions personnelles, etc.

À l'instar des manuels et des guides pour un urbanisme égalitaire préconisant une série de bonnes pratiques à adopter par les urbanistes, ce livre propose une boîte à outil à l'échelle de l'architecture, bénéfique tant pour les architectes que pour les usager·ère·s. C'est par l'étude de projets architecturaux féministes – dont deux anciens béguinages, ceux de Louvain (1205) et de Courtrai (1238), et deux nouveaux béguinages, autrement appelés les « néobéguinages », ceux de Dortmund (2006) et de Lauzelle (1999) – que cette grille de critères pour une architecture égalitaire a été établie. Ces critères sont tant pratiques *(comment faciliter notre quotidien ?)* que stratégiques *(comment déconstruire les mécanismes genrés à l'origine de nos comportements dans l'espace ?)*. Penser aux stratégies sans penser aux pratiques, c'est prendre le risque de sauter des étapes et de ne pas emmener les usager·ère·s avec les promoteur·rice·s et les concepteur·rice·s dans le processus qui vise à penser le logement de manière égalitaire en tenant compte plus spécifiquement des besoins des femmes, à ce jour peu considérés ou faussement identifiés.

Vers une réelle égalité de fond ?

Hic et nunc, on observe une évolution des rapports de genre, l'apparition de nouveaux modèles familiaux mais aussi la montée des inégalités socio-économiques. Le *gender-sensitive planning*, la planification sexospécifique, est une solution possible pour répondre à ces nouvelles organisations et assurer l'accès équitable du point de vue du genre aux logements et aux infrastructures physiques et sociales de la ville. La propriété est d'ailleurs une arme contre la pauvreté. Les béguines, premières femmes propriétaires terriennes en Europe, l'avaient déjà compris. Cette égalité urbaine s'imbrique dans une réflexion plus vaste sur l'autonomisation des femmes aux niveaux social, économique, professionnel, culturel, etc. La considération du genre dans le bâti ouvre des perspectives sur une ville régénérée, nouvelle, enrichie par de solides théories (*gender studies*, géographie du genre, etc.) et recomposée par des pratiques éprouvées. Le bref panorama des projets architecturaux féministes existants et l'analyse de ce que font les féministes à l'architecture montrent qu'il existe autant de formes égalitaires d'habiter et d'habitats que de féminismes : une infinité.

L'architecture ne pourra jamais se substituer à une égalité de fond. Mais penser le genre dans l'habitat peut hisser la pratique architecturale et urbanistique vers l'égalitaire et il ne faut pas oublier évidemment la clef du changement : l'éducation, d'ailleurs l'une des clefs de voûte des anciens béguinages.

Apolline Vranken, jeune diplômée en architecture et impliquée dans la lutte pour les droits des femmes, a reçu en 2018 le Premier Prix de l'Université des Femmes (catégorie « Master ») pour son mémoire de fin d'études. Ce prix, qui récompense un travail de fin d'études supérieures abordant « une problématique liée aux femmes dans un esprit féministe », aboutit, pour la première lauréate, à la publication de l'ouvrage aux Éditions de l'Université des Femmes.

Coup d'œil sur les premières « Journées du Matrimoine » – Bruxelles 2019

PROPOS RECUEILLIS PAR LAETITIA JOTTARD

Le week-end des 28 et 29 septembre ont eu lieu les premières Journées du Matrimoine en Belgique. Le néologisme « matrimoine » désigne les biens, matériels ou immatériels, qui ont une connotation artistique, historique ou culturelle, laissés en héritage par les femmes. Une occasion de découvrir la ville de Bruxelles, au cœur de cette première édition, hors des murs de nos représentations traditionnelles genrées.

Nous avons pu recueillir les premières impressions d'Apolline Vranken, co-organisatrice de l'événement, jeune architecte active dans le projet HOME for LESS et impliquée en faveur d'une architecture féministe, libérée de sa tutelle masculine et à l'écoute des besoins des femmes.

Laetitia Jottard **Où peut-on retrouver la trace des femmes dans l'héritage architectural de Bruxelles ? Quelles étaient les réalisations-phares mise en avant lors cette première édition ?**

Apolline Vranken La contribution des femmes dans le tissu urbain et architectural de la ville, si elle est encore trop peu visible, est bien plus présente qu'on ne l'imagine… En témoignent notamment les vestiges du Grand Béguinage de Bruxelles, un important complexe architectural datant du XIII^{e} siècle et qui porte en lui la mise en pratique des premières règles urbanistiques édictées par des femmes. Il a notamment influencé les bases de l'architecture égalitaire au XX^{e} siècle. Une autre réalisation – contemporaine cette fois – mise en avant est le projet résidentiel CALICO, initié par l'asbl Community Land Trust, qui représente, par l'intermédiaire de la création de trois habitats groupés, l'une des premières applications concrètes des besoins spécifiquement féminins dans la conception de l'habitat. Le quartier des Marolles (de *Maricolles*, issu du latin *Mariam Colentes*, « religieuses qui prient la Vierge Marie ») porte en lui les traces de nombreux corps de métiers initialement réservés aux hommes et progressivement féminisés, telles la dentellerie, la draperie… Or, la toponymie actuelle travestit l'héritage féminin de ce quartier en masculinisant les noms des rues, comme la rue des Brodeurs, que nous pourrions rebaptiser « Rue des Brodeuses » ! La ville de Bruxelles ne reflète pas ou très peu l'histoire et l'implication des femmes dans son paysage urbain.

LJ **En quoi, aujourd'hui, revendiquer une architecture féministe fait-il sens parmi les différents domaines qui s'inscrivent dans la lutte pour une reconnaissance des droits des femmes ?**

AV L'architecture est partout, elle est omniprésente dans notre quotidien, à tel point qu'on a tendance à l'oublier, alors qu'elle conditionne notre rapport au monde et à l'autre par l'intermédiaire des représentations qu'elle véhicule. Or, l'espace public dans lequel elle s'insère a été pensé, dessiné et conçu presque exclusivement par des hommes. Penser l'architecture en fonction des besoins des femmes me paraît d'autant plus important qu'ils coïncident souvent avec les revendications des minorités : les personnes âgées, les enfants, ou toutes les personnes qui ne se retrouvent pas « dans la norme ». Finalement, cela profite à tous. L'architecte féministe Susana Torre, précurseure de l'architecture égalitaire, écrivait d'ailleurs que l'un des principaux axes de l'architecture féministe, c'est de permettre l'intégration des besoins du troisième âge dans l'habitat, via la dimension du *care* et de la solidarité[1].

LJ **Justement, doit-on alors parler d'une architecture féminine ou d'une architecture féministe ?**

AV … Féministe. Je pense qu'il ne faut pas avoir peur d'employer le mot juste et de lui rendre la portée de sa véritable signification. Pour moi, l'architecture féminine, cela se résume à répondre à des stéréotypes. Une architecture féministe intègre des réflexions stratégiques sur les formes systémiques de domination et une réelle prise en compte des besoins pratiques des femmes dans la conception des espaces urbains et domestiques.

1 S. Torre, Feminism and architecture, conférence, *The Architectural league of New York*, 18 mars 2014.

↗ Cirio : Ce lieu bruxellois historique a été rénové par le bureau Architectures Parallèles. Florence Donneux, en charge du chantier, ainsi que Marie De Belder, artisane et tailleuse de pierres, sont venues nous expliquer leurs métiers, la réalité du chantier de restauration, etc. Une façon de montrer que les femmes contribuent à la connaissance et à la vie de notre p/matrimoine.
© Louis Van Ginneken

➔ Monument au Pigeon-Soldat : Comme le dit le slogan du MLF : « Il y a encore plus inconnu que le soldat inconnu, sa femme ». À Bruxelles, même les pigeons soldats ont droit au chapitre. À l'inverse des femmes. Mise à part Gabrielle Petit, place Saint-Jean, force est de constater que la statuaire belge rend peu hommage aux femmes qui ont contribué à notre histoire. Et bien évidemment, quand on parle matrimoine, on parle représentation des femmes dans l'espace public.
© Louis Van Ginneken


JOURNÉES DU
MATRIMOINE
2019
Ticket Restaurant
LE CIRIO
1886
R.C.B. 584.322
VISA



Vers des logements dégenrés

PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE
Architecte-urbaniste, consultant en Habitat

L'élimination des discriminations à l'encontre des femmes ou « gender mainstreaming » adoptée au niveau international est traduite dans le droit belge par la loi du 12 janvier 2007. Elle vise à renforcer l'égalité entre les femmes et les hommes en intégrant la dimension du genre dans les politiques publiques. Cette égalité est cependant loin d'être atteinte au quotidien. Si la place de la femme dans l'espace public commence à être prise en compte, la question du genre dans le logement est jusqu'ici peu abordée. Le thème du présent numéro est l'occasion d'examiner la place de la femme dans l'habitation.

La polyfonctionnalité de l'habitation traditionnelle

Dans la société traditionnelle, l'habitation constitue à la fois un espace domestique et de travail. Les activités artisanales, commerçantes ou agricoles se déroulent dans l'habitation et son environnement direct. Elles sont réalisées par l'ensemble des membres d'une famille élargie, chacun agissant selon ses capacités. Les femmes y jouent un rôle important, cependant marqué par le processus production masculine/reproduction féminine. Les habitations traditionnelles rurales et urbaines sont constituées de pièces polyfonctionnelles dans lesquelles tous les membres d'une famille travaillent, vivent, dorment, mangent, se lavent… Les lits et alcôves étant dans les pièces communes, il n'y a pas de séparation entre les locaux de jour et de nuit.

Une division binaire de l'espace

L'industrialisation du XIXe siècle avec le développement du travail en usine sépare progressivement le travail du logement. Un partage de rôle entre l'homme et la femme se met en place au sein d'une famille nucléaire. Le « chef de ménage » travaille à l'extérieur tandis que la « maîtresse de maison » s'occupe des tâches ménagères : cuisine, entretien de la maison et du linge, décoration, éducation des enfants… Seules les femmes pauvres ou les veuves travaillent à l'extérieur du logement. Si le travail masculin est rémunéré et permet de payer le prix du logement, le travail domestique féminin est réalisé gratuitement et de manière quasi invisible. Cette organisation genrée conduit à une occupation binaire de l'espace. Les hommes investissent la sphère publique et les espaces de sociabilité en dehors du logement tandis que les femmes sont cantonnées à l'intérieur de l'habitation. Les courses constituent la seule opportunité de sortie en dehors de la sphère privée. Pensée par l'élite bourgeoise, l'habitation ouvrière du XIXe siècle reproduit à petite échelle la maison bourgeoise. Son principe de base est une transition progressive de la vie publique à la vie privée. Le vestibule constitue le filtre d'entrée dans la maison. Le salon ou « pièce de devant » est un espace d'apparat et de réception. La vie quotidienne se déroule dans la salle commune à l'arrière de l'habitation. Un escalier distribue la partie privée des chambres à l'étage. Le travail ménager féminin se fait dans des locaux sans confort : laverie et remise dans la cour arrière. La participation des hommes aux travaux domestiques se limite aux activités de bricolage et de jardinage dans les espaces périphériques du logement : cave, remise et jardin.

La spécialisation fonctionnelle

La place de la femme dans l'habitation s'améliore à partir de l'entre-deux-guerres. Une attention est apportée à la rationalisation du logement par l'application du taylorisme à l'organisation de la cuisine. Des recherches pour faciliter le travail ménager sont notamment réalisées par des femmes architectes d'avant-garde comme Margarete Schütte-Lihotzky et Charlotte Perriand. Mais le partage des rôles du XIXe siècle reste d'actualité. Il est illustré par la citation d'introduction du livre de P-L. Flouquet sur « La cuisine moderne » paru en 1949 : « Les maisons sont faites pour le repos des hommes, il faut aussi les construire pour le travail des femmes. » Une spécialisation fonctionnelle des pièces est mise en place. La cuisine laboratoire se généralise avec le développement de l'équipement ménager. Mais ses dimensions réduites en font un domaine quasi exclusivement féminin. Hormis la cuisine et les locaux sanitaires, la « fée du logis » dispose de peu d'espace personnel. Les chambres sont les espaces de retrait des enfants et le séjour doit être en ordre pour accueillir le repos de l'homme à son retour du travail.

Un espace partagé

La place de la femme dans l'organisation sociale évolue à partir du milieu du XXe siècle. L'importante croissance économique des Trente glorieuses bouleverse l'organisation sociale. Le travail féminin indispensable pour soutenir « l'effort de guerre » se généralise après 1945. Un mouvement d'émancipation des femmes voit le jour dans les années 1970. Il dénonce une approche androcentrique conduisant à l'exploitation des femmes par les hommes. Le travail à l'extérieur de l'habitation devient un signe d'émancipation et les travaux ménagers une aliénation. La revendication d'égalité entre les hommes et les femmes engendre un nouveau partage

des rôles. Les hommes cuisinent de plus en plus et les femmes parcourent les allées des magasins de bricolage. L'éducation des enfants de familles plurielles est partagée entre les parents. Un effacement du genre se met progressivement en place, à l'image des jeans unisexes. L'abandon des stéréotypes culturels de genre transforme l'organisation spatiale par l'apparition de lieux dégenrés dans lesquels il n'y plus de discrimination en fonction du genre. Par exemple, la réunion de la cuisine et du coin à manger en remplacement de la cuisine laboratoire permet un meilleur partage des tâches ménagères. La cuisine n'est plus un lieu exclusivement féminin mais devient un espace partagé par l'ensemble des membres de la famille.

Une neutralité spatiale

Cette approche dégenrée du logement remet fondamentalement en cause la spécialisation fonctionnelle des locaux d'habitation. Le retour à des pièces d'habitation polyvalentes et multifonctionnelles permet de moins définir les rôles en fonction du sexe. Dépassant la question du genre, la neutralité des pièces d'habitation répond également aux évolutions sociétales. Le développement du télétravail et d'activités complémentaires transforme l'espace domestique en un espace de travail. Les familles recomposées nécessitent une occupation variable du logement afin d'accueillir des fratries à composition irrégulière. Le salon peut devenir la chambre des parents moyennant l'installation d'un canapé-lit. Enfin, les nouveaux usages – loisirs créatifs, jeux vidéos… – engendrent la multiplication d'espaces d'occupation individualisée. Une habitation dégenrée devient un assemblage de pièces neutres, non nommées ou qualifiées dont les dimensions répondent aux fonctionnalités de l'habitation tout en offrant la flexibilité nécessaire. Ce nouvel aménagement nécessite une technique constructive adaptable, par exemple sur le principe d'une structure poteau/poutre remplie de cloisons modulables. Ce principe de neutralité est également applicable à l'environnement des logements. Il faut sortir d'une division sexuée d'espaces affectés à des groupes spécifiques, comme des plaines de jeux pour les mamans et les enfants ou des infrastructures sportives ciblant essentiellement les hommes. Il est indispensable de prévoir une occupation moins qualifiée de l'espace public en offrant par exemple des revêtements de sol sans signification d'utilisation afin de permettre des pratiques sportives non sexuées ou la mise en place de jeux collaboratifs.

Ce rapide survol de l'évolution du rapport entre les sexes dans l'habitation illustre le passage d'une occupation genrée de l'espace domestique à une organisation spatiale dégenrée. L'abandon progressif du partage traditionnel de rôles genrés permet aux femmes de sortir de la sphère privée et de s'introduire dans la sphère publique. Cette prise en compte de la question du genre s'inscrit plus globalement dans la lutte contre toutes les discriminations qui doit être poursuivie afin de renforcer l'égalité entre toutes les personnes.



↑ La cuisine fonctionnelle, symbole de l'organisation genrée du logement. Couverture de « La cuisine moderne » de P-L.Flouquet paru en 1949.
© Editions Art et Technique



↑ La grande cuisine-salle à manger, ébauche d'une neutralité des pièces d'habitation.
© JM.Degraeve

Prendre en compte le genre pour analyser le logement

PAR PASCALE DIETRICH-RAGON,
CHARGÉE DE RECHERCHE, INSTITUT NATIONAL D'ÉTUDES DÉMOGRAPHIQUES

ANNE LAMBERT
CHARGÉE DE RECHERCHE, INSTITUT NATIONAL D'ÉTUDES DÉMOGRAPHIQUES

ET CATHERINE BONVALET
DIRECTRICE ÉMÉRITE DE RECHERCHE, INSTITUT NATIONAL D'ÉTUDES DEMOGRAPHIQUES

Suite à la publication du livre *Le monde privé des femmes* (2018), les co-directrices de l'ouvrage rappellent les qualités du prisme du genre afin de comprendre les enjeux en matière de logement. Tout comme *Le monde privé des ouvriers*, publié par Olivier Schwartz en 1990, il s'agit de rendre compte d'éléments clés structurant les espaces sociaux de l'habitat.

De nombreuses femmes se sont mobilisées lors du mouvement des « gilets jaunes » qui a touché les campagnes et les communes périurbaines françaises à l'hiver 2019. Leur mobilisation improbable eu égard à leurs caractéristiques sociales (mères seules ou isolées, peu diplômées, en emploi ou au chômage) et leur présence soudaine dans le débat public ont rappelé certains enjeux structurels qui se jouent dans la croissance urbaine et les politiques du logement. Au-delà du rejet de l'écotaxe et des enjeux liés à la défense de leur pouvoir d'achat, ces femmes remettaient en effet en question l'isolement géographique et la mise à l'écart du marché du travail auxquels a pu les conduire le modèle de la propriété pavillonnaire et l'extension des zones périurbaines (Lambert, 2016 ; Lambert *et al*. 2019). Ce constat met en évidence la nécessité d'aborder la question du logement sous l'angle du genre. Alors que l'achat d'un logement est majoritairement le fait de couples, les choix résidentiels sont loin de converger naturellement entre les conjoints : ils sont le fruit d'arbitrages entre des types de logements (individuel, collectif), des statuts d'occupation (locatif, accession) et des localisations (centre dense, banlieue et périphérie, espaces ruraux). Or, ces préférences ne sont pas les mêmes chez les hommes et les femmes, non pas en raison d'une nature qui serait intrinsèquement différente entre les deux sexes, mais des modes de socialisation genrés qui donnent aux femmes et aux hommes une place spécifique, et différente, dans la société.

La question de l'oppression des femmes dans l'espace domestique a été placée au cœur du projet féministe des années 1970. Or, quarante ans après les premières études féministes qui ont contribué à « politiser » l'intime (Delphy, 1975), le rôle du logement dans la production des rapports de pouvoir entre les femmes et les hommes reste peu questionné dans les travaux de recherche en sciences sociales français. Les sociologues urbains intègrent peu la dimension du genre dans l'analyse des processus de production de l'espace résidentiel et de ses usages, préférant mettre l'accent sur d'autres aspects, comme les inégalités de classe ou de race. Cette situation où le genre n'est qu'une grille de lecture secondaire, voire inexistante, n'est pas étrangère au fait que le ménage soit devenu l'unité statistique à partir de laquelle se sont développées les études quantitatives et qualitatives en sciences sociales (Durif, 1998). Le ménage constitue une boîte noire où l'ordre sexué, les arbitrages et rapports de pouvoir au sein des couples sont invisibilisés, y compris dans les travaux fondés sur des méthodes qualitatives (Chombart de Lauwe, 1959 ; Raymond, Haumont, 1966).



← Anne Lambert, Pascale Dietrich-Ragon, Catherine Bonvalet, *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française*.

Dans cet article, nous proposons de revenir sur les conclusions d'un ouvrage que nous avons coordonné, paru aux éditions de l'INED (Institut National d'Études Démographiques, France). Intitulé *Le Monde privé des femmes*, son ambition est d'introduire la question du genre dans la sociologie du logement. À partir de travaux empiriques variés menés par une quinzaine d'auteurs, il analyse la manière dont le logement contribue à la recomposition des identités sexuées et des rapports de pouvoir entre les sexes à l'aune des transformations socio-démographiques (développement de l'activité féminine, progression des divorces et des familles recomposées, reconnaissance juridique des unions de même sexe, vieillissement de la population…), mais aussi économiques (crise du logement dans les grandes agglomérations, précarisation des statuts d'emploi au bas de l'échelle sociale) qui affectent la société française contemporaine. Considérant le logement dans ses dimensions matérielle, symbolique, économique et juridique, cet ouvrage dresse alors un état des lieux et propose de nouvelles perspectives de recherche. Comment l'ordre sexué s'enracine-t-il, se vit-il et se transforme-t-il dans l'espace domestique ? Comment la généralisation du travail salarié des femmes a-t-elle modifié l'accès à la propriété et les stratégies patrimoniales de mobilité sociale ? Comment le lien entre les femmes et l'habitat évolue-t-il avec le développement des formes contemporaines de domesticité et d'emplois à domicile ? Comprendre le rapport des femmes à l'habitat nécessite un détour historique pour discerner les processus ayant contribué à la définition de leur position et de leur fonction dans l'espace privé. On donnera ensuite quelques pistes qui pourraient servir de bases dans la prise en compte du genre dans les études urbaines à venir.

↗ Gerolamo Induno, *Triste presentimento*, 1862.



I. Le rapport des femmes à l'habitat dans l'histoire

La place des femmes dans le logement a été fluctuante au cours de l'histoire selon le type de société et la classe sociale. Avant le XVII[e] siècle, les habitations se caractérisaient par la promiscuité entre les personnes qui y résidaient et la polyfonctionnalité des pièces, dont la dénomination restait floue. Le logement était un espace d'habitation mais également très souvent un espace de travail pour les membres du groupe domestique. C'est à partir du XVIII[e], et surtout du XIX[e] siècle, que « la majeure partie des femmes se retirent de la sphère économique pour se cantonner dans leurs maisons » (Perrot, 1987, p. 141) et que s'effectue la séparation entre espace privé et espace de réception, s'accompagnant de la sexuation des usages des pièces (Magri, 1997). En Angleterre, l'émergence de la bourgeoisie comme groupe social joue un rôle particulier dans la construction du foyer comme lieu du huis clos familial et de l'enfermement féminin (Davidoff et Hall, 2014). L'organisation de l'habitat en tant qu'espace séparé des autres activités sociales consacre la notion d'intimité, en même temps qu'elle donne à voir une forme exacerbée de division sexuée du travail dans le logement. Cette organisation morale et matérielle de la vie quotidienne constitue un trait distinctif qui oppose la bourgeoisie naissante aux autres groupes sociaux – l'aristocratie d'un côté, et les classes laborieuses de l'autre côté – où la ségrégation sexuée est moins prononcée (Davidoff et Hall, 2014, p. 346). Ce modèle domestique et résidentiel de la bourgeoisie anglaise se propage en France par toutes sortes de canaux et contribue à l'émergence d'un nouveau style de vie privée avec l'autonomisation du logement, l'affirmation de la famille nucléaire et la modification du statut des femmes. La diffusion de ces valeurs familiales et leur transformation en normes pour la classe ouvrière sont permises par l'intervention d'un grand nombre d'acteurs privés et politiques. Pour résoudre la crise du logement ouvrier, des patrons encouragent en effet « leurs ouvriers à acquérir au moyen de l'épargne, la propriété de leur foyer domestique et d'y retenir en tout temps la mère de famille » (Perrot, 1987, p. 383). À partir du milieu du XIX[e] siècle, le couple famille/propriété fournit plus explicitement la base idéologique des catholiques et réformateurs sociaux, avant de devenir l'apanage des partis conservateurs dans la seconde moitié du XX[e] siècle : la famille « idéale » se doit d'être propriétaire parce que ce statut d'occupation apparaît comme un gage de bonne moralité et de capacité à épargner, mais aussi parce

que la stabilité familiale sous-tendue par ce modèle est vue comme un garant de l'ordre social plus large. Ce socle conservateur demeure encore actuellement, comme le montre la réactivation du mot d'ordre politique « tous propriétaires » à partir de 2007 et la volonté de faire de la propriété individuelle un nouveau fondement de la protection sociale (Lambert, 2015).

C'est dans l'après-guerre que les liens unissant femmes et habitat se cristallisent dans les pratiques et dans les représentations avec l'« âge d'or » de la famille nucléaire et la croissance des banlieues pavillonnaires. À une famille type – le couple hétérosexuel avec ses enfants – correspond peu à peu un logement type : la maison individuelle en accession à la propriété située à la périphérie des villes (Bonvalet, Merlin, 1988). Dans le même temps, le développement du salariat féminin, la remise en cause du mariage (cohabitation, divorce) et les premières conquêtes féministes en matière de droits civiques et politiques, contribuent à distendre les liens spécifiques unissant les femmes à l'habitat et à ébranler la légitimité de ce modèle. Avec l'accès au compte bancaire ou encore à l'autonomie financière, le rapport à l'habitat des femmes évolue et leurs marges de manœuvre se renforcent. L'espace domestique fait aussi de plus en plus systématiquement l'objet de vives critiques de la part des féministes matérialistes qui le considèrent comme le principal rouage du système de domination patriarcal : dans ce lieu clos où la force de travail féminine est gratuite, invisible et isolée, les femmes n'accèdent jamais aux conditions institutionnelles de leur reconnaissance et partant, de leur émancipation.

En dépit de la lente évolution des droits des femmes et d'une attention institutionnelle à cette problématique[1], le logement apparaît encore aujourd'hui comme le lieu privilégié de la domination masculine et des violences sexuelles. En tant qu'espace clos, retranché au regard extérieur et aux formes de contrôle qui régissent la vie sociale, il place les femmes et les hommes dans une situation de coprésence physique durable au fondement de multiples rapports de pouvoir – ce qui explique que les chercheuses féministes se soient intéressées tôt à cet objet pour en dénoncer la charge oppressive. Le texte programmatique de 1984 invitait d'ailleurs à porter une attention symétrique aux structures familiales et à la sphère productive, et présentait le logement comme un espace privilégié d'observation des rapports de genre. C'est dans l'espace privé que « l'antagonisme entre les groupes de sexe s'y réalise avec le plus de violence, dans la plus grande banalité et de façon dissimulée et que la construction de soi genrée y est fondatrice, justifiant l'ordre familial, conjugal, et filial », rappelle la sociologue Isabelle Clair (Clair, 2016). Il est le lieu de la « domination rapprochée ».

Pourtant, le programme de recherche des féministes est en grande partie resté lettre morte et les sphères productive et reproductive ont souvent été appréhendées de manière opposée, ou du moins dissociée. Comment, dès lors, intégrer la question du genre dans les recherches sur le logement ?

II. Aborder le logement sous l'angle du genre

Dans la période récente, différents travaux portant sur le logement accordent une place croissante à la dimension du genre. Ils soulignent la nécessité d'adopter une approche globale du logement et de sortir d'une vision manichéenne des rapports de pouvoir entre les sexes dans cet espace, où les femmes seraient uniquement perçues sous l'angle de l'enfermement (physique) et de la domination (symbolique) par et dans le logement.

Intégrer les espaces connexes au logement pour prendre en compte la « scène résidentielle »

Dès les années 1970, le rôle des femmes sur la scène résidentielle a été mis en évidence dans les recherches issues des « community studies » (études de quartiers) et portant sur les quartiers populaires. L'image mythique du quartier ouvrier comme quartier village, puis celle du quartier populaire menacé par les opérations de rénovation urbaine, apparaît largement structurée par la figure des femmes autour desquelles s'organisent les réseaux locaux de solidarité (Willmott et Young, 1957 ; Coing, 1966 ; Authier *et al.*, 2007). Celles-ci jouent un rôle central dans l'entretien de la sociabilité familiale et la régulation des relations sociales. Les opérations de démolition-reconstruction sont inversement critiquées pour leurs effets sur la déstructuration des organisations familiales matrilocales fondées sur les relations mères-filles (Willmott et Young ; Coing, 1966). Ces travaux laissent entrevoir la nécessité de ne pas se limiter à l'espace domestique, la « boîte à habiter » (Murard, Zilberman, 1976), pour appréhender les rapports de genre dans l'espace résidentiel environnant. Le logement doit être étudié en lien avec l'espace extérieur qui l'entoure (l'immeuble, la rue, le quartier) et les relations sociales qui s'y nouent. Cette approche conduit à accorder une attention particulière aux lieux intermédiaires (palier, cage d'escalier, jardin) et à leurs acteurs (voisins, concierges…). Ces derniers jouent en effet un rôle clé dans le rapport à la sphère locale dans laquelle s'ancre le logement, mais aussi dans les luttes pour la « réputation » (Albert, 2018). Ces acteurs gravitent autour du logement, observent, s'immiscent dans le foyer, jugent et contrôlent les individus. À leur manière, ils sont donc des protagonistes de la scène de l'intime.

Plus largement, l'espace public dans lequel se situe le logement a des retentissements directs sur le rapport au foyer. Ainsi, la fermeture des espaces de sociabilité masculine que constituent les cafés dans les territoires ruraux a un effet sur les relations de couple car elle conduit les groupes d'hommes à se replier sur le foyer et implique de nouvelles luttes pour l'appropriation du territoire domestique (Coquard, 2018). Cette conception large du logement, au sens d'habitat ancré dans un territoire dont les frontières sont malléables, amène aussi à prendre en compte une ressource sociale particulière directement liée à la stabilité résidentielle, le capital « d'autochtonie » (Retière, 2003). Quand ce sont les hommes qui le détiennent, il constitue un instrument de domination dans le couple. Inversement, les femmes peuvent accumuler des ressources spécifiques par leur investissement dans l'espace local et leur inscription dans des réseaux de sociabilité, les associations et les cercles qui leur permettent de bousculer cet équilibre (Rougé, 2018). Aborder les rapports de genre uniquement dans le logement serait donc réducteur et nécessite au contraire d'observer ce qui se joue à l'extérieur du domicile.

Entre pouvoir et charge mentale

Même si l'on sait que les femmes continuent d'avoir une charge domestique plus élevée que les hommes (Champagne, Pailhé et Solaz, 2015), il est nécessaire de sortir d'une vision manichéenne des rapports de pouvoir entre les sexes. Les femmes ne sont pas dépourvues de marge de manœuvre et de pouvoir au domicile. Dans de nombreux cas, ce sont même elles qui sont « aux commandes » pour organiser la vie domestique et familiale. Par exemple, dans les ménages populaires, il apparaît que ce sont les femmes qui tiennent les cordons de la bourse et contrôlent les dépenses de leur conjoint (Perrin-Heredia, 2018), héritage du « matriarcat budgétaire » du XIX^{e} siècle (Perrot, 1991). Certes, si cette responsabilité leur confère un certain pouvoir décisionnaire, elle leur pèse aussi. Elles sont les plus exposées aux tracas (la « charge mentale ») et aux pressions en cas de problèmes économiques car les institutions les considèrent toujours comme la porte d'entrée dans le foyer (Joseph, 1977) et car elles sont en première ligne pour veiller à la cohésion de ce dernier (Dietrich-Ragon, 2015). Mais il serait réducteur de considérer leur rapport au logement uniquement sous l'angle de la domination.

1 En France, un « secrétariat d'Etat aux droits des femmes » a été créé en mai 2017.





Dès le XVIII[e] siècle, les salons littéraires témoignent de la place des femmes de statut aisé dans la société.

↑ Anton Hickel, *Marie-Thérèse Princesse de Lamballe*, 1788.

← François Louis Hardy de Juinne (dit Dejuinne), *Salon de madame Récamier à l'Abbaye-aux-Bois*, 1826.

Page suivante : Jean-Baptiste Charpentier, *La famille du duc de Penthievre*, 1867.



Par ailleurs, les rapports de pouvoir entre les sexes dans le logement ne sont pas fixés une fois pour toutes, mais peuvent évoluer au cours des âges de la vie, se cristallisant par exemple au moment de la mise en couple et de l'arrivée des enfants, se reconfigurant au profit de la femme en cas de chômage de l'homme ou d'héritage de la lignée féminine ou encore avec le passage à la retraite (Ogg, Bonvalet, Gallou, 2012). De même, les rôles sont fluctuants et s'adaptent aux situations singulières, comme en témoigne le cas des femmes de ménage qui délèguent chez elles les tâches domestiques à leur conjoint (Avril, 2018). Appréhender les rapports de genre à domicile nécessite donc de sortir d'une vision stéréotypée. Sans nier les rapports de domination qui persistent, on observe de nombreux ajustements au sein du couple, une sorte d'acculturation réciproque, des négociations et des résistances à l'imposition d'une définition androcentrée de l'espace de vie. Aujourd'hui, les lignes bougent et la domination masculine ne se loge donc pas forcément là où on l'attendait.

Le logement, une ressource pour les femmes ?

Si le logement a pu être considéré comme un lieu d'enfermement physique et symbolique des femmes, il peut aussi constituer, dans certaines conditions, une ressource pour ces dernières. Dès le XVIII[e] siècle, la tradition des salons littéraires tenus et présidés par des femmes à leur domicile, à destination d'une assemblée mixte de lettrés (Davidoff et Hall, 2014 ; Tissot, 2015), rappelle que le logement participe à la conquête d'un certain pouvoir politique et d'un statut social des plus aisées. Les pratiques contemporaines des squatteuses féministes, qui revendiquent d'habiter dans des espaces non mixtes (Gaillard, 2018), soulignent que le logement constitue encore aujourd'hui, et dans d'autres catégories sociales, le support d'une construction identitaire positive et participe de la consolidation d'une conscience de genre (Achin, Naudier, 2010 ; Lambert, 2016).

Par ailleurs, les femmes peuvent trouver dans le logement des ressources économiques et financières (en louant une partie de leur logement, en y gardant des enfants à domicile, *etc.*). Dans les catégories relativement aisées, la propriété du logement peut constituer un facteur d'autonomie pour les femmes exposées au veuvage, au célibat durable ou à la séparation conjugale (Lefeuvre, 2018 ; Vignal, 2018) tandis que, chez les plus précaires, le logement HLM représente un « parachute » face aux ruptures conjugales (Dietrich-Ragon, 2013). Dans les territoires désindustrialisés, le logement apparaît également comme une sphère d'investissement compensatoire à la perte d'emploi et à la disqualification sur le marché du travail (Vignal, 2018). Pour les femmes, la scène résidentielle permet ainsi de compenser partiellement l'affaiblissement des protections sociales lié à la précarisation de l'emploi et du salariat, ou c'est du moins ce qui est attendu d'elles.

Désenclaver la sphère du logement et y intégrer les nouvelles formes de travail

Pour finir, dans le contexte actuel, il est indispensable de désenclaver la sphère du logement en l'analysant en relation avec la sphère professionnelle et ses transformations. Tandis que le télétravail se développe, que les statuts d'emploi se diversifient avec l'essor du travail indépendant, la promotion du statut d'auto-entrepreneur, le développement des

activités de *free-lance* lié à l'économie numérique, les sphères privée et publique ne sont plus aussi étanches. Les frontières entre les espaces domestique/professionnel tendent alors à se brouiller à nouveau après la spécialisation fonctionnelle des trente Glorieuses qui avaient vu triompher le CDI, ce contrat de travail durable et à temps plein, au service d'un employeur unique. De nombreux travaux soulignent en effet les interactions entre sphère productive et reproductive et montrent les modes de conversion des ressources et des savoir-faire entre ces différentes sphères d'activités, tantôt pensées en termes de complémentarité, d'exclusivité, de concurrence, ou de compensation. La remise en cause de la dichotomie public/privé est rendue possible par l'évolution de la conception des « mondes du travail » et des lieux de production, perçus désormais dans leur diversité. Le travail inclue en effet l'emploi salarié, déclaré et encadré juridiquement, mais aussi le travail indépendant, qui trouve un nouvel essor, et plus largement les zones grises du travail et de l'emploi : les échanges de services au sein de la parenté et du voisinage qui peuvent donner lieu à des échanges monétaires, le troc, la marchandisation de loisirs créatifs et du temps libre que permet l'essor des plates-formes numériques (avec par exemple la création de blogs culinaires, de blogs de fans de séries télévisées, *etc.*). Le brouillage des frontières entre le salariat, l'indépendance et l'inactivité avec le développement du statut d'auto-entrepreneur et le succès des plates-formes collaboratives (Etsy, Le Bon Coin, *etc.*), montrent que les femmes et les hommes peuvent cumuler différentes activités rémunérées depuis leur domicile (qui sert alors aussi de lieu de travail), avoir un usage productif du logement (en le mettant en scène sur des sites de décoration, en hébergeant des activités économiques, *etc.*), contribuant à suspendre, transformer ou parfois inverser les normes de genre dominantes dans le logement. Ces évolutions invitent à penser le logement hors de sa fonction résidentielle pour envisager les formes de polyactivités qui s'y logent – et qui s'y sont toujours logées (Perrot, 1991). De surcroît, le retour de la domesticité dans les grandes métropoles fait entrer d'autres acteurs dans l'espace domestique (employées de maison, personnels d'entretien, agents de sécurité, auxiliaires de vie, mais aussi coaches sportifs, professeurs particuliers, *etc.*). L'espace domestique est, dans cette perspective, un espace de travail où se jouent des rapports de pouvoir (Avril, 2018) qui mériterait de nouvelles recherches centrées, cette fois, sur les travailleurs masculins du domicile encore peu étudiés (gardien, jardinier, maçon et ouvrier du bâtiment, infirmier et auxiliaire de vie, *etc.*).

Conclusion

D'abord appréhendé comme une boîte à habiter, le logement est longtemps apparu comme une forme de traduction spatiale de la position du ménage dans la hiérarchie sociale. Certes, il détermine l'accès à un patrimoine, des ressources, un mode de vie, contribuant à orienter les trajectoires sociales de ses habitants. L'importance de ce résultat historique ne se dément pas dans le contexte actuel, où le prix du logement dans les grandes métropoles (Londres, Paris, Tokyo, *etc.*) ne cesse d'augmenter et où la ségrégation socio-résidentielle s'accentue. Mais il est aujourd'hui également nécessaire d'appréhender le logement au travers des rapports de genre, qui impliquent une utilisation différenciée de cet espace et des préférences qui divergent parfois entre femmes et hommes. En outre, il est indispensable de prendre en compte les autres activités qu'il renferme et qu'il autorise, liées au développement des formes « atypiques » d'emploi et de travail qui touchent autant les femmes que les hommes et à la recrudescence des formes de vulnérabilité sociale.

Bibliographie

— Achin C., Naudier D., 2010, « Trajectoires de femmes ordinaires dans les années 1970 : La fabrique de la puissance d'agir féministe », *Sociologie*, 1 vol.1, p. 77-93.

— Albert, 2018, « Les immeubles populaires parisiens : territoires de genre et de classe à la Belle Époque », *in* A. Lambert, P. Dietrich-Ragon, C. Bonvalet (dir.), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française*, éditions de l'INED.

— Authier J.Y, Bacqué M.-H., Guérin-Pace F., *Le quartier*. La Découverte, « Recherches », 2007, 304 pages. ISBN : 9782707150714. URL : https://www.cairn.info/le-quartier—9782707150714.htm

— Avril C., 2018, « Assistante maternelle, femme de ménage et aide à domicile : un retour au foyer ? », *in* A. Lambert, P. Dietrich-Ragon, C. Bonvalet (dir.), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française*, éditions de l'INED.

— Bonvalet C., Merlin P. (dir.), 1988, *Transformation de la famille et habitat*. Actes du colloque présidé par Pierre Merlin (Institut Français d'Urbanisme), Paris, 20-21 octobre 1986, Institut national d'études démographiques, Institut de l'enfance et de la famille, Direction régionale de l'équipement Ile-de-France. Paris, PUF, vol. 1/.

— Bonvalet C., Gotman A., Grafmeyer Y. (dir.), 1999, *La famille et ses proches, L'aménagement des territoires, Institut national d'études démographiques*, Paris, Presses Universitaires de France.

— Champagne Clara, Pailhé Ariane, Solaz Anne, 2015, « Le temps domestique et parental des hommes et des femmes : quels facteurs d'évolutions en 25 ans ? », *Economie et statistique*, n° 478-480, p. 209-242.

— Chombard de Lauwe P.-H., 1959, *Famille et habitation*, Paris, CNRS.

— Clair I., 2016 « Faire du terrain en féministe », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 213, p.66-83.

— Coing H., 1966, *Rénovation urbaine et changement social. L'îlot n° 4 (Paris 13e)*, Paris, Les éditions ouvrières.

— Davidoff L., Hall C., 2014, *Family Fortunes, Hommes et femmes de la bourgeoisie anglaise (1780-1850)*, Paris, La Dispute, 2014, 440 p.

— Delphy C., 1975, « Pour un féminisme matérialiste », *L'Arc*, n° 6.

— Dietrich-Ragon P., 2013, « Qui rêve du logement social ? », *Sociologie*, n° 1, vol. 4, p. 19-42.

— Dietrich-Ragon P., 2015, « L'entourage des personnes en situation de précarité résidentielle », *Revue française de sociologie*, n° 56-2, p. 301-330

— Durif P., 1998, « L'émergence de l'outil statistique (XIXe-XXe) », in M. Segaud, C. Bonvalet, J. Brun (dir), *Logement et Habitat, l'Etat des savoirs*, Paris, La Découverte, p.46-50.

— Ogg J., Bonvalet C., Gallou R., 2012, « Patrimoine immobilier et retraite : regard sur les couples », *Retraite et société*, vol. 62, no. 1, p. 59-78.

— Haumont N., 1966, *Les pavillonaires*, Paris, CRU.

— Joseph I., 1977, *Disciplines à domicile. Les dispositifs de normalisation de la famille* (avec Alain Battegay et Philippe Fritsch), Éditions Recherches, n° 28.

— Lambert A., 2015, *« Tous propriétaires ! » L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil.

— Lambert A., 2016, « Échapper à l'enfermement domestique. Travail des femmes et luttes de classement en lotissement pavillonnaire », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 215, p.56-71.

— Lambert A., Dietrich-Ragon P., Bonvalet C., 2019, « Des femmes et des ronds-points », AOC.

— Magri S., 1997, « L'intérieur domestique. Pour une analyse du changement dans les manières d'habiter », *Genèses*, 28, p. 146-164.

— Maison D., 1993, « "Effet d'alliance" et "transmission différée" dans le rapport à la propriété et à l'habitat », in C. Bonvalet, A. Gotman, Y. Grafmeyer *Le logement, une affaire de famille*, L'Harmattan, 1993

— Murard L., Zilberman P., 1976, *Le petit travailleur infatigable, ou le prolétaire régénéré*. Villes-usines, habitat et intimités au XIXe siècle, Recherches, CERFI, Editions Recherches.

— Perrot M. (dir.), 1987, *Histoire de la vie privée. Tome 4 : de la Révolution à la Grande Guerre* (collection dirigée par Ph. Ariès et G. Duby), Paris, Le Seuil, 636 p.

— Perrot M., 1991, in Georges Duby, M. Perrot (dir.), *Histoire des femmes en Occident*, 5 volumes, Paris, Plon.

— Plan Construction et habitat, 1989, « Les femmes et l'habitat », Actes du Colloque du 24 avril 1979, Paris, Ministère de l'Equipement.

— Raymond H., Raymond M-G., Haumont N., Haumont A., 1966, *L'habitat pavillonnaire*, Paris, CRU

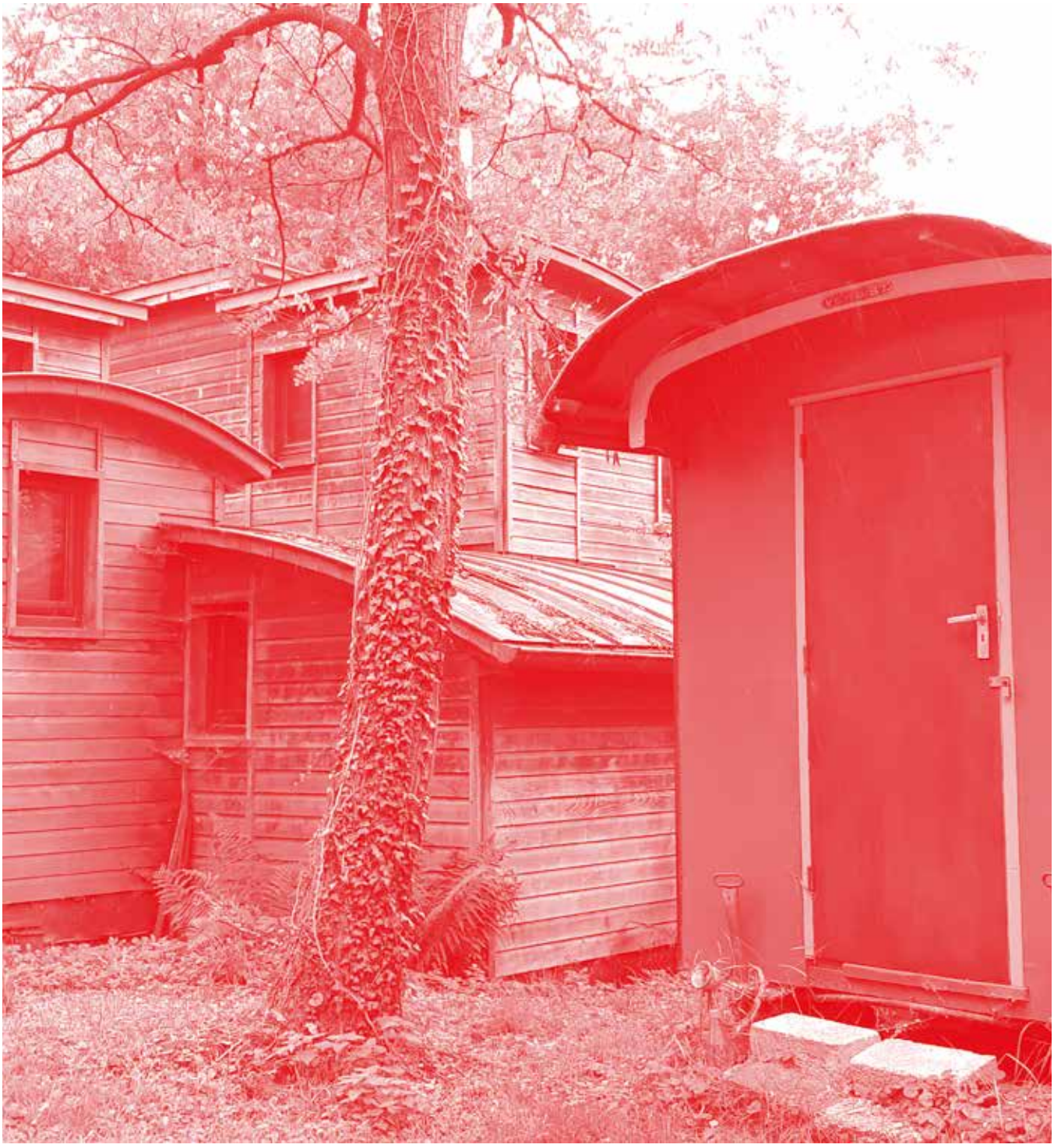
— Retière, J., 2003, « Autour de l'autochtonie. Réflexions sur la notion de capital social populaire », *Politix*, n° 63(3), p. 121-143.

— Tissot S., 2011, *De bons voisins. Enquête dans un quartier de la bourgeoisie progressiste*, Paris, Raisons d'agir, coll. « Cours et travaux ».

— Vignal C., 2018, « Le travail du domicile : une entreprise de résistance au déclassement ? », in A. Lambert, P. Dietrich-Ragon, C. Bonvalet (dir.), Le *monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française*, éditions de l'INED.

— Willmott P., Young M., 1960, *Family and Class in a London Suburb, Westport Connecticut*, Greenwood press (rééd. 1984).

RECONNAISSANCE DE L'HABITAT LÉGER



L'habitat léger et le décret wallon du 2 mai 2019

PAR NICOLAS BERNARD
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ SAINT-LOUIS – BRUXELLES

L'« habitation légère » est devenue une réalité juridique en Wallonie ce 1er septembre 2019. Mais que recouvre exactement cette notion nouvelle ? Et quel régime légal la gouverne ?

I. Le contexte

1. Ces dernières années ont vu fleurir, en Wallonie et ailleurs, des habitats d'un genre nouveau. Qu'ils soient mobiles (caravanes, *tiny houses*, *mobilhomes*, certaines péniches…) ou non (yourtes, cabanes, chalets, containers…), ces habitas atypiques sont portés par des particuliers désireux de se construire leur propre solution de logement[1]. Schématiquement, leur public se répartit en trois catégories : les gens du voyage[2], les « alternatifs »[3] et les personnes habitant à l'année dans des infrastructures de loisir (« l'habitat permanent »)[4]. Au total, 25 000 personnes environ sont concernées[5].

2. Jusqu'alors, celles-ci évoluaient dans un *no man's land* juridique épais. On trouve bien l'habitat « itinérant » dans le Code bruxellois du logement[6], mais ce concept n'a jamais bénéficié d'une quelconque mise en œuvre[7]. Par ailleurs, « les tentes, les tipis, les yourtes, les bulles et les cabanes en bois, en ce compris sur pilotis » ont intégré officiellement la partie réglementaire du Code wallon de développement territorial[8], mais ils ne sont admis (entre autres conditions[9]) qu'en zone forestière et pour autant qu'ils soient « de loisir »[10], ce qui ne rencontre pas les besoins de l'immense majorité des ménages qui développent ce type de projet – lesquels ne le conçoivent généralement pas comme une simple activité récréative mais en font leur résidence principale, dans une démarche assumée de changement structurel de mode d'existence (auto-construction, retour à la nature, mobilité, etc.). Pour alimenter encore cette veine, c'est au sein du Code wallon du *tourisme*[11] qu'a fait son entrée l'hébergement « insolite » (non autrement défini mais qui peut être rapproché de l'habitat alternatif au sens large[12]). Enfin, l'habitat expressément « léger » a bien connu une consécration juridique *in se,* mais au niveau local uniquement – la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve définissant ces catégories de biens comme des « habitats aisément démontables, transportables et/ou réversibles voire évolutifs, dont le tonnage au mètre cube est bien plus faible que le logement traditionnel. Ses formes sont diversifiées : roulottes, caravanes, yourtes, chalets et autres constructions légères en bois, paille et terre crue, anciennes serres dômes »[13].

1 Sur le thème, voy. notamment N. BERNARD (dir.), *La norme à l'*épreuve de l'*habitat alternatif*, Bruxelles, La Charte, 2012.

2 Voy. entre autres Ph. VERSAILLES, « Logement et mobilité : la vie en habitat mobile », *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause régionale* (dir. N. BERNARD et Ch. MERTENS), Namur, Ministère de la Région wallonne, collection Études et documents, 2005, p. 85 et s., C. ROMAINVILLE et N. BERNARD, « Le droit à l'habitat des gens du voyage », *Le droit et la diversité culturelle* (dir. J. RINGELHEIM), Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 745 et s., ainsi que N. BERNARD, « Actualités du droit au logement des Roms et gens du voyage », *Rev. dr. comm.*, 2017/2, p. 2 et s.

3 Du type de ceux qui ont investi le quartier dit de la Baraque par exemple, à la lisière de Louvain-la-Neuve.

4 *Cf.* sur le sujet. C. DELFORGE, « L'habitat permanent en Région wallonne : où en est-on ? », *Rev. dr. comm.*, 2018/2, p. 3 et s., S. MILLER, « La problématique de l'habitat permanent en Flandre et en Wallonie », *Amén.*, 2013, p. 141 et s., N. BERNARD, « La problématique des campings permanents en Wallonie. Zones de non droit ou lieux d'expérimentation sociale ? », *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, (dir. Y. MAURY), Bruxelles, Bruylant, 2009, p. 345 et s., ainsi que N. BERNARD, « De l'inscription provisoire (dans les registres de la population) d'une personne habitant un parc résidentiel : une confirmation sur le principe et, à propos du recours, un revirement de jurisprudence », *Rev. dr. comm.*, 2015/2, p. 25 et s.

5 12.000 personnes en habitat permanent, une dizaine de milliers de gens du voyage et à peu près 3.000 « alternatifs », approximativement.

6 Art. 2, § 1er, 24°.

7 Il revient en effet au Gouvernement, « afin de rendre effectif pour ce type d'habitat le droit à un logement décent », d'édicter des « exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement » (aussi bien pour l'habitat itinérant lui-même que pour les éventuels terrains mis à disposition par l'autorité publique) et de déterminer « les critères du rattachement territorial des unités d'habitat itinérant à la Région » (art. 191, § 1er, al. 2, du Code bruxellois du logement)… toutes tâches auxquelles l'exécutif ne s'est point attelé.

8 Art. R.II.37-10, du CoDT.

9 Qui tiennent à plusieurs aspects du projet : localisation, superficie maximale, nombre d'hébergements, relief du sol, distance par rapport à la voirie, intégration dans le milieu arboré, nature des matériaux, couleur, etc. (art. R.II.37-11, § 2, du CoDT).

10 *Cf.* l'art. D.II.37, § 4, du CoDT

11 Art. 402/1.D et 402/2.AGW.

12 Il n'y a qu'à lire les débats ayant entouré l'adoption de cette figure de l'hébergement insolite, qui ne sont pas sans rappeler la traditionnelle tension relative à l'habitat alternatif, écartelé entre besoin de reconnaissance législative et crainte d'un assujettissement aux règles de salubrité. « D'une part, la notion d'hébergement insolite est un concept nouveau, difficilement définissable de par le caractère inhérent de l'insolite et en raison du fait qu'il est susceptible d'évoluer au gré des mœurs et de la créativité de son concepteur. D'autre part, le caractère insolite est difficilement conciliable avec les autorisations « classiques » prévues par le Code wallon du Tourisme. L'octroi de ces autorisations est lié au respect de normes techniques relatives à l'équipement, l'aménagement, etc. Les caractéristiques propres de l'hébergement insolite vont se heurter à ces exigences minimales (ex : le nombre de m² de la structure, la hauteur des pièces, l'équipement minimal). Il n'est donc pas possible de lier la reconnaissance des hébergements insolites à la reconnaissance préalable par le CGT en tant qu'hébergement » (projet de décret apportant diverses modifications aux législations concernant le Tourisme, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. 2016-2017, n° 586/1, p. 16).

13 Point 1.10 (« quartiers alternatifs ») du Règlement communal d'urbanisme d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, qui vise essentiellement – sinon exclusivement – la Baraque.

← **Quartier de La Baraque, Louvain-la-Neuve.**
© **SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie**





↗ Appréhender l'habitat léger se fait désormais également à travers le prisme du droit wallon.
© Ian Dykmans

II. Le décret du 2 mai 2019

3. Si l'habitat léger a essaimé ces dernières années, c'est dans le sud du pays que le phénomène a pris le plus d'ampleur. Aussi la Région wallonne a-t-elle décidé d'accompagner cette évolution sociétale en assurant – au sein même de son Code du logement[14] – une consécration officielle de ces formules émergentes d'habitat, qu'elle a regroupées sous la bannière de « l'habitation légère ». Tel est l'objet du décret wallon du 2 mai 2019[15], entré en vigueur ce 1er septembre 2019. Celui-ci comprend deux volets : les définitions (« habitation légère », « habitation ») et les normes de salubrité. Passons-les en revue, non sans souligner au préalable que l'avancée est d'importance, indubitablement.

1. Les définitions

a) L'« habitation légère »

4. Pour commencer, il faudra s'habituer à un nouveau vocable, la formule courante « habitat léger » ayant été délaissée (sur les instances de la section de législation du Conseil d'État[16]) au profit de l'« habitation légère », plus orthodoxe lexicalement[17].

Plus fondamentalement, c'est un mode multi-critères inédit qui a été retenu pour approcher une réalité aussi diffractée que celle-là, puisque l'habitation légère est celle « qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants »[18]. On veille par là à embrasser largement le spectre des habitats légers (puisque ces éléments ne doivent pas *tous* être présents), sans diluer pour autant l'identité même de l'habitat léger (puisque trois de ces exigences sont tout de même requises). « Ces critères sont établis sur la base des caractéristiques des habitations légères les plus fréquemment rencontrées », observe la ministre du Logement de l'époque[19] (qui, au passage, indique très obligeamment avoir puisé son inspiration dans l'étude interuniversitaire et associative par elle commandée[20]).

5. Il y a plus : l'habitation légère est celle, en amont, « qui ne répond pas à la définition de logement visée au 3° » de l'article 1er du Code wallon du logement et de l'habitat durable[21]. Lorsque l'on s'avise que cette disposition décrit le logement comme « le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages » et que ledit bâtiment est, au sens du même instrument législatif, « l'immeuble bâti affecté ou non au logement »[22], on a compris que le législateur introduit une véritable *summa divisio* entre les deux types principaux de biens auxquels le Code s'applique : les « logements » d'une part (obligatoirement immeubles, c'est-à-dire fixes) et, de l'autre, les « habitations légères » (qui peuvent se déplacer, sans que cela constitue pour autant un élément obligatoire[23]). Il s'agit, par là, de « prévenir la qualification de "légères" d'habitations qui raisonnablement ne peuvent être considérées comme telles »[24].

b) L'« habitation »

6. Dès lors que le Code wallon du logement (et de l'habitat durable) ne vise plus uniquement des « logements », une requalification s'imposait. De manière heureuse, l'auteure du texte y a procédé, rebaptisant l'outil « Code wallon de l'habitation durable »[25]. Présentée comme « générique »[26], cette appellation regroupe sous un chapeau unique les logements et les habitations légères. En bonne logique, dès lors, l'« habitation » est définie comme « le logement ou l'habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci, destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme »[27].

Deux éléments s'infèrent de cette définition. D'abord, la présence du terme « habitation » exclut que le bien (léger) soit consacré à autre chose qu'à la résidence. « Par conséquent, des biens n'ayant manifestement pas une telle vocation, comme par exemple une voiture ou un van, ne peuvent être qualifiés d'habitation au sens du Code », avertit la ministre de l'époque[28]. Ensuite, l'hébergement touristique ne saurait être tenu comme léger ; plus précisément, il n'entre pas dans le champ d'application du présent décret. On trouve une restriction similaire dans le décret wallon sur le bail d'habitation[29] qui, lui non plus, ne régit donc pas les hébergements de ce type ; on considère que, nettement plus courts généralement, les séjours en hébergements touristiques n'atteignent pas la pérennité suffisante pour affecter véritablement les lieux à l'habitation ou à la résidence (et, partant, requérir pour les occupants la protection spéciale y attachée).

7. Une appréhension, en lien avec cette dernière réflexion, sourd immanquablement. Les habitats permanents en zone de loisir, pleinement éligibles à la qualification de

14 Intitulé auparavant « Code wallon du logement et de l'habitat durable », cet instrument est devenu de ce fait « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

15 Décret du 2 mai 2019 modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère, *M.B.*, 11 juillet 2019.

16 Projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n° 1323/1, p. 12.

17 « Si l'expression "habitat léger" s'est propagée au fil du temps, celle-ci relève pourtant d'une erreur de langage. En effet, le Larousse définit le terme "habitat" de la manière suivante : "partie de l'environnement définie par un ensemble de facteurs physiques, et dans laquelle vit un individu, une population, une espèce ou un groupe d'espèces ; ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement des maisons, etc.) ; ensemble des conditions relatives à l'habitation, au logement". L'usage du mot "habitat" relève donc d'une erreur dans le contexte présent. De manière plus appropriée, il convient plutôt d'employer le terme "habitation", défini usuellement comme étant "le lieu où l'on habite". Dès lors, c'est l'expression "habitation légère" qui est insérée dans le Code » (projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n° 1323/1, p. 3).

18 Art. 1er, 40°, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

19 Projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n° 1323/1, p. 3.

20 « La définition de "l'habitation légère" a été établie sur la base d'un travail mené par Habitat et Participation, le Réseau brabançon pour le Droit au Logement, le collectif *Halé !*, le Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat, Solidarités nouvelles, le Centre de médiation des gens du voyage et des Roms de Wallonie, l'Univer-sité catholique de Louvain et l'Université Saint Louis-Bruxelles » (projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n° 1323/1, p. 3). Nous avons eu la grande chance d'être associé à cette étude (que l'on trouvera d'ailleurs dans N. BERNARD, Ch.-H. BORN, C. DELFORGE et I. VERHAEGEN, *Habitat léger : un mode d'habiter en plein essor et aujourd'hui reconnu juridiquement*, Bruxelles, Larcier, Jurimpratique, 2019/2).

21 Code rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

22 Art. 1er, 1°, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

23 Puisqu'il se pourrait que le caractère mobile du bien ne figure point parmi les trois critères remplis par l'habitation légère en question, laquelle peut parfaitement être immobile dès lors (pourvu qu'elle soit auto-construite, sans étage ni fondations par exemple).

24 Projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n° 1323/1, p. 3.

25 Art. 1er du décret du 2 mai 2019.

26 Projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n° 1323/1, p. 3.

27 Art. 1er, 1°*ter*, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

28 Projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n° 1323/1, p. 3.

29 Art. 2, 1°, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.

légers[30] (au vu de la définition du Code[31]), ne risquent-ils pas d'être privés de ce label dès lors qu'ils se trouvent généralement sur des parcelles dévolues (urbanistiquement) au *tourisme* ? N'a-t-on pas là en réalité des « hébergements touristiques », soustraits de ce fait au champ d'application du décret sur l'habitation légère ? Nous ne le pensons pas. Des définitions que donne le Code wallon du tourisme de l'hébergement touristique (« le terrain ou logement mis à disposition d'un ou plusieurs touristes, à titre onéreux et même à titre occasionnel »[32]) et du touriste (« la personne qui, pour les loisirs, la détente ou les affaires, se rend dans un lieu de destination situé au-delà de la commune où elle réside habituellement ou des communes limitrophes à celle-ci et qui séjourne hors de sa résidence habituelle »[33]), il est permis en effet de déduire que le critère décisif de l'hébergement touristique n'est *pas* d'ordre urbanistique ; c'est une considération purement factuelle avant tout (séjourner loin de chez soi « pour les loisirs, la détente ou les affaires ») qui constitue l'élément clef. Or, par définition, les résidents en habitat dit permanent, justement, ne sont pas là à des fins d'agrément. Ils ont installé leur résidence principale dans ces infrastructures de loisir et y vivent de manière durable (depuis des décennies parfois) ; c'est bien là, du reste, la source de leurs problèmes (d'aménagement du territoire, entre autres).

2. Les normes de salubrité

a) Le régime prévu par le Code

8. Aussi belle puisse être une définition, un législateur ne définit pas pour le simple plaisir de définir ; le but, par là, est d'attacher un régime juridique propre à la catégorie ainsi créée. En l'espèce, et puisque le décret est pris dans le cadre de la police du logement, c'est la thématique de la salubrité que les autorités ont jugé la plus impérieuse. Il est vrai que dans la foulée de la reconnaissance de cette notion s'élève immanquablement la question des conditions matérielles auxquelles un tel bien serait autorisé. Avec ce dilemme en toile de fond : les habitations légères ne sauraient échapper à toute norme en la matière, car il faut préserver l'intégrité physique de ceux qui y vivent, mais les assujettir à des critères trop stricts reviendrait, vu l'incontestable singularité de leur bâti, à les mettre hors circuit automatiquement (conséquence éminemment paradoxale au regard de l'objectif qui a présidé à la consécration juridique de l'habitation légère). Qu'a donc prévu le décret en cette matière ?

9. D'abord, les exigences de salubrité traditionnellement imposées aux « logements » s'appliquent maintenant, plus largement, aux « habitations »[34] ; en d'autres termes, et dans l'attente de l'arrêté d'exécution censé livrer des précisions[35], les habitats légers sont tenus de respecter sinon les mêmes normes que les logements standards, à tout le moins les mêmes *catégories* de normes (stabilité, étanchéité, installations électriques et de gaz, ventilation, éclairage naturel…). Il en va de même des critères de surpeuplement[36] et de ceux qui ont trait aux détecteurs incendie[37]. Toutefois, l'arrêté d'exécution en question est en préparation[38] et il lui reviendra d'apporter les inflexions nécessaires.

10. Pour ce qui est de l'aspect procédural, un alignement « vers le haut » s'opère ici aussi. Comme on le sait, les individus désireux de mettre en location un petit logement individuel[39] ou un logement collectif[40] sont contraints, avant même d'injecter leur bien sur le marché (et, concrètement, d'apposer une affichette « à louer » ou de poster une annonce sur Internet), de solliciter et obtenir de la part des autorités[41] un « permis de location »[42] attestant de la conformité des lieux loués à une série d'exigences (de salubrité notamment)[43]. Le décret du 2 mai 2019 a étendu le permis aux habitations légères[44] ; ce, *quelle que soit leur taille*. On assiste donc ici, par rapport aux logements conventionnels, à un renforcement des exigences pour les habitats légers, tous tenus (sans exception) de décrocher le permis avant de pouvoir être donnés à bail.

Et, pour ce qui est des normes de fond à suivre dans ce cadre, l'habitation légère de type locatif doit désormais, à l'instar des biens standards[45], observer les critères régionaux de sécurité, de salubrité et de surpeuplement, déférer à l'obligation d'équipement en matière de détecteurs d'incendie, respecter les réglementations communales en matière de salubrité et de sécurité incendie et, enfin, avoir été construite, aménagée ou créée dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme[46]. La chose n'aura rien d'une sinécure, assurément, mais il fallait s'assurer que la reconnaissance normative de l'habitat léger ne soit pas exploitée par des bailleurs peu scrupuleux, tentés d'en faire une filière de délestage commode où la dignité humaine s'abîmerait.

11. Des poches de souplesse s'observent néanmoins. D'abord, le décret annonce des critères de salubrité expressément « relatifs aux habitations légères fixés par le Gouvernement »[47], ce qui augure d'une adaptation à venir dans l'arrêté d'exécution. Ensuite, les exigences afférentes à l'inviolabilité du domicile et au respect de la vie privée (avec sonnettes individuelles et fermeture à clef tant des locaux à usage individuel que des boîtes aux lettres[48]) tombent en ce qui concerne les habitats légers, alors qu'elles s'appliquent pleinement aux logements[49] ; *idem* avec la preuve du contrôle des installations de chauffage (exigé par la législation sur la performance énergétique des bâtiments)[50]. Enfin, les

30 La chose n'a rien de fortuit, car la définition législative a été pensée expressément pour ne pas exclure les habitats permanents.

31 Les chalets, par exemple, sont d'un volume réduit et d'un faible poids, tout en ayant une emprise au sol limitée.

32 Art. 1.D, 28°.

33 Art. 1.D, 49°.

34 Art. 3, al. 1er, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

35 Et corriger/adapter l'arrêté existant qui, lui, édicte des normes de fond (remplissant en quelque sorte les catégories générales énoncées par le Code) ; *cf.* l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

36 Art. 3*bis* du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

37 Art. 4*bis*, al. 1er, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

38 Il a déjà été adopté en première lecture par le gouvernement wallon précédent et le Pôle logement du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie a déjà rendu son avis.

39 28 m² de superfecie habitable maximum (art. 1er, 5°, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019).

40 Au sens de l'art. 1er, 6°, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé Code wallon de l'habitation durable depuis le 1er septembre 2019.

41 Le collège communal, sur la base d'un rapport établi par un enquêteur régional ou (en cas de délégation de compétence) communal.

42 Art. 9 et 10 du Code wallon du logement et de l'habitat durable (rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019).

43 Art. 10, al. 2, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

44 Art. 9, al. 1er, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019 (« La présente section s'applique aux logements collectifs, aux petits logements individuels et aux habitations légères loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants »). *Cf.* aussi l'art. 10*bis*, al. 1er : (« Avant toute mise en location d'une habitation légère, le bailleur doit être titulaire d'un permis de location »).

45 Art. 10, al. 2, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

46 Art. 10*bis*, al. 2, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

47 Art. 10*bis*, al. 2, 1°, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

48 Art. 2, §1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location, *M.B.*, 16 septembre 2004.

49 Art. 10, al. 2, 3°, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

50 Art. 10, al. 2, 5°, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

réglementations *communales* en matière de salubrité et de sécurité incendie (auxquelles sont également assujetties les habitations légères comme on vient de le voir) « peuvent être, préalablement à leur adoption, soumises pour avis à l'administration »[51] ; même si les modalités de cette procédure restent floues[52], on donne opportunément par là à l'instance régionale la possibilité de vérifier que les pouvoirs locaux n'imposent pas des exigences irréalistes (à seule fin de bloquer, par principe, le développement de l'habitat léger sur leur territoire). Affaire à suivre assurément !

12. Offrant à l'habitant léger une avancée réglementaire incontestable, le décret du 2 mai 2019 reste cependant cantonné à la police du logement. Or, de nombreuses questions liées à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire se posent également : dans quelle(s) zone(s) est-on fondé à implanter yourtes, caravanes et autres *tiny houses* ? La nouvelle zone « habitat vert »[53] par exemple est-elle le berceau naturel de l'habitation légère ? Un permis d'urbanisme est-il toujours requis ? Quelle est la marge d'appréciation des communes (autorités de délivrance du permis d'urbanisme) ? Et que risque-t-on à s'installer sans les autorisations requises ? Etc. Certes, le cadre juridique actuel apporte déjà un certain nombre de réponses à ces interrogations[54]. Pour autant, le décret du 2 mai 2019 resterait incomplet à notre estime s'il ne trouvait pas un prolongement dans la police de l'urbanisme. La transversalité des politiques publiques et la cohérence législative s'en trouveraient grandement améliorées. Signalons à cet égard que la matière urbanistique a commencé à évoluer précisément (sous l'effet du décret), puisque l'on vient de ranger « le placement d'habitations légères »[55] (« au sens du Code wallon du logement et de l'habitat durable ») parmi les actes qui, pour le dépôt du permis d'urbanisme, « ne requièrent pas le concours obligatoire d'un architecte »[56] ; si l'obligation même de solliciter un permis demeure intacte, ce premier pas (la dispense d'architecte pour ce faire) doit être salué.

51 Art. 10*bis*, al. 3, du Code wallon de l'habitation durable – rebaptisé « Code wallon de l'habitation durable » depuis le 1er septembre 2019.

52 Qui prend l'initiative de cette soumission ? De quel pouvoir de contrainte dispose l'administration ? Etc.

53 Art. D.II.25*bis* du CoDT.

54 Voy. à cet égard N. BERNARD, Ch.-H. BORN, C. DELFORGE ET I. VERHAEGEN, *Habitat léger : un mode d'habiter en plein essor et aujourd'hui reconnu juridiquement*, Bruxelles, Larcier, Jurimpratique, 2019/1), ainsi que F. HAUMONT, « La planification urbanistique », *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, La Charte, 2012, p. 137 et .

55 Qu'elles soient « préfabriquées ou en kit » ou, à défaut, qu'elles soient sans étage et répondant à des normes de superficie (moins de 40 m²) et de hauteur (2,5 m sous corniche et 3,5 m au faîte) maximales.

56 *Cf.* le point K du tableau sous l'art. R.IV.1-1 du CoDT, remplacé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 mai 2019 modifiant la partie réglementaire du Code du Développement territorial, *M.B.*, 14 novembre 2019.

NOUVEAUX MODES D'HABITER, NOUVEAUX DÉFIS

PAR LUC JANDRAIN
RESPONSABLE DE LA DIRECTION DES ÉTUDES ET DE LA QUALITÉ DU LOGEMENT (SPW LOGEMENT)

Tout au long de ces dernières années, l'Administration a accompagné le processus de reconnaissance de l'habitat léger. Celui-ci est d'ailleurs à resituer dans le cadre plus large du développement des « nouveaux modes d'habiter ». L'implantation d'une habitation légère est soumise aux règles en matière d'urbanisme, et la reconnaissance de l'habitat léger dans le CWHD ne signifie donc pas pour autant qu'on puisse implanter une habitation légère n'importe où ni n'importe comment.

Le principal défi du moment réside dans la définition de critères minimaux de salubrité spécifiques à ce type d'habitat, notamment en matière de surpeuplement, et d'habitation légère donnée en location. Tous les acteurs sont d'ailleurs convaincus que la reconnaissance de l'habitat léger ne peut pas conduire au développement d'une forme de « sous-habitat ». De longue date, l'Administration attire en effet l'attention sur le profit tout à fait anormal que tirent certains propriétaires de caravanes données en location dans les zones d'habitat permanent. Alors qu'un encadrement plus strict des loyers des logements donnés en location ainsi que de leur qualité est régulièrement demandé par des acteurs tant publics que privés, il serait peu compréhensible que la même logique ne s'applique pas aux habitations légères…

↓ Une roulotte dans le célèbre quartier de La Baraque, à Louvain-la-Neuve.
© SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie







Rencontre avec un habitant léger

PROPOS RECUEILLIS PAR LAETITIA JOTTARD

En complément de l'intervention de Nicolas Bernard, nous avons souhaité aller à la rencontre de l'un des principaux acteurs du combat en faveur de l'acceptation et de la reconnaissance de l'habitation légère. Animateur au sein du Réseau brabançon pour le Droit au Logement (RBDL) et pour le Centre culturel du Brabant wallon (CCBW), membre du collectif *HaLé !*, Vincent Wattiez porte les revendications qui aident à définir les contours législatifs, culturels et idéologiques de l'habitat léger à la faveur de tous ceux qui y vivent – quelles que soient les raisons qui les y ont invités. Il est aussi lui-même un « habitant léger » puisqu'il habite le célèbre quartier de la Baraque à Louvain-la-Neuve *.

Laetitia Jottard **L'habitation légère vient de faire son entrée dans le droit wallon. Elle fait maintenant partie du Code de l'habitation durable, mais le décret qui l'a consacrée entraîne également une modification des dispositions relatives aux normes de salubrité et au permis de location. Comment dès lors rendre l'habitation légère habitable pour tous ceux qui y vivent, y compris ceux qui en sont locataires ?**

Vincent Wattiez Il est évident que les normes de salubrité telles qu'elles ont été définies par l'arrêté du 30 août 2007 ne peuvent pas s'appliquer directement à l'habitat léger. Je participe, en tant qu'animateur du RBDL[1], à un groupe de réflexion qui fait suite à l'étude juridique menée en 2018 avec l'asbl *Habitat & participation*, le Réseau wallon pour le Droit à l'Habitat (RWDH), le Centre de Médiation des Gens du Voyage (CMGV), le collectif *Halé !* ainsi que l'UCLouvain et les Facultés universitaires Saint-Louis. Depuis quelques mois, nous réfléchissons à des solutions pour adapter la réglementation à la réalité de l'habitat léger. Notre approche se construit autour d'une participation collective, fondée sur le vécu des habitants concernés. Nous travaillons actuellement sur deux axes : rendre les normes de salubrité plus sévères (notamment en matière de surpeuplement) pour les habitations légères mises en location, mais aussi empêcher que cette évolution ait un effet rétroactif, pour éviter une fois de plus qu'une réglementation sensée protéger les habitants les plus fragiles ne se retourne contre eux.

LJ **Comment dès lors les protéger ? Quels seraient les critères minimaux de salubrité que vous avez déjà pointés avec ton groupe de recherche ?**

VW Nous en sommes encore au stade de la réflexion. Protéger les publics précarisés (et en particulier les familles locataires) est une priorité, mais il ne s'agit pas de réduire cette lutte en faveur de ceux qui vivent dans une habitation légère, ou encore de pénaliser ceux qui s'épanouissent dans ce mode de vie. Si on prend la peine de s'intéresser aux ressentis des habitants qui ont fait ce choix pour des raisons économiques, on constate que beaucoup ne souhaitent pas réintégrer un logement conventionnel. Dans les zones de loisirs, je me retrouve régulièrement face à des personnes, seules ou en couple, qui ne veulent plus entendre parler d'un logement social : il faut pouvoir recevoir ces mots sans pour autant mal les interpréter. De manière générale, en ce qui concerne les familles, la question est plus nuancée… L'habitat léger est petit, par définition, et ses contours, moins imperméables à l'environnement extérieur, incitent naturellement au partage et favorisent les liens sociaux – mais une telle dynamique reste sans doute plus compliquée à concevoir pour une famille de cinq enfants partageant une seule habitation légère. La lutte contre la spéculation et les marchands de sommeil est au cœur de notre travail, mais ne doit pas pénaliser ceux qui se sentent bien chez eux.

D'autant plus que la misère résidentielle est partout – pas uniquement dans les zones de loisirs ! Dans notre société, la définition de la misère découle trop souvent de schémas de pensée élaborés par la classe moyenne, et qui répondent donc à des représentations qui en sont tributaires. Mais pour moi, la misère, c'est aussi ce couple propriétaire d'une villa quatre façades, en instance de divorce, dont le remboursement du prêt hypothécaire correspond à plus d'un tiers des revenus d'un ménage à la dérive.

* Cette rencontre a eu lieu le 10 septembre 2019.

1 Le Réseau brabançon pour le Droit au Logement travaille à rendre accessible le logement pour tous dans le Brabant wallon. L'association, qui fonctionne essentiellement sur une base participative et citoyenne, a collaboré début 2019 à l'élaboration d'un Plan Logement orchestré par le Rassemblement wallon pour le Droit à l'Habitat (RWDH) destiné à influencer la Déclaration de Politique régionale à la crise du logement en Wallonie.

↖ ← **Chantale et Sylvain ont tous deux fait le choix de l'habitat léger.**
© Cristovao Pereira Martins



LJ **Alors, peut-on dire que l'habitation légère doit être vue comme une solution à la misère ?**

VW Je pense que l'entrée de l'habitation légère dans la législation wallonne s'inscrit dans une volonté de proposer des solutions face à la crise du logement, mais pas uniquement. L'année 2019 a vu, presque parallèlement à l'entrée au Code de l'habitation légère, la suppression des 10 % de logements publics imposés aux communes. Même si cette obligation n'avait, dans les faits, jamais été appliquée, ce n'est pas anodin. La reconnaissance de l'habitation légère se pose donc aussi en réponse à une réalité économique et sociale. Mais il ne faudrait pas non plus appréhender le critère social comme l'unique et principale raison qui l'a motivée… À l'origine de cette reconnaissance, un élément rassemble la plupart de ses adeptes, des alternatifs en passant par les gens du voyage ou les habitants des zones de loisirs : le désir d'accéder à une plus grande autonomie en accordant plus de place à la nature dans son quotidien. Et si le rapprochement à la nature peut s'exprimer de manière très variée selon les individus (on peut se sentir proche de la nature en vivant dans un château entouré de forêts et loin de ses voisins), il ne conditionne pas systématiquement l'achat ou la construction d'une maison traditionnelle, alors qu'il représenterait une constante pour ceux qui vivent en habitat léger.

LJ **« La brique est le bras de levier et l'élément constitutif de la financiarisation du logement », as-tu confié lors d'une interview pour la revue *Valériane* de l'association Nature et Progrès[2]. Mais comme tu l'as évoqué en parlant de la lutte contre les bailleurs marchands de sommeil, la logique mercantile demeure en toile de fond de l'habitation légère. Cela ne nous ramène-t-il pas à des considérations que l'on voulait fuir au départ ?**

VW C'est vrai que l'habitation légère, même en tant que bien de première nécessité, semble difficilement devoir échapper aux lois du marché. Si une zone de loisirs est située dans une commune particulièrement attractive et tolérante, les emplacements et les habitations y seront plus prisés, ce qui pourrait faire grimper le prix de revente au-delà de sa valeur réelle. Les zones d'habitat vert pourraient favoriser une hausse des prix et *gentrifier* ces hameaux ; il faudrait y être attentif et minimiser l'impact de la spéculation. Certains constructeurs de yourtes ou *tiny houses* n'hésitent pas non plus à profiter de l'engouement pour le léger : ils en arrivent à fixer des prix qui surpassent, au mètre carré, ceux d'un logement traditionnel ! Or, d'ici quelques années, quand certains de leurs acheteurs se rendront compte que vivre en habitat léger, cela implique aussi des contraintes, ces logements pourraient bien se retrouver en vente sur deuxième-main.be… Peut-être faut-il attendre un peu avant de se lancer ! Mais l'habitat léger peut aussi permettre une forme de détachement par rapport au système foncier traditionnel : c'est notamment le cas de certaines habitations au quartier de la Baraque, qui sont cédées gratuitement. Le poids des valeurs philosophiques, éthiques et communautaires s'inscrit ici dans les fondations de ces habitats et transcende le « peu de sous » engagés au départ et que pourrait rapporter une vente… À l'échelle du temps, l'investissement consenti lors de la construction et des réparations ne représente plus rien. Et cela, cela ne paraît possible aujourd'hui qu'avec un habitat qui n'implique pas un gros apport sur le plan financier.

LJ **J'aimerais, pour terminer, faire le lien entre la question de la vie en habitat léger et la thématique centrale de ce numéro des *Échos du Logement*. Y a-t-il beaucoup de femmes, de ménages féminins parmi tes voisins ? Penses-tu qu'il y a des avantages, pour une femme, à choisir ce mode de vie par rapport à l'habitat traditionnel ?**

VW Je connais en effet plusieurs femmes, tant parmi les alternatifs que dans des zones de loisirs, qui ont fait le choix de l'habitat léger. Je pense que, malgré sa petite taille – et peut-être aussi grâce à elle –, l'habitat léger peut rompre la dépendance (à un contrat de bail, un prêt hypothécaire ou plus largement à un rôle social) et offrir un sentiment d'autonomie, de liberté. Je constate que la yourte et la kerterre attirent beaucoup les femmes. La présence d'un espace commun autour duquel s'organisent des entités individuelles peut créer de chouettes dynamiques communautaires. La kerterre est presque toujours auto-construite, et ce processus nécessite d'apprendre à se connaître soi-même et d'appréhender l'environnement dans lequel elle s'implante pour créer une symbiose. La yourte permet un rapport différent au monde et à soi : sa forme sécurisante dépourvue d'arêtes, l'absence d'artificialisation du sol qui la porte, un « lien léger » entre intérieur et extérieur… tout cela pourrait rencontrer les besoins d'une femme, avec ou sans enfants. Le rapport au temps familial et professionnel, la possibilité de construire un foyer hors des murs traditionnels ouvrent la voie à d'autres types de construction identitaire. Mais je ne pense pas non plus qu'il faille en faire des valeurs exclusivement féminines. La place des femmes dans l'habitat léger, c'est une question qu'on ne m'a à vrai dire jamais posée ! Pour moi, il n'est pas spécialement genré, mais il permet de créer de belles synergies familiales et communautaires, et de dépasser, peut-être, les structures des familles conventionnelles.

↑ Le rapport au temps familial et professionnel, la possibilité de construire un foyer hors des murs traditionnels ouvrent la voie à d'autres types de construction identitaire.
© Cristovao Pereira Martins

2 D. Parizel, H. Kandé et É. Jacobs, « Le droit à l'habitat léger progresse… » in *Valériane*, n° 138, juillet-août 2019, Nature et Progrès Belgique, Namur, p. 56.

REGARDS CROISÉS : FEMMES ET HABITAT LÉGER

PROPOS RECUEILLIS PAR LAETITIA JOTTARD

Marie-Line a élevé ses trois enfants dans des roulottes autoconstruites avec son compagnon, et qu'elle habite désormais seule après les avoir reconverties en atelier d'artiste, espace d'accueil pour sa famille et chambre à coucher. Françoise occupe, avec son fils adolescent, une petite maisonnette en bois que des voisins du quartier l'ont aidée à monter.

Leurs logements sont évolutifs et s'adaptent aux mouvements de leurs existences, aux personnes qui y vivent et à leurs besoins. « Pour moi, l'habitat léger est humain, dans le sens où il permet de rencontrer le double sentiment de sécurité psychique et matérielle », explique Françoise. Elle reconnaît que ses propos ne sont peut-être pas totalement objectifs : ils ont pour simple vocation de partager son vécu. « Beaucoup de femmes seules, avec ou sans enfants, comptent parmi nos voisins », confie-t-elle. L'habitat léger leur apporterait une plus grande autonomie, la possibilité de concevoir leur foyer et l'éducation de leurs enfants en dehors de la dépendance à un loyer ou un prêt hypothécaire, par exemple. « Il faut s'investir temporellement dans son logement, lui accorder le temps du soin et témoigner de capacités d'adaptation pour gérer au mieux les superficies », et cela, même si Marie-Line n'est pas d'avis d'en faire des qualités exclusivement féminines, c'est l'apanage des femmes. L'agencement de l'espace intérieur croise les besoins liés à l'éducation des enfants, et la porosité entretenue avec l'extérieur permet plus facilement aux femmes de se retrouver autour de tâches collectives. « Les femmes coupent le bois pour le feu, poussent les brouettes qui le transportent à l'intérieur, certaines avec leur bébé sur le dos », raconte Françoise. Marie-Line se souvient d'un poème dédié aux « femmes du Talus », et de la cabane des enfants, un espace de jeu collectif sur lequel les mamans jetaient un œil à tour de rôle. Les enfants jouent en bandes. Pour les adolescents, c'est parfois plus compliqué : il faut trouver des solutions pour combiner, par exemple, leurs goûts musicaux différents et leur permettre de les entretenir dans des espaces non cloisonnés !

À la question de savoir si l'habitat léger pourrait s'organiser autour d'une dynamique d'accueil des femmes en mal de logement, les deux femmes s'accordent à dire qu'il doit s'agir avant tout d'un choix de vie. « Tout le monde a en soi les capacités de s'adapter à la vie en habitat léger, mais toutes et tous ne le souhaitent pas », nous confie Marie-Line.

Une autre femme, rencontrée un peu par hasard dans le même quartier, nous confiait qu'elle avait dû quitter son habitat qui ne lui offrait plus suffisamment d'intimité avec ses voisines. Être une femme de l'habitat léger recouvre ainsi des réalités de vie parfois complexes et très différentes.

Catherine et Justine travaillent comme assistantes sociales dans des zones de loisir reconnue par le plan Habitat permanent. Le public féminin auquel elles sont confrontées concerne majoritairement des femmes en grande précarité, qui ont trouvé au sein du domaine des alternatives au système de location ou d'achat d'un logement traditionnel. « De nombreuses résidentes permanentes nous ont fait part des difficultés à trouver une location ou à acheter un bien. En zones HP, les loyers sont souvent moins chers, surtout au sein d'une caravane », expliquent les deux femmes. Les conditions d'accès au logement sont également moins strictes que dans le logement conventionnel, puisque les propriétaires qui louent une caravane réclament rarement une garantie locative, des fiches de salaire ou la preuve d'une situation professionnelle stable. Mais comme dans le système de location traditionnel, il y a les « mauvais payeurs », sources de conflit au sein d'une copropriété.

Si la typologie de l'habitat reste très variable, sa taille est clairement réglementée : le logement ne peut dépasser 60 m² de surface au sol. Cette limitation, combinée à celle des parcelles, peut cependant parfois entraîner des conflits de voisinage, également entretenus par l'existence de « biens en déshérence » laissés à l'abandon. Au sein des domaines, il n'y a guère d'espaces collectifs, qu'ils soient mixtes ou exclusivement réservés aux femmes, gérés directement par les résidents.

Le logement social en hauteur

PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE
ARCHITECTE-URBANISTE, CONSULTANT EN HABITAT

Poursuivons l'analyse de l'organisation du logement et de ses équipements au départ des modèles et plans types de la politique publique du logement. Après plusieurs articles sur les habitations ouvrières et les habitations à bon marché, abordons la troisième grande typologie que constitue le logement social.

Un nouvel idéal social

Après la crise des années 1930 et la seconde guerre mondiale, les Trente glorieuses se caractérisent par un intense développement économique couplé à d'importants progrès sociaux. La volonté politique est de faire du logement un moteur de progrès social. Une politique qualitative supplante la démarche quantitative de logements économiques menée après la première guerre mondiale. La superficie des logements est adaptée à la composition des familles. Des normes fixent avec précision les dimensions des locaux en fonction de la taille des ménages. Les logements offrent un maximum de confort grâce à la généralisation des réseaux publics d'égouttage et de distribution d'eau, de gaz et d'électricité. Les innovations techniques mises au point durant l'entre-deux-guerres sont fabriquées de manière industrielle. Elles révolutionnent la vie quotidienne : chaudière de chauffage central, cuisinière et chauffe-bains indépendants, machine à lessiver automatique, armoire frigorifique, aspirateur, fer à repasser électrique, robots ménagers… L'irruption des médias de masse, radio et télévision, bouleverse les soirées familiales.

La généralisation de l'automobile transforme l'usage du territoire. Cette augmentation du standard de vie passe par la création d'un environnement de qualité. Les « cités parc » accueillent des immeubles de logements implantés dans la verdure et la circulation automobile est rejetée en périphérie. Elles comprennent les équipements nécessaires : commerces, écoles, services, plaines de sports et de jeux. Cet idéal social se traduit par le changement d'appellation des logements d'initiative publique : l'habitation à bon marché devient en 1956 un logement social.

Un bouleversement du logement

Les nouveaux équipements techniques révolutionnent l'organisation du logement. Le chauffage central permet une occupation des pièces toute l'année. L'ancienne salle commune polyvalente où les habitants vivent autour d'un foyer central à charbon fait place à des pièces spécialisées. La salle à manger fusionne avec le salon ou parloir pour former le séjour ou living-room qui accueille les activités familiales communes. La cuisine se transforme en un laboratoire équipé d'une cuisinière, d'un évier double bac en inox, d'un réfrigérateur et de placards pour les appareils ménagers. Ses dimensions sont calculées pour faciliter le travail de la ménagère. Les chambres à coucher deviennent des lieux de vie individuelle. Outre le repos, elles accueillent l'étude et les jeux des enfants ou constituent un espace de retraite et d'activités pour les parents. La toilette corporelle se fait dans une salle de bains équipée d'une baignoire et d'un lavabo alimentés en eau froide et chaude. Le WC est directement accessible depuis le hall d'entrée ou le dégagement de nuit. D'anciennes pièces de l'habitation ne sont plus nécessaires. Le réfrigérateur remplace la cave à provisions. La machine à lessiver automatique dans la cuisine ou la salle de bains supprime la buanderie. Les nouvelles sources d'énergie, gaz et électricité, ne nécessitent plus de local de stockage. Un espace de rangement dans le logement remplace le grenier. La généralisation de l'automobile individuelle engendre la création du nouveau local qu'est le garage.

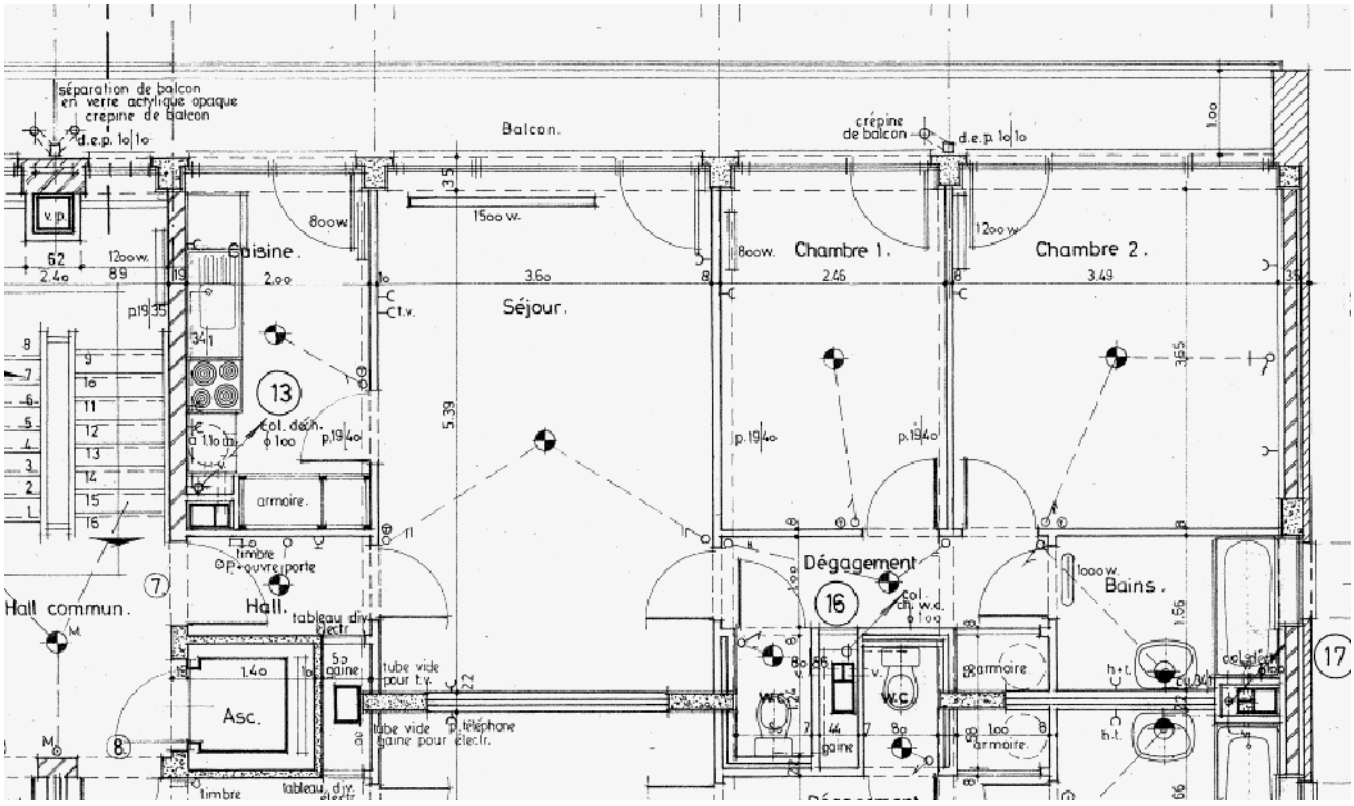
Ces évolutions entraînent des adaptations au modèle traditionnel de la maison. Mais cette nouvelle rationalité se traduit par le développement d'immeubles à appartements, symboles de modernité. Limités durant l'entre-deux-guerres aux centres des villes, les immeubles à appartements se généralisent après la seconde guerre mondiale. Les immeubles des années 1950 comportent trois ou quatre niveaux de deux à trois appartements traversants. La production en série des logements pour répondre au baby-boom conduit à la construction d'immeubles de plus grande hauteur avec quatre à cinq appartements par palier, voire plus en cas de couloir central. Cette disposition entraîne la création de logements monorientés dans lesquels les locaux techniques sont placés en deuxième rang, sans éclairage naturel. Afin d'offrir un ensoleillement minimum des logements, les immeubles sont strictement implantés selon un axe Nord-Sud, quitte à être placés en oblique par rapport aux voiries. Une nouvelle silhouette urbaine composée de volumes sobres, percés de surfaces vitrées de grandes dimensions et couverts de toits plats, voit le jour.

Un exemple namurois

L'exemple choisi pour illustrer cette typologie est un immeuble construit en 1970 par le Foyer Jambois, Avenue Mascaux à Namur (Jambes). A l'image de l'ensemble du secteur, la société construit uniquement des maisons durant l'entre-deux-guerres. Mais elle réalise durant les Trente glorieuses près de la moitié des 1.600 logements construits dans des immeubles de six à huit niveaux. Conçu par l'architecte José Ledoux, le logement deux chambres présenté illustre une triple rationalité moderniste : fonctionnelle, constructive et esthétique. Les espaces de vie sont organisés sur un double carré de deux fois 32 m² [1]. Un premier carré accueille les locaux de jour

1 Superficies habitables : séjour 19,40 m², cuisine 6,30 m², chambre parents 12,80 m², chambre enfants 9 m².





avec le hall d'entrée, la salle de séjour et la cuisine laboratoire. Le deuxième carré constitue la partie nuit plus intime. Un couloir de nuit accessible depuis le séjour distribue la chambre des parents, la chambre d'enfant et les locaux de service : WC, débarras et salle de bains. Ces derniers sont placés sur le mur central séparant les appartements et ne sont pas éclairés naturellement. La surface compacte du logement est compensée par un espace privatif extérieur d'un mètre de large sur toute la longueur de l'appartement. Tous les logements bénéficient de services collectifs : ascenseur, vide-poubelle sur le palier, parlophone et ouvre-porte, antenne TV collective. La superficie habitable est complétée d'un local de rangement en cave et d'un emplacement de parking dans le garage collectif en sous-sol. La surface totale utile du logement de deux chambres présenté est 30 % supérieure au plan-type d'un appartement du même type de 1927. Le système constructif reflète l'évolution de techniques, avec une ossature en béton armé remplie de maçonnerie et de pans vitrés. Spécificité du Foyer Jambois, l'électricité est la seule source d'énergie des logements. En conséquence, l'immeuble est isolé thermiquement « avant l'heure » par du double vitrage et des panneaux isolants. L'expression architecturale de l'immeuble s'inscrit dans l'esthétique moderniste. Les grands volumes de teinte blanche sont composés de pignons fermés en briques et de façades vitrées rythmées par les lignes horizontales des balcons.

Un bilan en demi-teinte

Le mode d'habitat présenté illustre l'application des principes tayloristes aux actes fondamentaux de l'habitation. Il a représenté pour toute une génération le summum du confort et a été un facteur d'ascension sociale. Ce modèle est aujourd'hui décrié. La durée de vie structurelle de certains bâtiments semble atteinte et les coûts de rénovation sont importants. Les logements aux dimensions standardisées pour des usages stéréotypés n'offrent pas la souplesse nécessaire à l'évolution des compositions familiales. L'importance des frais de fonctionnement d'immeubles de logements collectifs ne correspond pas aux revenus des locataires sociaux. La production en série a conduit à une répétitivité architecturale rejetée par la montée de l'individualisation. Enfin, l'urbanisation par zonages d'usage montre ses limites en termes de mobilité. Signe du rejet de ce type d'habitat, plus de 3 000 des 18 000 logements sociaux construits en Wallonie durant les Trente glorieuses dans des immeubles en hauteur ont été ou sont en voie d'être démolis. Paradoxalement, un certain nombre d'acteurs considèrent que les immeubles de logements en hauteur constituent toujours une solution pour répondre aux défis environnementaux. Les numéros 119 et 120 des *Échos du Logement* consacrés à l'architecture et aux modes constructifs illustrent ce débat qui est loin d'être définitivement tranché !

↑ Plan : séjour 19,40 m², cuisine 6,30 m², chambre parents 12,80 m², chambre enfants 9 m², terrasse 12 m².
© Foyer Jambois

↙ Vue de l'immeuble situé 19-21, Avenue Mascaux à Namur (Jambes).
© J.-M. Degraeve

Rénovation patrimoniale partenariale à La Louvière — Le site de l'ancien hôpital Saint-Julien accueille cinq logements locatifs sociaux

PAR GENEVIÈVE RULENS
RESPONSABLE COMMUNICATION AU FONDS DU LOGEMENT DE WALLONIE

Un partenariat entre la Ville de La Louvière et le Fonds du Logement a permis la reconversion des édifices du site de l'ancien hôpital de Boussoit en 5 logements par le Fonds. Elle fut suivie par la restauration de la chapelle et l'aménagement du parvis par la Ville. Le résultat de ces deux interventions conjuguées offre un ensemble cohérent dans un quartier résidentiel arboré.

Un peu d'histoire

Le site Saint-Julien est un ensemble architectural classé comprenant aujourd'hui trois corps de bâtiments : la maison des censiers (fin XVI^{e} siècle), la maison du chapelain (début XVII^{e}), et la chapelle. Ces trois bâtiments sont les seuls rescapés d'un plus vaste ensemble dont une partie a disparu à la fin du XIX^{e} siècle, cédant la place à une voirie. Le tout forme un ensemble de grande qualité patrimoniale, à proximité duquel se sont établis une école et des commerces.

C'est en 2000 que le site a été inscrit sur la liste des biens menacés et que l'Institut du Patrimoine wallon a entamé, avec la Ville de La Louvière, propriétaire, le montage d'un projet de reconversion.

Les bâtiments, abandonnés des décennies durant, accusaient, en plus de l'usure du temps, les conséquences de plusieurs pillages. Ainsi, la disparition d'anciens croisillons de pierre avait endommagé et fragilisé bon nombre d'encadrements de baies en pierre de taille. Des infiltrations essaimées sur le site avaient détérioré les planchers et boiseries avant qu'ils soient finalement envahis par la mérule… C'est après des années d'études, de démarches administratives et de procédures urbanistiques que la sauvegarde de l'ensemble du site a pu aboutir.

La reconversion

L'approche architecturale se devait de préserver ce témoignage exemplaire du passé tout en concevant des logements conformes aux exigences de salubrité et de sécurité de notre époque. Le résultat relève d'un subtil équilibre entre ces deux approches : les aménagements de la volumétrie du site respectent le formalisme et les matériaux anciens, alors que les apports contemporains sont traités de manière non équivoque et sont identifiables au premier regard.

La maison du chapelain comprend deux logements unifamiliaux à structure verticale de trois chambres s'étageant sur deux et trois niveaux. On accède à ces deux logements par le petit patio emmuré jouxtant la chapelle.

Trois appartements dont deux duplex de deux chambres et un vaste logement de trois chambres ont été réalisés dans la maison des censiers.

Dans une partie du rez-de-chaussée, une grande salle comportant des fresques anciennes accueille également un local communautaire disposant d'une kitchenette et de sanitaires.

Un jardin communautaire et une zone de stationnement à front de voirie sont à la disposition des locataires des cinq logements.

➔ © Fabrice Dor, SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie



La vie sur le site

Habituellement, le Fonds du Logement confie ses logements en gestion à une association locale lorsqu'ils sont éloignés de ses bureaux administratifs. Pour cette opération, cependant, le choix a été fait d'une location directe par le bureau régional de Mons, qui assure l'accompagnement social des familles locataires, ainsi que l'animation des lieux de vie communs : la salle aux fresques et le jardin.

La salle aux fresques est en attente d'une affectation qui pourrait en permettre l'accès au public.

Le coût de l'opération

Le site de Boussoit est, après *La Licorne* de Liège (Voisinage des Cellites), ou encore une aile du château des Italiens de Tubize par exemple, le dernier des grands chantiers patrimoniaux destinés à la création de logements familiaux menés à bien par le Fonds du Logement.

Le coût de l'opération s'élève globalement à 1 539 950 euros, logements et local communautaire compris. Ce montant comprend les interventions patrimoniales financées par l'Agence wallonne du Patrimoine.

Dans le cadre précis de ce projet, les travaux relatifs à la création des logements ont été inscrits dans les programmes communaux 2006 et 2009. Déduction faite des interventions patrimoniales, le prix moyen par logement, pris en compte pour le calcul des loyers, s'élève à 152 800 euros. Ce montant s'avère tout à fait acceptable, au regard des spécificités de l'opération de restructuration du site et de la balise de 140 000 euros (hors indexation) convenue en 2013 dans le cadre du contrat de gestion passé avec la Région.

Les cinq logements ont été attribués récemment ; les loyers contractuels varient entre 249 euros et 333 euros.

L'aide locative du Fonds du Logement

Les logements du Fonds du Logement sont destinés principalement aux familles nombreuses, mais aussi aux plus petits ménages, comme c'est le cas sur le site de Boussoit. En tout état de cause, les locataires bénéficient de revenus précaires ou modestes.

Le mode d'attribution des logements de l'aide locative est semblable à celui qui prévaut pour le logement social public : en fonction de priorités économiques et sociales pondérées par la réglementation.

Le calcul du loyer s'effectue quant à lui sur la base de deux critères : le prix de revient du logement et les ressources de la famille (revenus et allocations familiales). Le loyer n'excède pas 15 % des ressources des familles en état de précarité et 20 % des ressources des familles à revenus modestes.

La création de logements d'utilité publique par le Fonds s'inscrit dans le cadre de projets de tailles petites à moyennes, proches des services dont ont besoin les familles et donc au cœur des villes et des villages.

Les projets consistent le plus souvent en opérations d'achats et de rénovation du bâti existant. Le Fonds restructure des immeubles vétustes, transformant des chancres en logements modernes et confortables. L'ampleur des travaux doit souvent être conjuguée avec des problèmes de stabilité. Un état de vétusté avancé accroît le risque de mauvaises surprises et impose aux gestionnaires une réflexion constante pour minimiser l'impact de ces imprévus.

Vu le nombre important de chantiers à mener de front, le Fonds fait le choix, dans un certain nombre de cas, de déléguer une partie de ses missions d'architecture à des partenaires extérieurs.

Par ailleurs, comme le font remarquer depuis des années les divers opérateurs du logement, il est fréquent que des projets soient contrecarrés pour des motifs tels qu'un refus de permis urbanistique, des faillites d'entreprises en cours de chantier, du vandalisme, des appels d'offres à relancer faute de résultats satisfaisants, des lenteurs administratives pour finaliser une cession emphytéotique… Les nécessaires normes énergétiques et financières constituent également un cadre très important au déroulement des chantiers. L'exigence du niveau de performance énergétique en rénovation lourde affecte l'équilibre entre contraintes et prix de revient fixé par logement. Difficultés et complexités sont donc souvent au rendez-vous des auteurs de projets de l'aide locative.

Néanmoins, animé de sa volonté d'augmenter l'offre locative pour les familles en état de précarité, le Fonds n'a de cesse d'évoluer pour surmonter les obstacles et finaliser ses projets. Sans renoncer à développer des procédures inédites, lesquelles avec le temps finissent par impacter le secteur.

Cette persévérance, appuyée par la volonté de collaboration des communes et le soutien financier de la Région, lui a permis, en 40 ans, de créer un patrimoine de plus de 1 500 logements répartis sur l'ensemble du territoire de la Wallonie.

Une collaboration fructueuse avec de nombreux propriétaires bailleurs privés s'est ajoutée, au cours de la dernière décennie, aux partenariats institutionnels existants. L'opportunité de projets toujours plus nombreux renforce le choix du Fonds de privilégier à petite échelle la rénovation du bâti wallon au bénéfice de l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers. ——

↗ **Avant les travaux.**
© Fonds du Logement de Wallonie

➔ **Après les travaux.**
© Fabrice Dor, SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie





BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

JUSTICE DE PAIX DE LIÈGE (3E CANTON)

28 SEPTEMBRE 2018

1. Exception d'inexécution – Conditions d'application – 2. Arrêté d'interdiction d'occuper pris par le Bourgmestre – Conséquences sur l'exécution du bail – Caducité du bail

1. *Le preneur a l'obligation d'avertir le bailleur des dégradations survenues au bien loué, et s'il ne le fait pas, il ne pourra obtenir ultérieurement des dommages-intérêts.*

Toutes les sanctions en cas d'inexécution fautive sont subordonnées à une mise en demeure préalable, peu importe que la sanction doive être prononcée par le Juge ou découle d'une disposition légale, qu'elle soit la mise en œuvre *d'une disposition contractuelle ou qu'elle soit une manifestation de justice privée.*

L'exception d'inexécution ne peut être mise en œuvre *que si le preneur a préalablement averti le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations importantes à effectuer.*

Cette obligation d'avertissement préalable a pour objet d'informer le bailleur et de le mettre en demeure de remédier à la situation. C'est une application particulière du droit général des obligations contractuelles, qui résulte du fait qu'à partir du moment où la jouissance lui en est délivrée, le locataire, gardien du bien loué, en use pour son propre compte, la conserve sous sa direction et son contrôle.

À défaut d'un tel avertissement préalable, le preneur risque d'être déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur et son abstention pourra être interprétée comme une acceptation du vice.

2. *Lorsqu'en cours du bail, le bien est déclaré inhabitable par « le fait du Prince », le Bourgmestre ordonne aux occupants de l'évacuer dans les trois mois et aux propriétaires d'interdire la poursuite de l'occupation, sans pouvoir relouer ou faire réoccuper les logements au départ des occupants actuels.*

La jouissance du bien moyennant paiement d'un loyer est la cause du contrat, son objet.

La « décision du Prince » a donc pour effet de faire disparaître l'objet de la convention, ce qui a pour conséquence d'entraîner la dissolution du contrat. Il s'agit d'un cas de caducité.

La demanderesse N. L. a donné en location aux défendeurs, un appartement situé au 5e étage gauche de l'immeuble sis à Liège, rue..., et ce selon contrat de bail écrit enregistré, du 2 septembre 2011, de courte durée (3 ans) et qui s'est mué en bail de 9 ans (il expirera donc le 1er septembre 2020).

La défenderesse, Madame D., occupe apparemment seule ledit bien.

Une garantie locative de 1 240 euros a été constituée auprès de la S.A.... et un état des lieux d'entrée contradictoire, assez détaillé, a été établi.

Selon la demanderesse, le loyer s'élève actuellement à 547,81 euros, ce qui n'est pas contesté à majorer d'une provision pour charge de 200,00 euros comme demandé par Madame L. dans sa lettre recommandée du 29 mars 2018, en application des articles 3 et 6 al. 3 du bail, ce qui – par contre – n'est pas admis par les locataires.

La demanderesse fait état de retards récurrents, qui l'ont d'abord poussée à proposer à ses locataires une résiliation à l'amiable le 30 juin 2015, non suivie d'effet, puis à déposer le 28 juillet 2015, une requête en résolution du bail, qui faisait état d'arriérés de trois mois de loyers et charges, soit respectivement 1 980,00 euros et 31,26 euros.

Les défendeurs régularisant la situation, le dossier a finalement été renvoyé au Rôle le 13 avril 2016.

En 2016, explique la demanderesse, les loyers étaient chaque fois payés fin du mois et de nouveaux arriérés de loyers et de charges ont été constatés par Madame L. au cours de l'année 2017, mais c'est suite au décompte des charges 2016/2017 (envoyé en janvier 2018), qu'une demande de fixation a été envoyée au greffe en date du 26 janvier 2018.

À l'audience du 7 mars 2018, Monsieur H. et Madame D. ont sollicité une visite des lieux, laquelle a été fixée au 10 avril 2018.

À ce jour, selon la demanderesse, les 1 245,92 euros réclamés à titre de charges, outre le supplément de charges (6 × 50 euros = 300,00 euros) et les arriérés d'indexation (6 × 37,81 euros = 226,86 euros) sont dus, soit 1 772,78 euros.

CONCERNANT LES CHARGES :

Le décompte des charges concerne la période entre le 1er juin 2016 et le 31 mai 2017. Il a été établi le 22 janvier 2018 par le bureau…, syndic, et celles de 2017/2018 ne sont pas encore connues.

Les défendeurs ne critiquent pas en détail le décompte des charges, mais estiment qu'elles sont trop élevées et que la demanderesse doit fournir les factures. Cependant, lorsqu'il y a un syndic, les locataires ont la possibilité et le droit de consulter les documents, factures, relevés ayant servi à l'établissement des décomptes, et ne peuvent en exiger la communication. Ceci est prévu expressément à l'article 1728*ter* du Code civil, alinéa 3.

La somme de 1 245,92 euros est donc due.

Quid de l'augmentation de l'acompte mensuel ?

L'article 6 du bail prévoit que l'acompte de l'année suivante pourra être adapté sur la base des dépenses de l'année précédente.

Divisés par 12, les charges annuelles représentent un montant mensuel de 253,75 euros, ce qui est certes important (mais l'immeuble est ancien, ce que les locataires savaient et ont accepté, et les frais de chauffage sont de… 2 203,69 euros !). L'augmentation de l'acompte à raison de 50,00 euros par mois sollicitée par la demanderesse est donc tout à fait raisonnable, et prévue contractuellement.

Enfin, en ce qui concerne l'indexation, la demande en a été faite par écrit le 29 mars 2018, et la demande portant sur les six mois d'arriérés est fondée.

ACTION RECONVENTIONNELLE

Les défendeurs réclament l'indemnisation d'un important trouble de jouissance, consécutif selon eux à un manque d'entretien des lieux, trouble de jouissance qu'ils calculent à raison de 50 % non seulement du loyer, mais aussi… des acomptes de charges, indemnisation qu'ils voudraient voir remonter à la prise de possession du bien ! Ils en arrivent ainsi à réclamer pas moins de 26 630,00 euros à la demanderesse.

On rappellera un principe de base en la matière, que le tribunal applique rigoureusement.

Le preneur a l'obligation d'avertir le bailleur des dégradations survenues au bien loué, et s'il ne le fait pas, il ne pourra obtenir ultérieurement des dommages-intérêts[1].

Toutes les sanctions en cas d'inexécution fautive sont subordonnées à une mise en demeure préalable[2].

Peu importe que la sanction doive être prononcée par le Juge ou découle d'une disposition légale, qu'elle soit la mise en œuvre d'une disposition contractuelle ou qu'elle soit une manifestation de justice privée[3].

Ainsi, et par ailleurs, l'exception d'inexécution ne peut être mise en œuvre que si le preneur a préalablement averti le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations importantes à effectuer[4].

Cette obligation d'avertissement préalable a pour objet d'informer le bailleur et de le mettre en demeure de remédier à la situation[5]. C'est une application particulière du droit général des obligations contractuelles, qui résulte du fait qu'à partir du moment où la jouissance lui en est délivrée, le locataire, gardien du bien loué, en use pour son propre compte, la conserve sous sa direction et son contrôle[6].

À défaut d'un tel avertissement préalable, le preneur risque d'être déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur et son abstention pourra être interprétée comme une acceptation du vice[7].

Jamais aucune plainte pour un trouble de jouissance n'est intervenue ici. Certes, les défendeurs font état de « multiples interpellations » mais cela est contesté par la demanderesse et les locataires ne rapportent aucune preuve de leur affirmation.

On doit spécialement pointer du doigt le fait que la procédure opposant les parties a été introduite en 2015, et que les défendeurs ont donc eu toute opportunité pour se plaindre et expliquer les retards de loyers qu'on leur réclamait.

Ce n'est que lors de l'audience du 7 mars 2018 qu'ils ont formulé une plainte, de manière certaine, sous forme d'une demande de vue des lieux.

L'éventuel trouble de jouissance ne peut donc être accordé qu'à partir de cette date.

Quelles sont les constatations réalisées lors de cette mesure d'instruction, en date du 10 avril 2018, et dont se plaignent les défendeurs dans leurs conclusions ?

Certes l'appartement n'est pas neuf, ce qu'il n'était pas lors de la prise de possession.

1 Voir notamment D. Janssen, « Le droit commun du bail. Droits et obligations du bailleur », La Charte, 2006, page 182, qui cite Liège, 23/1/1980, *Jur. Liège*, 1982, p. 1 ; Cassation, 27/6/1958, *Pas.*, I, p. 1205 ; Cassation, 21/12/1956, *Pas.* 1957, I, p. 427.

2 Art. 1146, 1153, al. 3, 1230 et 1656 du Code civil ; principe général de droit ; Cass. 9/4/1976, *Pas.*, I, 1976, p. 887.

3 Droit des obligations contractuelles et bicentenaire du code civil, UCL, La Charte, 2004, p. 294 et s. ; P. Wéry, Droit des obligations, vol. I, Théorie générale du contrat, Larcier, 2010, p. 406 et s. ; voir Cour d'appel de Liège, 3ème chambre, 31/1/2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 2086.

4 Rép. Notarial, édit. 1997, Merchiers, *Le bail en général*, p. 202.

5 V. Louveaux, *Le droit du bail*, Éd. De Boeck, 1993, page 185.

6 Cassation, 7/5/1982, *Pas.*, I, p. 1023.

7 V. Louveaux, *Ibidem*.

On relèvera divers points (et le tribunal donne son avis en caractères « gras », point après point).

Dans le hall commun, à la trappe d'accès à la machinerie de l'ascenseur, le chambranle se détériore…. Une nouvelle porte a été placée il y a deux ans mais les finitions ne sont pas terminées (pas de peinture, ni de porte de chambranle). En outre, le chambranle dormant bringuebale. Les finitions intérieures n'ont pas été faites non plus.

Il s'agit bien de vices apparus en cours de location, imputables à la demanderesse. Le trouble de jouissance est esthétique. Il est estimé à 5 % du loyer jusqu'à réparation.

Dans le hall de l'appartement, le tapis autour de la porte est décollé. Il ne s'agit pas d'une porte blindée mais d'une porte coupe-feu.

D'un côté, dans le hall, la cloison du fond est abîmée à la base. Elle donne sur une cour intérieure.

Idem, ces deux problèmes sont imputables à la partie bailleresse (soit conséquence des travaux, soit vétusté). Le trouble de jouissance est également estimé à 5 % du loyer.

Dans la salle de bains, on a enlevé le chauffage de l'eau au gaz et on a rebouché le plafond par un carré de couleur différente du plafond. La baignoire est fort vétuste. Le calcaire a laissé des traces (surtout qu'elle a été repeinte). Quelques pavés sont cassés et il manque une trappe sur la partie basse de la baignoire. Un châssis a été remplacé. Ici, on a placé un châssis double vitrage oscillo-battant comme dans la chambre.

La cour en question n'est pas totalement couverte. On voit des traces de couleur sur le mur derrière lequel se trouve le petit hall dont question ci-dessus.

Le trouble de jouissance dû à la vétusté et au défaut d'entretien ou des finitions, imputable à la bailleresse (qui doit renouveler les choses devenues trop vétustes en cours de bail) sera également fixé à 5 %.

Le locataire se plaint de problèmes d'infiltrations dans la cuisine par-dessous la porte. Ceci pourrait facilement être réglé.

Il faudrait une crédence près de la taque de cuisson électrique (qui a remplacé celle au gaz – et non « poêle au gaz » comme indiqué à tort sur le texte dactylographié) qui était initialement placée. Il y a des traces de brûlures. Le meuble sous évier a été abîmé par l'humidité résultant d'une fuite d'eau (le robinet a été remplacé par les bailleurs mais l'eau avait imbibé la boiserie sous évier).

Le trouble de jouissance réel est extrêmement minime, et le locataire aurait pu, de son côté, le diminuer par des petits travaux. Le tribunal allouera 2,5 % de trouble de jouissance.

Living : le châssis en façade est en métal double vitrage ancien (sans beaucoup de largeur entre les deux vitres). Il y sur le mur en dessous quelques traces d'humidité (champignons noirs et petits décollements de plâtras). La couleur sur le châssis est écaillée. La locataire se plaint de surconsommation. Le mur sous châssis est extrêmement mince.

On ne sait pas ce qui était prévu au niveau des travaux. Les parties sont contraires en fait.

Les lieux ont été acceptés comme tels. Il n'y a pas d'obligation pour un bailleur de renouveler les châssis (s'ils sont toujours opérationnels) ou d'isoler (même si c'est toujours préférable).

Les problèmes relevés résultent de la nature du châssis et d'un problème de conception (ancienne) mais ils étaient connus et le locataire peut très bien user de moyens pour diminuer les conséquences (ainsi que nettoyer régulièrement les champignons, peindre l'intérieur, demander que l'extérieur soit repeint).

Le carrelage de la terrasse n'a pas été terminé. Il y a une bande d'environ 10 cm qui est en ciment. L'eau ne s'évacue pas selon la locataire, qui y a placé pas mal d'ustensiles (mobilier, pots) notamment le sterput. À noter que ce sterput n'est pas raccordé au tuyau de descente et l'eau retombe sur le restaurant d'en bas.

La locataire se plaint d'infiltrations d'air par l'ouvrant de la porte, qu'elle a colmatée avec du papier collant ; ce qui, avec ce type de châssis, est inévitable.

Le locataire est responsable de l'encombrement de la terrasse et ne subit aucun dommage du fait de l'écoulement des eaux sur la terrasse en dessous.

Les locataires indiquent que « le procès-verbal d'entrée des lieux d'entrée ne fait nullement référence à ces divers problèmes ».

Ce document est détaillé : dès lors, soit les lieux étaient dans cet état (et sur certains points évoqués ci-dessus, c'est certain) mais ont été acceptés tels quels (ce qui expliquerait le montant très raisonnable du loyer), soit les problèmes sont survenus par après mais n'ont pas été dénoncés.

On retiendra donc un trouble de jouissance « global » de 15,5 % du loyer à partir du 7 mars 2018.

ARRÊTÉ D'INHABITABILITÉ

Les locataires produisent un arrêté d'inhabitabilité signé le 23 janvier 2018 par le Bourgmestre de la Ville de Liège.

On notera que malgré l'ordre de quitter les lieux, la locataire en déduit fort exagérément que Madame L. manque à ses obligations contractuelles depuis 2008 !

Si l'arrêté fait référence à un constat technique dressé le 23 janvier 2008, dans lequel on pointait la non-conformité de l'ascenseur au Règlement Général pour la Protection du Travail, une prolifération d'insectes et la non-conformité des installations électriques, c'est en raison de problèmes de compartimentage résistant au feu, aux installations alimentées au gaz, à l'électricité, à la détection généralisée et aux contrôles périodiques, ainsi qu'au dossier de sécurité (électricité/gaz), problèmes relevés par le Service incendie le 11/10/2017.

Ceci ne concerne pas spécialement l'appartement de la défenderesse et il n'est pas établi que cette dernière ait souffert d'un trouble de jouissance du fait de ces problèmes, qui affectent plutôt l'immeuble dans son ensemble et ne sont pas des fautes contractuelles.

Ce n'est pas à Madame L. que ces différentes attestations, documents et travaux ont été réclamés. Il n'empêche que cette décision du Bourgmestre a des conséquences juridiques.

On indique du côté de Madame L. qu'un recours devant le Conseil d'État a été introduit, le 20 mars, tant en suspension qu'en annulation. Il n'est pas démontré que ce « double recours » ait donné lieu à une décision, à ce jour (c'est-à-dire six mois après l'introduction du recours).

Quelles sont ces conséquences juridiques ?

Lorsqu'en cours de bail, le bien est déclaré inhabitable par le « fait du Prince », le Bourgmestre ordonne aux occupants de l'évacuer dans les trois mois et aux propriétaires d'interdire la poursuite de l'occupation, sans pouvoir relouer ou faire réoccuper les logements au départ des occupants actuels.

La jouissance du bien moyennant paiement d'un loyer est la cause du contrat, son objet.

La « décision du Prince » a donc pour effet de faire disparaître l'objet de la convention, ce qui a pour conséquence d'entraîner la dissolution du contrat. Il s'agit d'un cas de caducité.

Cette nouvelle cause de dissolution des contrats est apparue tant en doctrine qu'en jurisprudence belge dans les années 80-90', et vise le cas où une des conditions nécessaires à sa formation (dont l'absence à ce moment entraînerait la nullité) vient à disparaître en cours de contrat. Le tribunal renvoie à la « CUP » de décembre 2001, où le Professeur Wéry se base sur l'excellente étude de P.A. Foriers « la caducité des obligations contractuelles par disparition d'un élément essentiel à leur formation ».

M. le Professeur Wéry cite des exemples jurisprudentiels, tels que la perte matérielle de l'objet donné à bail, ou la destruction d'un immeuble incendié avant une levée d'option d'achat… et citant Foriers indique que « la dissolution du contrat ne s'impose en principe que si son objet essentiel vient à disparaître ».

Dans *Le droit commun du bail*[8], Monsieur Boël rappelle que la Cour de Cassation a consacré, en cette matière, la caducité de la convention par disparition de son objet, sur la base de l'idée que l'exécution du contrat est devenue impossible.

M. le Professeur Wéry[9] mentionnait lui aussi « le cas où la poursuite de l'exécution du contrat dont la raison d'être a disparu, peut être érigée en abus de droit ».

Le contrat de bail serait donc éteint, en tout cas depuis le 25 avril 2018. Et il n'y aurait pas lieu d'en prononcer la résolution. Mais, par ailleurs, les défendeurs deviendraient des occupants sans titre ni droit, redevables d'indemnités d'occupation (qui tiendraient compte du trouble de jouissance reconnu ci-dessus) – outre des charges, qui sont dues en raison de l'occupation des lieux – et susceptibles dès lors d'être expulsés (comme c'est le cas lorsque le bail est annulé).

L'extinction du bail est imputable à la bailleresse (quitte à ce que celle-ci se retourne contre la copropriété puisqu'il semble que les griefs contenus dans l'arrêté d'inhabitabilité concernent les parties communes).

Des dommages-intérêts pour perte de logement pourraient être accordés.

Le tribunal tire ici de faits spécialement allégués des conséquences juridiques qui n'ont pas été plaidées et qui doivent donner lieu à un débat contradictoire.

Une réouverture des débats s'impose dès lors.

LUC THOLOMÉ

8 M. Boël, *Le droit commun du bail*, La Charte, 2006, p. 505.

9 P. Wéry, *op. cit.*, p. 42.

Note — Le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ne s'est pas penché sur la question du sort à réserver au bail suite à un arrêté pris par le Bourgmestre d'interdiction de louer ou d'occuper. Contrairement au législateur bruxellois (art. 219, § 4 du Code bruxellois du logement) qui prévoit la caducité du bail lorsque celui-ci a été conclu antérieurement à l'interdiction ou la nullité du bail si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location. Voy. pour des développements récents sur cette question, B. Louveaux, *Droit du bail. Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, pp. 528 et s., n° 610 et s.; N. Bernard, « L'impact sur le contrat de location des manquements aux normes régionales de salubrité : le tournant de la régionalisation du bail », *J.T.*, 2018, p. 650 ; M. Higny, « La dissolution du bail sous l'angle du droit commun », *J.T.*, 2018, p. 654.

COLOCATION ET COHABITATION

TRIBUNAL DU TRAVAIL DE LIÈGE[10] DIVISION DE LIÈGE (2E CHAMBRE)

24 AVRIL 2019[11]

COLOCATION – ASSURANCE MALADIE-INVALIDITÉ – DISCRIMINATION

L'article 225 introduit en matière d'assurance maladie-invalidité un système de preuve légale pour la condition de cohabitation qui ne permet pas de prendre en compte les situations de colocation et cohousing *comme en matière de chômage.*

Une discrimination existe au sein de la sécurité sociale selon que l'on promérite des allocations de chômage ou des indemnités d'incapacité de travail, nonobstant la même ratio legis.

Les dispositions de l'article 225, paragraphe 4, de l'arrêté royal du 3 juillet 1996 portant exécution de la loi relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités doivent donc être déclarées contraires aux dispositions des articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'elles étendent la situation de cohabitation à celle où des personnes hébergées sous le même toit qui se trouvent dans une situation de colocation, c'est-à-dire où ne sont partagées que des charges locatives. […]

10 *J.L.M.B.*, 2019, p. 958.

11 Source : UNIA (jurisprudence)

DISCUSSION

La mutuelle estime qu'elle ne peut tenir compte de la convention de vie commune colocation dans la mesure où l'article 225, paragraphe 4, de l'arrêté royal du 3 juillet 1996 lui impose de tenir compte de l'existence d'une cohabitation dès lors qu'au registre national une adresse commune est constatée entre l'assujetti et un tiers.

Aussi bien en matière d'allocations de chômage que d'indemnités assurance maladie-invalidité, le législateur a entendu moduler le montant des indemnités octroyées en distinguant selon que la personne est en situation d'isolée, ou de cohabitation, et ce en raison d'une même *ratio legis*, à savoir que les charges d'un ménage sont plus lourdes à supporter selon que l'on est seul ou qu'on les partage avec d'autres.

En matière d'allocations de chômage, l'article 59, alinéa 1er, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant les modalités d'application de la réglementation du chômage, a défini ce qu'il fallait entendre par cohabitation, à savoir :

« le fait, pour deux ou plusieurs personnes, de vivre ensemble sous le même toit et de régler principalement en commun les questions ménagères. »

La Cour du travail de Liège, dans un arrêt du 13 février 2017 et puis la Cour de cassation dans un arrêt du 22 janvier 2018[12] ont conclu que pour qu'il y ait règlement principalement en commun des questions ménagères, il fallait non seulement que les personnes tirent de cette vie sous le même toit un avantage économique et financier mais qu'en outre devaient être réglées en commun, et ce

12 Cass., 22 janvier 2018, R.G. n° S.17.0039F.

en mettant éventuellement en commun des ressources financières, les tâches, activités et autres questions ménagères (entretien, aménagement du logement, entretien du linge, courses, préparation et consommation des repas).

Il est à noter que la Cour de cassation avait déjà rendu un premier arrêt néerlandophone en ce sens[13].

Ces arrêts mettaient ainsi un point final à la controverse portant sur la question de savoir si la colocation ou le *cohousing* doivent être ou non considérés comme une cohabitation pour la détermination du taux des allocations de chômage.

En matière d'assurance maladie-invalidité, aux termes de l'article 225, paragraphe 4, de l'arrêté royal du 3 juillet 1996 portant exécution de la loi relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités :

« la preuve en ce qui concerne la condition de cohabitation résulte de l'information visée à l'article 3, alinéa 1er, 5° de la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, obtenue auprès du registre national, exception faite des cas dans lesquels il ressort d'autres documents probants produits à cet effet que la situation à prendre en considération ne correspond pas ou plus avec l'information susvisée du registre national. »

Ce faisant, l'article 225 introduit en matière d'assurance maladie-invalidité un système de preuve légale pour la condition de cohabitation qui ne permet pas de prendre en compte les situations de colocation et *cohousing* comme en matière de chômage.

Une discrimination est ainsi faite au sein de la sécurité sociale selon que l'on promérite des allocations de chômage ou des indemnités d'incapacité de travail et que rien ne justifie puisque dans les deux cas c'est le même critère, la cohabitation, qui est pris en compte et sur la base d'une même *ratio legis*.

Le tribunal considère ainsi que les dispositions de l'article 225, paragraphe 4, de l'arrêté royal du 3 juillet 1996 portant exécution de la loi relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités doivent être déclarées contraires aux dispositions des articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'elles étendent la situation de cohabitation à celle où des personnes hébergées sous le même toit se trouvent dans une situation de colocation, c'est-à-dire où ne sont partagées que des charges locatives comme c'est le cas en l'espèce.

Les recours doivent donc être déclarés recevables et fondés.

Dispositif conforme aux motifs.

LUC THOLOMÉ

13 Cass., 9 octobre 2017, R.G. n° S.16.0084.N.

Note — Sur la portée l'arrêt de Cour de Cassation du 09 octobre 2017, voy. N. Bernard, « La cohabitation (au sens de l'allocation de chômage) requiert davantage qu'un simple partage de toit. L'heureuse confirmation de la Cour de Cassation », *J.T.*, 2018, pp. 140 à 142 ; P. Versailles, « Le taux cohabitant : la main à la poche et la main à la pâte », *cette revue*, 2018, n° 123, pp. 49 et 50.

DISCRIMINATION

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE DE NIVELLES

3 SEPTEMBRE 2019

(RÉFÉRÉ)[14]

(Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations — S.M. c/o S.PR.L.I.)

ACCÈS AU LOGEMENT – DISCRIMINATION – ACTION EN CESSATION – CRITÈRE DE DISCRIMINATION – COULEUR DE LA PEAU ET/OU ORIGINE

Un candidat locataire d'origine africaine, Belge, contacte une agence immobilière. Il transmet tous les documents requis mais reçoit le message que le propriétaire a choisi un autre candidat. Il demande à une dame d'origine belge de contacter l'agence et on lui dit que le bien est libre. Les conversations téléphoniques ont été enregistrées. Sur la base des enregistrements, le juge constate qu'il y a bien discrimination directe. La victime est indemnisée et l'agence doit afficher la décision dans ses locaux et le bulletin de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI).

14 Source : UNIA (jurisprudence)

ANTÉCÉDENTS

I. FAITS ET ANTÉCÉDENTS DE PROCÉDURE

M. S. (le second demandeur) est originaire de Côte d'Ivoire. Il habite la Belgique depuis plusieurs années et en a acquis la nationalité.

Au début du mois de septembre 2017, souhaitant emménager en dehors de Bruxelles, il a repéré l'annonce d'un appartement situé à Enghien X, à louer pour un loyer de 750,00 € (pièce 1 d'UNIA, le premier demandeur). La mise en location du bien avait été confiée à l'agence I. SPRL (la défenderesse).

Suite à un premier contact téléphonique avec un préposé d'I., une visite a été organisée sur place le 19 septembre 2017.

Lors de cette visite, M. S. a remis à l'agent immobilier ses trois dernières fiches de paie et la copie de sa carte d'identité.

Par un e-mail du 21 septembre 2017, M. S. a adressé à l'agence la fiche de candidature et les preuves de paiement de ses six mois de loyer précédents (pièces 2 et 3 d'UNIA).

En remplissant cette fiche, M. S. a laissé vide la case « Employeur actuel », se contentant de renvoyer à la fiche de paie jointe (pièce 2 d'UNIA).

En termes de conclusions, M. S. affirme avoir contacté l'agence I. quelques jours plus tard. Son préposé lui aurait indiqué que le propriétaire du bien était injoignable, mais qu'il ne manquerait pas de revenir vers lui dès qu'il aurait des nouvelles.

Le 2 octobre 2017, M. S. reçoit un sms d'I. lui indiquant :

« Bonjour, j'ai enfin eu des nouvelles du propriétaire. Nous avons reçu beaucoup de candidatures, mais malheureusement c'est

une autre candidature qui a été choisie. Je suis désolé pour cette mauvaise nouvelle. Bonne journée » (pièce 4 d'UNIA).

Ce message provient du numéro X qui est celui du stagiaire d'I., M. D., qui gérait à cette époque la mise en location du bien (voyez notamment l'e-mail en pièce 2 d'I.).

M. S. a poursuivi ses recherches de logement et s'est aperçu, le 27 octobre 2017, que le bien situé X à Enghien était toujours en location (pièces 5, 6 et 7 d'UNIA).

Interpellé par cette situation, M. S. a mandaté une dame, Mme D., afin qu'elle contacte l'agence I. pour savoir si ce bien était réellement en location. Cette conversation a été enregistrée.

Il ressort du procès-verbal de constat établi par l'huissier de justice B. à la requête d'UNIA que Mme D. a contacté l'agence immobilière aux alentours de 11h43, le 27 octobre 2017. La transcription de cette conversation reprise au procès-verbal est la suivante :

« — Oui, bonjour. Voilà, je téléphone pour un petit renseignement. En fait j'ai un ami qui m'a parlé d'une offre qu'il avait vue. Donc ce serait un appartement près de la gare d'Enghien qui serait à 750 €… (silence) À la rue des Vergers. Est-ce que vous pourriez m'en dire un petit peu plus ? Comment est l'appartement ?

— … avec une terrasse, une cuisine équipée, une buanderie, trois chambres et une salle de bain et un WC séparé.

— D'accord et vous pouvez m'en dire un peu plus où il se situe par rapport à la gare d'Enghien ?

— Orh.je ne connais pas du tout Enghien.

— D'accord, haha.

— Je suis de Tubize, je ne sais pas du tout, bah avec l'adresse vous pouvez regarder sur Google Maps, vous allez trouver.

— Ok, d'accord et donc vous pouvez juste me répéter l'adresse, parce que je n'ai pas bien noté.

— Oui, rue des Vergers.

— Oui.

— Numéro 12.

— Rue des Vergers, numéro 12 et donc le loyer c'est bien 750 € ?

— Oui.

— Et les charges comprennent quoi pour les 85 € ?

— C'est des, allez, l'électricité des communs, l'entretien des communs, tout ce qui est commun en fait et alors l'eau.

— D'accord et est-ce qu'il y a des exigences particulières ?

— Toujours la même chose. On a besoin des trois dernières fiches de salaires et de la copie de la carte d'identité.

— D'accord.

— Et cela doit représenter à peu près un tiers des revenus.

— Ok, est-ce qu'il y a une garantie locative ?

— Pour deux mois.

— D'accord, ok, super et alors au niveau des visites, comment ça se passe ?

— C'est sur rendez-vous, à partir de la semaine prochaine.

— À partir de la semaine prochaine. Ok, bah écoutez, j'en discute et puis je vous repasserai un petit coup de téléphone alors. Merci beaucoup !

— Je vous en prie.

— Merci et au revoir ! » (pièce 23 d'Unia).

M. S. a, à son tour et de manière anonyme, contacté l'agence I., plus tard dans la journée, aux alentours de 15H16. Cette conversation téléphonique a été enregistrée par M. S. La transcription de cette conversation reprise au procès-verbal d'huissier est la suivante :

« — Avec T., bonjour.

— Oui, bonjour Madame, euh, s'il vous plaît, je vous appelle pour votre annonce d'appartement à louer à Enghien.

— À quel prix ?

— Euhm, 750.

— Alors, 750. Il est loué déjà.

— Ah, il est loué ?

— Oui, on a une candidature et le propriétaire l'a acceptée.

— Ah, ok ça va.

— Voilà.

— Merci beaucoup.

— Bonne après-midi, au revoir.

— À vous aussi, au revoir » (pièce 23 d'UNIA).

L'huissier de justice constate dans son procès-verbal que M. S. a un accent africain, ce qui n'est pas le cas de Mme D.

M. S., considérant avoir fait l'objet d'une discrimination, a relayé sa plainte auprès d'UNIA-Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et la discrimination.

UNIA s'est ensuite chargé de correspondre avec l'agence I. en vue d'obtenir des explications sur la situation qui lui était rapportée par M. S. Plusieurs courriers ont ainsi été échangés à cet effet (pièces 12 à 22 d'UNIA), UNIA souhaitant connaître les raisons pouvant justifier ce qu'elle qualifie de traitement différentiel de la candidature de M. S. et l'agence I. s'en défendant, en indiquant que les candidatures avaient été traitées de la même manière, mais que la candidature de M. S. était incomplète.

UNIA, s'estimant dans l'impossibilité de trouver une issue extra-judiciaire au litige, a initié la présente procédure, au côté de M. S., par citation du 14 novembre 2018.

II. OBJET DES DEMANDES

M. S. Nous demande de :

— déclarer son action recevable et fondée ;

— en conséquence, dire pour droit que l'agence I. a pratiqué une discrimination à son égard ;

— ordonner la cessation, dès le prononcé du jugement à intervenir, de la pratique discriminatoire constatée à son égard dans le cadre de la mise en location du bien immobilier sis à Enghien, X, ainsi que dans le cadre de la mise en location de tout autre bien immobilier que l'agence I. serait amenée à effectuer ;

— condamner la SPRL I. au paiement d'une astreinte de 1 000,00 € par manquement constaté à la cessation ordonnée, à partir du lendemain du prononcé du jugement à intervenir ;

— condamner la SPRL I. à lui payer une indemnité forfaitaire de 1 300,00 €, ou à titre subsidiaire, de 650,00 € ;

— ordonner l'affichage du jugement à intervenir (ou d'un résumé de celui-ci) dans les locaux de l'agence I., à un endroit visible et pour une durée de trois mois à partir du lendemain de la notification du jugement à intervenir ;

— ordonner la publication du jugement à intervenir (ou d'un résumé de celui-ci) dans le périodique de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers ;

— déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution ;

— déclarer la demande reconventionnelle de la SPRL I. non fondée ;

— condamner la SPRL I. aux dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure évaluée à 1 440,00 €.

UNIA Nous demande de :

— déclarer son action recevable et fondée ;

— en conséquence, dire pour droit que la SPRL I. a pratiqué une discrimination à l'égard de M. S. ;

— ordonner la cessation, dès le prononcé du jugement à intervenir, de la pratique discriminatoire constatée, tant à l'égard de M. S. que de tout autre candidat locataire dans le cadre de la mise en location du bien immobilier sis à 7850 Enghien, X, ainsi que dans le cadre de la mise en location de tout autre bien immobilier que l'agence I. serait amenée à effectuer ;

— condamner la SPRL I. au paiement d'une astreinte de 1 000,00 € par manquement constaté à la cessation ordonnée, à partir du lendemain du prononcé du jugement à intervenir ;

— ordonner l'affichage du jugement à intervenir (ou un résumé de celui-ci) dans les locaux de l'agence I., à un endroit visible et pour une durée de trois mois à partir du lendemain de la notification du jugement à intervenir ;

— ordonner la publication du jugement à intervenir (ou d'un résumé de celui-ci) dans le périodique de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers ;

— à titre subsidiaire, poser la question préjudicielle suivante à la Cour constitutionnelle :

« Interprétée comme excluant l'admissibilité en justice d'un enregistrement d'une conversation téléphonique, dont l'authenticité et le contenu ne sont pas contestés, au titre d'une preuve d'une discrimination, la loi du 30 juin 1994 relative à la protection de la vie privée contre les écoutes, la prise de connaissance et l'enregistrement de communications et de télécommunications privées viole-t-elle les articles 10, 11, 13 et 22 de la Constitution, lus à la lumière des articles 6, 8 et 14 de la Convention européenne des droits de l'Homme ? »

— condamner la SPRL I. aux entiers dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure, liquidés à un montant de 1736,79 €.

La SPRL I., partie défenderesse, Nous demande de :

— déclarer l'action en cessation d'UNIA irrecevable, ou à tout le moins non fondée ;

— subsidiairement, déclarer l'action en cessation de M. S. recevable, mais non fondée ;

— à titre infiniment subsidiaire,

- constater que l'acte querellé a cessé ;
- réduire le montant du préjudice de M. S. à la somme minimum de 650,00 €, la SPRL I. ayant démontré que le traitement litigieux défavorable ou désavantageux aurait également été adopté en l'absence de discrimination ou en raison d'autres circonstances ;
- débouter le(s) demandeur(s) des autres mesures sollicitées ;

— à titre principal, condamner chacun des demandeurs aux entiers frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure liquidée pour chacun à la somme de 1 440,00 €, soit au total 2 880,00 € ;

— à titre infiniment subsidiaire, compenser les frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure ;

— déclarer sa demande reconventionnelle recevable et fondée et, en conséquence, condamner solidairement, *in solidum* ou l'un à défaut de l'autre, UNIA et M. S. à lui payer la somme de 2 600,00 € à titre de dommages et intérêts pour procédure téméraire et vexatoire.

III. DISCUSSION

3.1. La recevabilité de l'action d'UNIA

I. soutient qu'UNIA ne dispose pas d'un intérêt à agir, tel que visé aux articles 17 et 18 du Code judiciaire dès lors qu'il ne dispose pas d'un intérêt personnel et direct à agir et qu'il ne formule personnellement aucune demande.

Ce raisonnement ne peut être suivi.

Le « Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et la discrimination », en abrégé « UNIA », a notamment pour mission de combattre toute forme de discrimination, de distinction, d'exclusion, de restriction, de préférence, fondée sur une prétendue race, la couleur de peau, l'origine nationale ou ethnique.

UNIA dispose de la personnalité juridique.

Conformément au prescrit de l'article 6 de l'accord de coopération du 12 juin 2013 entre l'autorité fédérale, les Régions et les Communautés, UNIA est habilité à ester en justice, dans les limites de ses missions, dans tous les litiges auxquels pourrait donner lieu notamment l'application des lois, des décrets et des ordonnances suivants :

— la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie ;

— la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination ;

— le décret régional wallon du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination, en ce compris la discrimination entre les femmes et les hommes, en matière d'économie, d'emploi et de formation professionnelle.

UNIA dispose ainsi d'un droit d'action propre en vue de défendre l'intérêt collectif. Ce droit d'action lui est expressément reconnu par différentes législations. Ce droit d'action d'intérêt collectif déroge au principe de l'intérêt personnel.

Surabondamment, UNIA dispose encore d'un intérêt collectif en ce qu'il sollicite non seulement la cessation d'un acte vis-à-vis

de M. S., mais également de tout comportement discriminatoire que pourrait adopter à l'avenir l'agence I. à l'égard de toute autre personne en raison de sa couleur de peau et/ou de son origine nationale ou ethnique, dans le cadre de la mise en location de tout bien immobilier qu'elle serait amenée à effectuer.

Il découle de ce qui précède qu'UNIA dispose de la qualité et de l'intérêt requis pour agir.

Partant, son action est recevable.

3.2. La demande principale

3.2.1. L'existence d'une discrimination

Les demandeurs soutiennent que la SPRL I. s'est rendue coupable d'un comportement discriminatoire à l'égard de M. S. Ils fondent leur action sur le décret régional wallon du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

(i) Les principes

Ce décret a notamment pour objet de créer un cadre afin de lutter contre la discrimination directe ou indirecte fondée sur la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, qui sont qualifiés de « critères protégés ».

Aux termes du décret du 6 novembre 2008, il y a une « discrimination directe » lorsqu'une une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre personne qui se trouve dans une situation comparable et que cette distinction se fonde sur l'un des critères protégés précités et ne peut être justifiée (articles 4,6° et 7°).

Il y a une « discrimination indirecte » lorsqu'une disposition, un critère ou une pratique apparemment neutre est susceptible d'entraîner, par rapport à d'autres personnes, un désavantage particulier pour des personnes caractérisées par l'un des critères précités (articles 4,8° et 9°).

Conformément au prescrit de l'article 7, § 1er du décret précité, toute distinction directe fondée sur une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique constitue une discrimination.

L'article 7, § 2 ajoute que toute distinction directe fondée sur la nationalité, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale ou la conviction syndicale, constitue une discrimination directe, à moins que cette distinction directe ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires.

Il se déduit de l'articulation de ces deux dispositions légales qu'une distinction directe fondée sur une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique n'est pas justifiable et constitue une discrimination prohibée.

(ii) En l'espèce

En l'espèce, M. S. a reçu un sms émanant d'un préposé de l'agence I., le 2 octobre 2017, lui indiquant que sa candidature n'avait pas été retenue et qu'un autre candidat avait été choisi par le propriétaire.

Il ressort de l'examen du dossier de l'agence I. que, même si cette dernière soutient ne pas avoir eu connaissance de l'envoi de ce sms, celui-ci provient du numéro de gsm de M. D., agent immobilier stagiaire au sein de ladite agence I. en charge de la mise ne location du bien à l'époque.

Il ressort également de l'examen du dossier de l'agence I. que, le 2 octobre 2017, aucun choix n'avait en réalité été effectué par la propriétaire parmi les candidatures.

La décision de ne pas retenir celle de M. S. est donc nécessairement le fait de l'agence I. et non de la propriétaire du bien.

La candidature de M. S. n'a en effet été transmise par M. D. à la propriétaire que le 4 octobre et était assortie des remarques suivantes : « un couple de Bruxelles qui souhaite quitter la ville, il s'appelle S. T. Veuillez trouver sa fiche de candidature (complétée à moitié + la preuve des loyers payés et fiche de salaire). Si vous voulez connaître mon opinion, je trouve qu'il y a trop d'enfants (3 enfants ado) et que les loyers sont versés de manière irrégulière » (pièces 2 et 16 d'I.).

En outre, l'agence I. ne peut être suivie lorsqu'elle prétend que la candidature de M. S. ne peut être comparée à celle des autres candidats dans la mesure où elle aurait été incomplète.

En effet, M. S. a complété la fiche remise par l'agence et il y a opéré un renvoi à sa fiche de paie jointe pour ce qui concerne certaines informations (pièce 3 du dossier d'UNIA et pièce 15 du dossier d'I.).

Par ailleurs, les dites fiches de paie ont bien été transmises puisqu'il y est fait référence par M. S. dans le formulaire et par M. D. dans son e-mail à la propriétaire (pièces 2 et 16 d'I.).

En tout état de cause, à aucun moment dans le cadre de la mise en location du bien, il n'a été reproché à M. S. d'avoir transmis des documents lacunaires et aucun document ne lui a été réclamé en vue de parfaire une candidature potentiellement incomplète.

Enfin, il ressort de l'enregistrement des deux conversations téléphoniques du 27 octobre 2017 dont le contenu est repris dans le procès-verbal d'huissier (pièce 23 du dossier d'UNIA) qu'alors que l'agence I. indiquait à une dame D. appelant dans la matinée que le bien était toujours libre, elle indiquait à M. S. appelant quelques heures plus tard, avec l'accent africain qui est le sien, mais sans dévoiler son identité, que le bien était loué.

Or, il ressort de la chronologie des faits présentée par l'agence I. elle-même qu'à cette date la propriétaire du bien n'avait encore accepté aucune candidature.

En termes de conclusions, la SPRL I. soutient que ces conversations téléphoniques auraient été obtenues illégalement au regard de la loi du 30 juin 1994 sur la protection de la vie privée contre les écoutes, la prise de connaissance et l'enregistrement de communications et de télécommunications privées.

Cette affirmation n'est pas pertinente.

En effet, l'enregistrement d'un appel téléphonique par celui qui le donne ou le reçoit n'est pas illégal en soi.

Ainsi, les travaux préparatoires de la loi du 30 juin 1994 précisent que « le projet n'interdit pas aux participants à une communication de l'enregistrer pour leur usage personnel. Il interdit simplement l'usage illégitime de cet enregistrement : c'est-à-dire l'usage pour opérer un chantage, pour se moquer de quelqu'un, pour satisfaire la curiosité malsaine d'un tiers, etc. Par ailleurs, l'usage de

ces enregistrements pour faire preuve en justice, tant en matière civile, commerciale que pénale est permis »[15].

D'autre part, les explications d'I. selon lesquelles l'information donnée sur la disponibilité du bien était correcte (indisponibilité survenue entre l'appel de Mme D. et celui de M. S.) sont contredites par les propres pièces du dossier d'I. En effet, même Mme D. était potentiellement intéressée par la location de l'appartement, celui-ci était toujours libre lors de l'appel de M. S.

Enfin, contrairement aux allégations d'I., le bien concerné était clairement identifié et identifiable dans l'une comme dans l'autre des deux conversations téléphoniques. Cela ressort des termes mêmes de la conversation téléphonique, mais également de la liste des biens mis en location le 27 octobre 2017 par la SPRL I. qui ne comporte qu'un seul bien à louer à Enghien pour un loyer de 750 € (pièces 23 et 7 du dossier d'UNIA).

Il découle de ce qui précède que :

— l'agence I. a décidé, dès le 2 octobre 2017, de ne pas louer l'appartement à M. S., avant même de transmettre sa candidature à la propriétaire du bien ;

— la candidature de M. S. était complète ; aucun reproche ou demande n'ont été adressés à M. S. à cet égard ;

— l'e-mail envoyé par l'agence I. à la propriétaire le 4 octobre 2017 atteste que (1) la discrimination n'est pas le fait de la propriétaire du bien et que (2) l'évincement de la candidature de M. S. procède de la seule volonté de l'agence ;

— l'enregistrement des conversations du 27 octobre 2017 confirme que M. S. est bien discriminé en raison de son accent africain, lequel n'est pas contesté et est attesté par le procès-verbal de constat d'huissier.

M. S. a bien fait l'objet d'une discrimination directe commise par la SPRL I. sur la base de sa couleur de peau et/ou de son origine.

3.2.2. La demande de cessation

Conformément au prescrit de l'article 20 § 1er du décret du 6 novembre 2008 précité, le Président du Tribunal constate l'existence et ordonne la cessation d'un acte, même pénalement réprimé, constituant un manquement aux dispositions du décret.

Les demandeurs sollicitent tous deux du Président du Tribunal qu'il ordonne la cessation de la discrimination commise par la SPRL I. à l'égard de M. S. et, pour ce qui concerne UNIA, à l'égard de tout autre candidat locataire, sur la base de l'origine et/ou de la couleur de peau, tant en ce qui concerne le bien immobilier litigieux qu'en ce qui concerne tout autre bien immobilier mis en location à l'intervention de l'agence I.

Eu égard à l'activité d'agence immobilière de la SPRL I., le risque de réitération d'un fait discriminatoire, tant pour le bien situé X à Enghien que pour tout autre bien qui serait mis en location par cette agence, justifie qu'il soit fait droit à la demande de cessation.

3.2.3. La demande d'astreinte

Concernant la demande postulée par les demandeurs tendant à assortir l'interdiction d'une astreinte et eu égard aux circonstances de la cause, celle-ci peut raisonnablement être fixée à 500,00 € par manquement constaté.

3.2.4. La demande d'indemnisation forfaitaire postulée par M. S.

M. S. sollicite, à titre principal, le versement d'une indemnité forfaitaire de 1.300 €, conformément à l'article 19 du décret wallon du 6 novembre 2008.

Cet article dispose que :

« § 1er. En cas de discrimination, la victime peut réclamer une indemnisation de son préjudice en application du droit de la responsabilité contractuelle ou extracontractuelle.

Dans les circonstances ci-après visées, la personne qui a contrevenu à l'interdiction de la discrimination doit verser à la victime une indemnité correspondant, selon le choix de la victime, soit à une somme fixée conformément au § 2, soit au dommage réellement subi par la victime. Dans ce dernier cas, la victime doit prouver l'étendue du préjudice par elle subi.

§ 2. Les dommages et intérêts visés au § 1er, sont fixés comme suit :

1° hors l'hypothèse visée ci-après, l'indemnisation du préjudice moral subi du fait d'une discrimination est fixée à un montant minimum de 650 euros ; ce montant est porté à 1 300 euros dans le cas où le contrevenant ne peut démontrer que le traitement litigieux défavorable ou désavantageux aurait également été adopté en l'absence de discrimination ou en raison d'autres circonstances [...] ».

En l'espèce, M. S. a fait l'objet d'un traitement défavorable direct sur la base de sa couleur de peau et/ou de son origine. À deux reprises, il lui a été renseigné qu'un autre candidat avait été choisi alors que tel n'était pas le cas. Il a de ce fait subi un dommage moral qu'il y a lieu de réparer par l'octroi d'une indemnité forfaitaire de 1 300,00 €.

3.2.4. La demande de publicité

L'article 20, § 3 du décret wallon du 6 novembre 2008 prévoit que « le président du tribunal peut prescrire l'affichage de sa décision ou du résumé qu'il en rédige, pendant le délai qu'il détermine, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur des établissements du contrevenant ou des locaux lui appartenant, et ordonner la publication ou la diffusion de son jugement ou du résumé de celui-ci par la voie de journaux ou de toute autre manière, le tout aux frais du contrevenant.

Ces mesures de publicité ne peuvent être prescrites que si elles sont de nature à contribuer à la cessation de l'acte incriminé ou de ses effets ».

Il apparaît en l'espèce, compte tenu de l'activité d'agence immobilière de la SPRL I. et de sa nécessaire sensibilisation à la problématique de la discrimination qu'une telle publication apparaît justifiée pour contribuer à faire cesser l'acte incriminé et/ou ses effets. Elle permettra ainsi à toute personne intéressée d'être informée de ce que la pratique dénoncée est discriminatoire et donc interdite et de prévenir la réitération de pareille discrimination, tant dans un but préventif que pédagogique.

Il y a lieu dès lors d'ordonner l'affichage du résumé du présent jugement, tel que par Nous rédigé au dispositif ci-après, au siège social et dans les agences d'Enghien et de Soignies de la SPRL I. pendant une durée de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

Il y a également lieu d'ordonner, aux fins prévues par le décret, la publication dudit résumé du jugement dans l'un des deux plus proches numéros du périodique de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (l'IPI News) à paraître après la signification du présent jugement. Cette publication aura lieu, aux frais de la SPRL I.

15 Doc. parl., Chambre, session 1993-1994, n° 1.450/3, p. 12 ; voyez également Liège, 1° ch., 19 novembre 2002 ; R.T.D.F., 2/2004, pp. 334 – 338 et Liège, 29 juin 2010, RG 2009/679.

3.3. La demande reconventionnelle

À titre reconventionnel, la SPRL I. sollicite d'entendre condamner les demandeurs au paiement d'une somme de 2 600,00 € à titre de dommages et intérêts pour procédure téméraire et vexatoire.

La demande principale étant déclarée fondée, elle n'est manifestement pas téméraire ou vexatoire, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande reconventionnelle.

IV. LES FRAIS ET DÉPENS DE L'INSTANCE

Les dépens de l'instance incombent à la SPRL I. qui succombe en la présente cause.

S'agissant d'une cause non évaluable en argent, l'indemnité de procédure est fixée sur la base de l'article 3 de l'A.R. du 26 octobre 2007 qui prévoit un montant de base indexé de 1 440,00 €, adéquat en l'espèce.

V. L'EXÉCUTION PROVISOIRE

Les demandeurs sollicitent d'entendre dire pour droit que la présente ordonnance soit exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement.

Il échet de faire droit à cette demande, l'exécution provisoire du jugement statuant comme en référé étant de droit.

PAR CES MOTIFS,

Nous, A. d. C., juge, Président f. f. de la chambre des référés du Tribunal de première instance du Brabant Wallon, assisté de Mme S. L., greffier ;

Écartant tout autre moyen devenu sans pertinence en raison de la motivation de Notre décision ;

— recevons les demandes principales et la demande reconventionnelle, et disons les demandes principales seules fondées dans la mesure ci-après ;

— disons pour droit que M. S. a fait l'objet d'une discrimination directe, commise par la SPRL I. sur la base de sa couleur de peau et/ou de son origine ;

— condamnons la SPRL I. à cesser, dès le prononcé de la présente ordonnance, toute pratique discriminatoire fondée sur la couleur de peau et/ou l'origine ethnique ou nationale à l'égard de M. S. ou de toute autre personne, tant dans le cadre de la mise en location du bien immobilier sis à 7850 Enghien, X, que de tout autre bien mis en location par elle, sous peine d'une astreinte de 500,00 € par infraction constatée ;

— condamnons la SPRL I. au paiement d'un montant forfaitaire de 1 300,00 € à M. S., au titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral subi ;

— ordonnons l'affichage et la publication du résumé du présent jugement, par Nous rédigé comme suit :

« Par jugement prononcé comme en référé le 3 septembre 2019, le Président du Tribunal de première instance du Brabant Wallon a dit pour droit que l'agence immobilière I. SPRL dont le siège social est établi à Tubize, X (B.C.E. n° X – Agréation 1PI :X) a commis en octobre 2017 une discrimination prohibée en prétextant l'indisponibilité d'un bien mis en location à un interlocuteur téléphonique parlant français avec un accent africain.

Le Président a ordonné la cessation de cette pratique et a condamné l'agence immobilière au paiement d'une indemnité de 1 300,00 € pour préjudice moral, ainsi qu'à l'affichage et la publication à ses frais du présent extrait, outre les frais de justice. » ;

— ordonnons l'affichage de ce résumé dans les locaux de la SPRL I., à un endroit visible et accessible au public de son siège social et dans les agences d'Enghien et de Soignies pendant une durée de trois mois à compter de la signification du présent jugement ;

— ordonnons la publication de ce résumé dans l'un des deux plus proches numéros du périodique de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers à paraître après la signification du présent jugement, aux frais de la SPRL I. ;

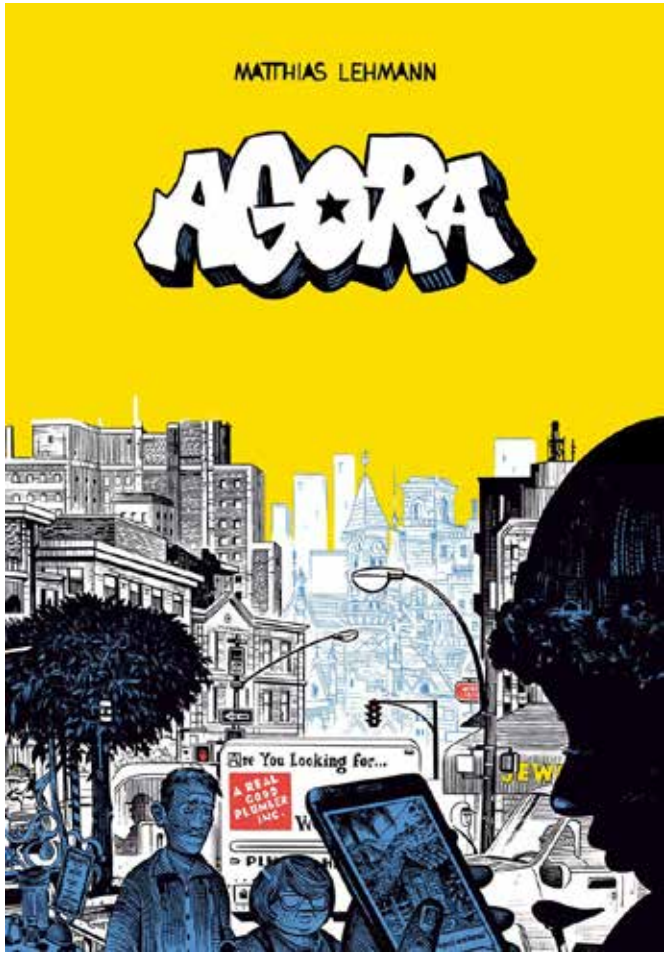
— disons la demande reconventionnelle non fondée et en déboutons la SPRL I. ;

— condamnons la SPRL I. aux dépens de l'instance, liquidés, dans le chef de M. S. et de UNIA, ensemble, à 2 817,84 € (297,84 € de citation + 20 € de contribution au fonds d'aide juridique de seconde ligne + 2 500 € d'indemnité de procédure) ;

— condamnons la SPRL I. à payer le droit de greffe dû en application de l'article 269' du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

— déclarons la présente ordonnance exécutoire sur minute.

LUC THOLOMÉ



VILLES

Agora ou notre espace public

Matthias Lehmann est dessinateur et illustrateur. Il ramène de ses voyages photos ou croquis. Du Brésil à la Guinée, en passant par New York et « le 93 » (dites « quatre-vingt-treize »), il immortalise des scènes de rue sur des cartes à gratter.

Plutôt que d'en faire un carnet de voyage, il construit une série d'images étonnantes et pour le moins intrigantes.

Elles sont réunies dans un très beau et grand livre qui s'appelle Agora. Il est paru aux éditions 6 pieds sous terre.

« Quand je commence une image, mon but vise à retranscrire le sentiment ressenti à ce moment-là. Ce sont des souvenirs synthétisés mélangés avec des vrais croquis faits sur le vif, avec parfois des photos en renfort. Après, je me livre à un travail de composition de l'image. Au Brésil, quand j'étais devant le Corcovado, les touristes avec perches à selfie voisinant avec des membres d'un gang sud-américain tatoués, je les ai vus.

La scène avec le clochard à la jambe putréfiée semble aberrante mais elle a pourtant existé. La façon dont je les dessine tous est cependant plus grotesque que la réalité. Certaines scènes, elles, n'ont pas existé. À Conakry, en Guinée, j'ai vu un bouc dans la rue, le reste je l'ai intégré pour le besoin de l'image. Parfois, j'ai déjà le bon décor, je n'ai plus qu'à placer les personnages. À Bologne, j'ai pris une photo dans une rue avec, sur un mur, un graff avec l'inscription « tits » (« seins » en anglais). La composition était parfaite, le travail déjà mâché par la photo ! Quand je retranscris une manifestation place de la Bastille, je m'inspire des croquis faits sur place, je commence par mettre trois ballons ciglés CGT ou Lutte Ouvrière. Ils composent une ligne dans l'image. Ensuite, j'ajoute des personnages dans les coins en essayant de respecter la perspective. Cela devient un exercice périlleux, il ne faut pas mettre trop de détails. On ne vit jamais la scène idéale où figurent tous les bons éléments. » (Vincent Brunner, « BD : les étonnants carnets de voyages de Matthias Lehmann », *Télérama*, 13 mai 2019)

On ne peut passer sous silence la technique originale qu'utilise Matthias Lehmann.

« Pour cette série Agora, je travaille sur une carte à gratter blanche sur laquelle je mets du noir avec des feutres à pigment, comme si je faisais un dessin sur une feuille blanche. Puis je gratte avec un cutter. Sur certaines images, j'ajoute de la couleur.

Cette technique oblige à faire un dessin par soustraction pour obtenir un résultat proche de la gravure. Cette rigidité m'intéressait moins pour ce travail. En outre, cette approche apporte du mystère dans l'image, ce que je ne souhaitais pas spécialement pour cette série. Avec cette technique, expérimentée depuis peu, j'ai plus de souplesse et de liberté puisque je vais d'abord dessiner ma scène avant de gratter. Lors d'une exposition à la Maison Rouge, à Paris, j'ai découvert qu'André Franquin avait adopté cette technique pour l'une de ses planches (celle où Gaston roule avec sa voiture dans le brouillard). » (« Le Monde selon Matthias Lehmann », Rencontre avec Frédéric Bosser, in *Les Arts dessinés*, n°7, juillet/septembre 2019)

Matthias Lehmann synthétise donc ses souvenirs dans des images inédites qui remixent la réalité : il ne faut pas s'attendre avec lui à des carnets de voyage fidèles. « Ce qui m'intéresse, c'est parler de l'espace public. » D'où le nom d'*Agora* qui, dans la Grèce antique, désigne le lieu de rassemblement de la cité. « Mon idée est plutôt de montrer quels éléments font la spécificité d'un endroit à un moment donné » loin des clichés communs ou des cartes postales (Vincent Brunner, déjà cité).

Que Matthias Lehmann représente Rio de Janeiro, New York ou Paris après les attentats de 2015, ses œuvres semblent avoir des points communs…

« Je traine moins dans les quartiers chics que dans les quartiers populaires, j'aime le côté grouillant des rues, même les détritus et les clichés. Cela montre aussi ce que sont nos vies… nous laissons derrière nous des traces pas toujours élégantes ! Après, les points communs qu'ont mes dessins viennent peut-être de ma façon d'appréhender les choses… Si je résidais dans le 16e arrondissement de Paris et non à la Porte de Montreuil, je dessinerais sûrement d'autres choses. » (Cf. Frédéric Bosser)



VILLES

Charleroi : le poids des mots, le choc des photos

Le travail du photographe belge Stefan Vanfleteren fait l'objet d'une première rétrospective au Fomu d'Anvers.

L'occasion est belle de se souvenir qu'en 2015, le Musée de la Photographie de Marchienne-au-Pont avait demandé à Stephan Vanfleteren de donner sa vision de Charleroi. Les images ont été rassemblées dans un ouvrage aux Éditions Hannibal : *Charleroi, il est clair que le gris est noir, mais Charleroi sera blanc un jour*.

« Tout son talent est là, dans cette présence pleine et empathique à l'univers qu'il élit. » (Michel Verlinden, Le Vif, 07 novembre 2019)

« Stephan Vanfleteren a brossé le portrait d'une ville et de ses habitants, en noir et blanc. Il livre un reportage à fleur de peau et pose un regard tendre sur une réalité âpre. Les corps répondent au décor blessé de la ville.

Le visage d'un gamin sans âge semble conjuguer les temps passé et futur en un présent incertain. Le reportage humaniste de Stephan Vanfleteren a la force du style documentaire qui le relie à des auteurs tels August Sander et Walker Evans, mais le regard du photographe est singulier.

La seule référence à Vanfleteren suffit pour souligner la force de la vision. Le photographe amoureux de cette ville monte au sommet d'un terril pour embrasser le crépuscule et former le vœu que le noir de la nuit porte la promesse d'un blanc matin. » (Pascal Goffaux, RTBF, 23 juillet 2015)

« J'aime Charleroi », dit Stefan Vanfleteren. « Je l'embrasse sur la bouche malgré son haleine puante. » Un autre amoureux de Charleroi, c'est L'Harmonica, un des animateurs de la scène slam carolo et un *performer* au verbe vif, poétique et percutant. On peut en trouver un bel exemple dans cette ode adressée à Charleroi :

Charleroi

Charleroi je te marche Charleroi je te zone Charleroi je t'arpente

rue de la Montagne souvenirs de rires de ravissement de gravissement avant ce désert de CBD shops et d'immeubles inoccupés

Charleroi je regrette tes Colonnades je te pleure tes industries Charleroi je te Caterpilar

Charleroi je te fraude le métro Gazo' Sama' Water' jusqu'à Beaux-Arts

Charleroi je te BPS22 Charleroi je te Rockerill Charleroi je t'Eden

Charleroi je sais que tu sais que je t'aime je t'aime depuis que je t'ai vue Charleroi depuis que j'ai failli perdre une roue sur ton terrain vague parking sauvage rue Tumelaire

Charleroi je te Totor Charleroi je te Tutur Charleroi dans mes vers je te triture

Charleroi je te parking payant était-ce réellement nécessaire

Charleroi je te kedis ma biche Charleroi je te mes couilles

Charleroi même le lundi c'est toi que je préfère

Charleroi je te ring je te tunnel Yernaux Charleroi je te Porte de France je te Basse Sambre Charleroi je te jet d'eau Charleroi je te Robert

Charleroi je te Maison des Huit Heures tu verras un jour la gauche reviendra

Charleroi je te Piges Charleroi je te Parc Astrid Charleroi je te dürum à De Cartier Charleroi je te gayettes

Charleroi je t'Atelier / M je te Broc Charleroi je te carapils je te 350 Charleroi je te Pays Noir je te Manufacture

Charleroi je te Dante Brogno je te Robert Waseige même si lui venait de Liège

Charleroi je te Sambrienne je te Carol'Or Charleroi je te Carolorue

Charleroi je te Marsupilami je te Lucky Luke Charleroi je te bande dessine Charleroi je te Lodelinsart Charleroi je te Marchienne

Charleroi je te mâchonne je te répète Charleroi je te ressasse sans cesse dans mes slams

Charleroi je te ville haute je te ville basse Charleroi je te terril je te Bois du Cazier

Charleroi je te Couillet je te Gilly

Charleroi je t'Italie je te Maroc je t'Algérie je te Turquie Charleroi je te multiculture Charleroi je te déguste au Pain du Soleil rue de la Régence

Charleroi je te Place de la Digue je te marché le dimanche

Charleroi je te Paul Magnette je te CPAS je t'ISPPC je t'arrêté indigne sur la mendicité Charleroi je t'achète du hasch à la sauvette

Charleroi je te Ruche je te théâtre de l'Ancre Charleroi je te houille Charleroi je te verre

Charleroi je te Docherie je te Thy-Marcinelle

Charleroi je te Charlouze je te Charlyking Charleroi je te Tchârlerwè

Charleroi je t'urbexe métro fantôme centrale électrique

Charleroi je te Vecteur je t'Arcana Body Art je te Quille

Charleroi je te Gash Prod je te J. Oceka Charleroi je te Babelsouk

Charleroi je te Sacré Madame je te Marabout Charleroi je te Soleilmont

Charleroi je te JeanJass je te Mochélan Charleroi je te Slamdog

Charleroi je te grève avec les rouges avec les verts quand le Boulevard Tirou était le Boulevard Tirou

Charleroi je te Ciné Le Parc je te Notre Maison Charleroi je te Fafouille

Charleroi permets moi de t'écrire cette humble bafouille

Charleroi je t'encre dans mes textes je te timbre dans ma voix viens Charleroi je t'emmène avec moi

Charleroi je t'usine je te charbonne sur papier Charleroi je te raconte dans mes carnets je te déclame sur les scènes de Mons à Verviers Charleroi je te déclare ma flamme je suis bleu de ton noir

Charleroi je te proclame pour toujours lumière de mes grands soirs

DROIT

Le bail d'habitation en Wallonie a un an (déjà) !

Le bail d'habitation a fait son entrée dans notre droit régional le 1er septembre 2018. À l'heure où nous écrivons ces lignes, le décret wallon du 15 mars 2018 doit encore trouver sa place définitive dans le Code wallon de l'habitation durable. Une affaire est (toujours) pendante devant la Cour constitutionnelle : elle concerne principalement la légitimité ou non de certains renseignements (comme la preuve de paiement des trois derniers mois de loyer) qui peuvent être demandés aux candidats locataires.

L'habitation légère vient d'être consacrée ; un permis de location dont les contours restent à dessiner sera exigé.

La jurisprudence est encore balbutiante, tandis que les publications foisonnent, allant d'un examen article par article du décret[1] à une présentation détaillée[2], d'un aperçu général[3] à un commentaire fouillé[4].

On souligne unanimement la volonté de stabilité du législateur qui a voulu préserver l'équilibre des droits et obligations des parties de manière générale et plus particulièrement au bail de résidence principale. Bien sûr, le législateur a fait preuve d'innovation, mais sa ligne de conduite est celle du changement dans la continuité. Une touche de modernisation aurait cependant pu être apportée à certaines dispositions jaunies par le temps.

En ce qui concerne les règles communes aux baux d'habitation, une des caractéristiques est le souci du législateur que soient le plus parfaitement possible informées les parties tant au stade précontractuel qu'au moment de la signature du bail. Des mentions obligatoires doivent figurer dans les publicités et dans le bail apportant toute la clarté, notamment sur un point sensible, source de friction, les frais et charges. Dans les baux qu'il nous arrive de lire, on constate néanmoins une difficulté d'appropriation par les parties des exigences légales (anciennes et nouvelles). La question de la nature des sanctions se pose également.

L'article 46 du décret constitue une des principales innovations de la réforme et polarise aussi les interrogations.

Désormais, le bail prend fin trois mois après le décès du preneur. Le législateur a voulu régler le sort du bail et des meubles en cas de succession vacante. Il a amélioré sensiblement le droit au bail pour des personnes non signataires du bail, ce qui constitue une avancée dans l'effectivité du droit au logement.

Concernant la possibilité, pour le bailleur, de disposer « en bon père de famille » des biens laissés dans les lieux, à charge des ayants droit du preneur décédé, on a mentionné à titre d'exemple, dans les travaux préparatoires, l'évacuation des biens, leur conservation dans un garde-meuble, leur vente, etc.

La doctrine est dubitative.

« La vente ou l'évacuation d'un bien ne risque-t-elle pas, a posteriori, d'être remise en cause sous prétexte qu'une autre option aurait dû lui être préférée (vente à un meilleur prix, conservation dans un garde-meuble, etc.) ? À l'inverse, les héritiers et ayants droit du preneur décédé se manifestant tardivement pourront-ils se voir opposer purement et simplement l'article 46, § 4, comme justification de la vente d'un objet qu'ils souhaitaient conserver ? En toute hypothèse, la conservation des biens dans un garde-meuble paraît être l'option la plus prudente.

S'il est vrai qu'elle occasionne des frais au bailleur, cette nouvelle procédure lui permettra néanmoins de remettre rapidement les lieux en location, chose qui s'avérait ardue avant la réforme du bail en Région wallonne. »[5]

« Il existe également une antinomie entre l'article 46 du décret du 15 mars 2018 et les dispositions du Code civil afférentes au droit successoral au bail du conjoint ou du cohabitant légal survivant.

En déclarant que le bail d'habitation prend fin trois mois après le décès du preneur, l'article 46 du décret wallon du 15 mars 2018 porte atteinte aux droits successoraux du conjoint survivant et du cohabitant légal survivant. Il semblerait donc opportun d'ajouter, dans le décret, une disposition spécifique afin de régler le sort du bail afférent à l'immeuble affecté à la résidence commune de la famille, lorsque le preneur décède en laissant son conjoint ou son cohabitant légal. »[6]

Une intervention législative est donc souhaitable.

Dans le domaine du bail de résidence principale, on épinglera un changement notable (c'est quasiment le seul d'importance) en ce qui concerne les baux de résidence principale de courte durée conclus ou renouvelés à partir du 1er septembre 2018. Un bail de courte durée peut dorénavant être prorogé deux fois plutôt qu'une, sans que la durée totale ne puisse excéder trois ans. Les leçons de l'arrêt de principe de la Cour de Cassation du 18 décembre 2015 ont été tirées : désormais, tant le bailleur que le preneur peuvent mettre fin anticipativement à un bail de courte durée moyennant le respect de certaines conditions, ce qui permet de rencontrer le vœu de mobilité de certains locataires.

Bail étudiant ou bail glissant, autant de nouveautés qui viennent enrichir l'arborescence du bail d'habitation.

On soulignera la possibilité pour l'étudiant de résilier le bail anticipativement tout en tenant compte des intérêts du bailleur ou de conserver le bénéfice des lieux loués via une sous-location s'il s'éloigne temporairement pour poursuivre ses études, par exemple dans le cadre d'un Erasmus.

Le législateur a également tenu compte de nouvelles formes d'habiter et a voulu encadrer la colocation, un mode d'habitat qui a le vent en poupe, autant pour son attrait pour une forme de vie communautaire que comme réponse au coût parfois prohibitif du marché locatif privé.

Le régime impératif voulu, s'il est correctement appliqué, permettra selon certains de désengorger les prétoires des justices de paix. Du moins pouvons-nous le souhaiter.

On peut toutefois nourrir un regret, celui d'un manque de transversalité entre le bail d'habitation et la police spéciale du logement. Une piqûre de rappel de la nécessité d'un permis de location pour louer des kots ou, dans certains cas, installer une colocation, n'aurait pas été vaine.

Une hypothèque urbanistique semble également peser sur l'essor des colocations au sein desquelles vivent des étudiants.

Nul doute que sur ces questions les prochaines années seront source de débat.

Restent à résoudre l'équation de l'offre et de la demande (et notamment de logements sociaux), à relever le défi de la transition énergétique, de l'adaptation des logements face au vieillissement de la population, des inégalités…

Bref, à continuer à œuvrer pour que chacun puisse vivre dans un logement décent.

Luc Tholomé

1 Nicolas Bernard, *Le nouveau droit wallon du bail d'habitation. Le décret du 15 mars 2018 article par article*, Wolters Kluwer, Coll. Lois actuelles, 2019.

2 Isabelle Durant et Etienne Beguin (dir.), *La régionalisation du bail*, Larcier, Coll. Patrimoine et Notariat, 2019.

3 François Dembour et Julie Deconinck, « Le bail de résidence principale : la régionalisation en Wallonie », in *L'acquisition, l'agrandissement et la location d'un bien immobilier*, Anthémis, 2018.

4 Benoît Kohl, « Réforme du bail en Région wallonne. Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », in *Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, La Charte, Coll. Les dossiers du Journal des Juges de Paix et de Police, 2019, n°27 ; Benoît Kohl (dir.), *La réforme du bail en Région wallonne*, Larcier, 2019. Y sont également abordés le bail commercial de courte durée, ainsi que la réforme du bail à ferme.

5 Benoît Kohl, « Le nouveau droit du bail d'habitation », in *La réforme du bail en Région wallonne*, p. 41.

6 *Ibid.*, p. 43.

AU SOMMAIRE DU PROCHAIN NUMÉRO

100 ans de logement social

➔ **Au sommaire :** Accès au logement / Rétrospectives / Logement social et habitat léger / Précarité / Projets innovants / Schéma régional de développement du logement public / Défis européens / ...



© Fabrice Dor, SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie

Pour toutes réactions : echosdulogement.dgo4@spw.wallonie.be
http://echosdulogement.wallonie.be



POLITIQUE DU LOGEMENT

04
Table ronde
« Femmes et Logement »
— résumé des contributions

06
Diversité des ménages féminins et analyse quantitative des conditions de logement

08
Vivre l'exclusion du logement au féminin

13
Femmes et (mal-)logement : le rôle du droit

16
Architecture, espaces et genre

34
Reconnaissance de l'habitat léger



PROJETS

46
Rénovation patrimoniale partenariale à La Louvière
— Le site de l'ancien hôpital Saint-Julien accueille cinq logements locatifs sociaux



REGARDS SUR LE PASSÉ

44
Le logement social en hauteur

JURISPRUDENCE

50
Bail de résidence principale

54
Colocation et cohabitation

56
Discrimination

Wallonie logement SPW