LES ÉCHOS DU LOGEMENT 129

Décembre 2021



L'HABITAT ALTERNATIF

_Normes de salubrité _Habitation légère _Accès à la propriété _Pratiques et usages de l'habiter _Habitation agile + Logement abordable _suspension des expulsions domiciliaires

Wallonie

POLITIQUE DU LOGEMENT

Cadre législatif de l'habitation légère

04 Les normes de salubrité applicables à l'habitation légère en Wallonie
Par Nicolas Bernard

Enjeux et définitions auprès des publics concernés

15 L'habitat léger, une solution à explorer pour les habitants permanents ?
Par Myriam Daniel

18 Gens du Voyage et habitat léger : échos du terrain
Par Ahmed Ahkim et Céline Vandenplas

24 Une anthropologie de l'habiter léger
Propos recueillis par Laetitia Jottard

28 Un exemple de méthode de recherche inductive et participative
Par Anaïs Angéras

Une alternative au logement ?

30 De l'habitation légère à l'habitation agile
Par Jean-Michel Degraeve

36 Un habitat pionnier en Brabant wallon
Propos recueillis par Jean-Michel Degraeve

Des modes constructifs… vers un habitat alternatif ?

42 Les nouvelles tendances en matière de construction de logements
Par Salim Chamcham et Mélanie Léonard

PROJET

45 Habiter une ferme traditionnelle aujourd'hui
Par Sylvie Delviesmaison

INTERNATIONAL

52 Qu'est-ce qu'un logement abordable ?
Par Luc Laurent

JURISPRUDENCE

64 Suspendre les expulsions domiciliaires durant la crise sanitaire du Covid-19 était-il contraire au droit de propriété ?
Par Nicolas Bernard

PUBLICATIONS

68 Survivre chez soi, l'art du confinement
68 Carnet d'un voyageur immobile dans un petit jardin

LES ÉCHOS DU LOGEMENT 129

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-Émile Hérin, Luc Laurent, Alain Malherbe, Sébastien Pradella, Daniel Pollain, David Praile, Geneviève Rulens, Yves Schreel, Luc Tholomé

RUBRIQUES JURISPRUDENCE ET PUBLICATIONS
Luc Tholomé (luc.tholome@spw.wallonie.be)

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

PHOTO DE COUVERTURE
Levitas, par Nicolas Bourguignon & Xavier Willot (Sentiers d'Art en Condroz-Famenne)

DESIGN GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE
[nor] production.eu

IMPRESSION
Snel

ISSN 0778-8754 (P) - 2736-5859 (N)

S'abonner gratuitement
Vous souhaitez vous abonner aux *Échos du Logement* ?
Composez le 1718 ou **inscrivez-vous sur Ediwall**
https://ediwall.wallonie.be/
et demandez votre abonnement papier ou numérique*.

Via smartphone
À partir d'un smartphone, le QR Code de Ediwall vous redirige vers le formulaire de demande d'abonnement. Il vous suffit pour cela de photographier le QR Code et de lancer l'application de lecture QR Code sur votre smartphone. Tous les anciens numéros peuvent être obtenus en version numérique sur Ediwall ou sur http://echosdulogement.wallonie.be (consultation au format Flipbook). Des exemplaires papier peuvent être obtenus 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

* – Si vous figurez déjà dans notre base de données d'abonnés en tant que **personne physique**, nous vous invitons à renouveler vous-même votre abonnement sur Ediwall.
– Si votre abonnement est strictement pris au nom d'une **personne morale** (société, confédération...), et sans action de votre part, cet abonnement sera poursuivi. Toutefois, si une personne de contact ou de référence a été mentionnée lors de l'abonnement, nous vous invitons à vous inscrire sur Ediwall.

AVANT-PROPOS

Laetitia Jottard
Rédactrice en chef
des Échos du Logement

En juillet dernier, la Wallonie a été frappée de plein fouet par de terribles inondations qui ont causé de lourdes pertes humaines et des dommages matériels considérables. Selon les données collectées par le Commissariat spécial à la Reconstruction et les communes, près de 40 000 logements ont été touchés par ces événements dramatiques. Les moyens déployés pour venir en aide aux sinistrés ont mobilisé tant les citoyens que les différents services publics, impliquant les agents du SPW Logement et ralentissant également par là quelque peu la production de ce numéro des Échos du Logement. Subsides à destination des communes et des CPAS, mise à disposition de logements modulaires, extension des allocations de déménagement et de loyers aux personnes sinistrées, plate-forme d'entraide… telles sont quelques-unes des mesures mises en place pour soutenir les personnes qui ont subi les inondations.

Le présent numéro, pensé dans la foulée de l'entrée en vigueur de trois arrêtés du Gouvernement wallon en lien avec l'habitation légère en juin dernier, se concentre sur l'habitat alternatif. Depuis quelques années, des habitats « atypiques » – de la yourte à la *tiny house*, en passant par le conteneur, la caravane ou encore le tipi – apparaissent en effet un peu partout en Wallonie. Volonté d'un retour à l'essentiel ou à un mode de vie plus respectueux de la nature, recherche d'une certaine liberté ou réponse à des contraintes financières… L'engouement pour les formes alternatives d'habitat ne cesse de croître. Les habitants du léger peuvent ainsi être répartis en trois publics cibles ou grandes « familles » : les alternatifs, les habitants des zones de loisirs et les Gens du Voyage.

Ce 1er juin a marqué l'entrée en vigueur de trois arrêtés applicables à l'habitation légère en Wallonie. **Nicolas Bernard**, juriste et professeur à l'Université de Saint-Louis, analyse et décortique la législation applicable en termes de normes de salubrité et d'habitabilité, en insistant notamment sur leur différenciation en fonction du statut de l'occupant (propriétaire ou locataire) et sur le permis de location, applicable à toutes les habitations légères mises à disposition à titre onéreux.

La suite de ce numéro aborde les enjeux et définitions de l'habitat léger parmi les différents publics concernés. **Myriam Daniel**, chargée de projets en cohésion sociale au SPW Intérieur et Action sociale, pose la question de l'opportunité d'envisager le développement de l'habitat léger comme une option de relogement acceptable pour certains habitants vivant de manière permanente dans un équipement à vocation touristique ou de loisirs en Wallonie, tout en rappelant que rencontrer les attentes de ce public hétérogène est loin d'être une mission simple et univoque.

Si l'habitat léger rassemble un nombre croissant de nouveaux adhérents, il s'agit le plus souvent d'un mode de vie ancestral parmi le public des Gens du Voyage. **Amhed Ahkim** et **Céline Vandenplas**, du Centre de Médiation des Gens du Voyage, pointent notamment les écueils majeurs à l'installation d'un habitat mobile sur un terrain familial privé – comme les limites des conditions d'octroi d'un permis d'urbanisme et les difficultés inhérentes à l'inscription de ses habitants dans les registres de la population – ainsi que la pénurie d'aires d'accueil réservées aux Gens du Voyage.

L'article qui suit présente une analyse des pratiques et usages de l'habiter au sein de la famille des « alternatifs », à travers la rencontre d'**Anaïs Angeras**, doctorante en anthropologie à l'UCLouvain. Autoproduction, temporalité spécifique reliée à la dimension de *savoir-faire*, réhabilitation du sensible… telles sont quelques balises posées par la chercheuse pour tenter de définir une approche anthropologique de l'habiter léger. Une illustration de la méthode utilisée est proposée à travers le compte rendu d'un atelier d'expression consacré à la question « Qu'est-ce qui fait mon habiter ? » et invitant ses participants à s'exprimer sur leurs représentations de l'habitat léger à partir de leur vécu quotidien.

Le questionnement autour de nos manières d'habiter se poursuit avec **Jean-Michel Degraeve**, architecte urbaniste et auteur de l'article « De l'habitation légère à l'habitation agile ». Au-delà de sa dimension alternative au logement traditionnel, l'habitation légère révèle en effet des évolutions sociétales et un changement dans le rapport à l'habitat dont l'auteur dresse les contours à travers l'expression « habitation agile ». Socialement responsable, financièrement abordable et respectueuse de l'environnement, l'habitation agile propose un cadre de vie plus durable et qui tient compte des enjeux actuels pour appréhender nos modes d'habiter. La réalisation de l'architecte **Rémi Van Durme**, présentée dans l'article suivant sous la forme d'une interview, illustre les principes de l'habitation agile. Auto-construite et entièrement réalisée avec les matériaux d'une yourte, cette habitation (qui n'est pourtant pas ronde !) s'inscrit dans une démarche durable et respectueuse de l'environnement.

Préfabrication, utilisation des outils numériques, circularité, revalorisation et réemploi des matériaux… les nouvelles tendances en termes d'habitat passent aussi par la manière de construire. **Salim Chamcham** et **Mélanie Léonard**, économiste et conseillère à la Confédération Construction wallonne, analysent les principaux défis portés par le secteur de la construction en 2021.

La rubrique *Projet* nous invite à découvrir un tout autre univers avec la rénovation des anciennes bâtisses agricoles en milieu rural. **Sylvie Delviesmaison**, de la Fondation rurale de Wallonie, nous présente les opportunités liées à cette revalorisation, à travers plusieurs illustrations de projets qui se révèlent autant de témoignages de la vie quotidienne, sociale et culturelle d'un lieu ou d'une région chargés d'histoire.

Dans le volet *International*, **Luc Laurent**, Directeur général honoraire du Fonds du Logement de Wallonie, tente de cerner la définition et les enjeux sous-jacents à la question du logement abordable à travers un tour d'horizon international. Au fil de l'article, nous découvrons à quel point l'« abordabilité » des logements se révèle une notion à contenu variable dans le temps et l'espace. Peut-être est-ce là une opportunité, comme le dit l'auteur, « d'ouvrir le champ des possibles dans le combat pour assurer à chacun un logement abordable ».

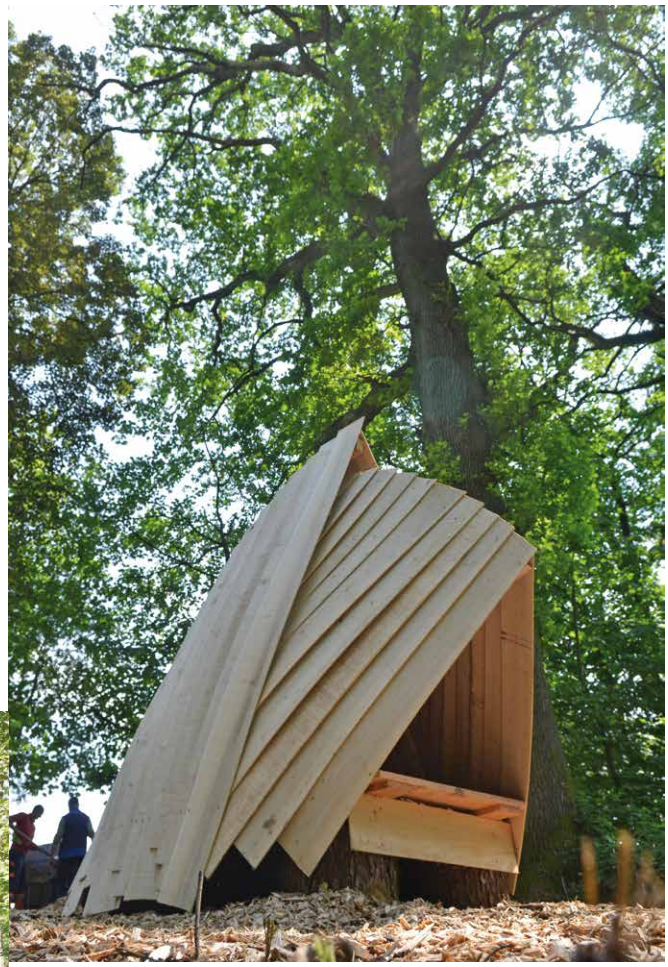
Pour clore ce numéro, un exposé de **Nicolas Bernard** analyse l'une des mesures prises en matière de logement pendant la crise sanitaire du Covid 19, la suspension des expulsions domiciliaires (rubrique *Jurisprudence*). Deux ouvrages sur le thème du confinement et du « voyage immobile » seront enfin brièvement racontés par **Luc Tholomé**.

Dans le prochain numéro de cette revue, vous découvrirez la suite des réflexions sur le sujet qui a occupé une bonne partie de celui-ci, l'habitat alternatif – notion qui, comme nous l'avons vu, recouvre de multiples réalités. Le lien sera également fait avec les tristes événements des inondations, au travers d'une réflexion menée autour des possibilités alternatives de reconstruction des habitations sinistrées et de relogement de ses habitants. Pour terminer, nous tenons particulièrement à remercier Jean-Michel Degraeve, architecte urbaniste et collaborateur régulier des *Échos du Logement*, qui nous a gentiment apporté son aide et son expertise durant l'élaboration de ce numéro.

EN COUVERTURE

« N'habite avec intensité que celui qui a su se blottir. »
(Gaston Bachelard)

Disséminées le long des Sentiers d'Art en Condroz-Famenne, un itinéraire de grande randonnée de plus de 140 km, ces œuvres d'art invitent le promeneur à se reposer, passer la nuit, se protéger d'une averse passagère ou simplement à suspendre le cours du temps pour se ressourcer. Imaginés en symbiose avec le lieu qu'ils occupent, ces abris sont conçus directement sur l'espace disponible et à partir des composantes du paysage et de la nature environnants ; éphémères, ils sont voués à évoluer avec le temps jusqu'à leur éventuelle biodégradation. Pour en savoir plus : https://sentiersdart.be/



↑
Tout encoquillé, Christian Lagrange



←
L'Artbri cubique, Isabelle Aubry & Pierre Guilloteau

↓
Farakas 4, Marc Averly



Levitas, Nicolas Bourguignon & Xavier Willot (photo de couverture)
© Crédit photos : Sentiers d'Art en Condroz-Famenne

LES NORMES DE SALUBRITÉ APPLICABLES À L'HABITATION LÉGÈRE EN WALLONIE

Par **Nicolas Bernard**
Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles*





I. Mise en contexte

1. Par le décret (assurément pionnier) du 2 mai 2019[1], la Région wallonne a assuré une pleine consécration juridique à l'habitat dit « léger » : tiny houses, yourtes, chalets, mobilhomes, cabanes, conteneur résidentiel, bateau-logement[2]… L'habitation légère, comme il faut l'appeler officiellement désormais, 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 par raccordée aux impétrants »[3].
Une importante précision doit être apportée d'emblée. Pour être qualifiée de légère, l'habitation, en sus, est celle « qui ne répond pas à la définition de logement visée au 3° » de l'article 1er du Code wallon de l'habitation durable[4] ; or, cette disposition décrit le logement comme « le *bâtiment* ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages »[5] – ledit bâtiment étant pour sa part, au sens du même instrument législatif, « *l'immeuble* bâti affecté ou non au logement »[6].
Il s'en infère une conséquence loin d'être anodine : dès qu'un habitat présenté comme léger (au sens usuel du terme) comporte des éléments bâtis, le risque existe de le voir tomber *en dehors* de la catégorie officielle des habitations légères.
Il semble cependant que le caractère bâti desdits éléments tienne moins à la nature intrinsèque de ceux-ci (matériaux solides, habitat « en dur », etc.) qu'à la pérennité de leur incorporation dans le sol (fondations par exemple)[7].
Soulignons toutefois que, du point de vue du droit civil, la notion d'immeuble gagne continuellement en extension[8], s'affranchissant de cette idée d'incorporation matérielle et englobant aujourd'hui jusqu'à la grue roulante (utilisée pour le déchargement des navires)[9] ou au conteneur (résidentiel)[10], entre autres exemples. Comme en écho, le droit wallon de l'aménagement du territoire décrit les « installations fixes » (dont le placement sur un terrain requiert un permis d'urbanisme) comme « le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci *ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé* »[11] ; *a minima*, il serait bon à notre sens de rapprocher les interprétations qui ont cours dans les politiques du logement et de l'urbanisme (si l'on veut que le porteur de projet reçoive une réponse globale et cohérente de la part des autorités), fût-ce en écornant quelque peu la rigueur due au principe d'indépendance des polices.

2. Un législateur ne définit cependant pas pour le simple plaisir de définir ; le but, par-delà, est d'attacher un régime juridique propre à la catégorie ainsi forgée. 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 jugée 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 un 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[12].
Un juste milieu doit dès lors être trouvé. Précisément, le décret du 2 mai 2019 a annoncé à cet égard des critères de salubrité *spécifiques*[13].
Il a également posé le principe fondateur suivant lequel *tous* les habitats légers de type locatif sont soumis à permis de location, quelle que soit leur taille (ou leur nature individuelle ou collective)[14]. On assiste donc ici, par rapport aux logements conventionnels, à un renforcement des exigences procédurales pour les habitats légers, tous tenus (sans exception) de décrocher le permis avant de pouvoir être donnés à bail. Tout juste, 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[15]) tombent en ce qui concerne les habitats légers, alors qu'elles s'appliquent pleinement aux logements[16] ; *idem* avec la preuve du contrôle des installations de chauffage (exigé par la législation sur la performance énergétique des bâtiments)[17].
Force est de constater en effet que ces exigences sont faiblement congruentes à la réalité (il est vrai atypique) de l'habitat léger.

3. Le Gouvernement wallon ne s'est nullement dérobé : à la fois il a pris des arrêtés d'exécution relatifs aux normes de salubrité (pas moins de trois) et, surtout, il a tenu la promesse de concevoir des normes *adaptées*. Portant tous la date du 3 décembre 2020, ces textes concernent respectivement les exigences de salubrité et d'habitabilité en tant que telles[18], la procédure destinée à les mettre en œuvre[19] et, enfin, le permis de location[20]. Détaillons-les[21], non sans saluer à titre apéritif encore le processus participatif intense (associant étroitement des représentants des habitats légers) qui a été mené à cette occasion par les Cabinets et l'Administration.

II. Les normes de salubrité et d'habitabilité

4. Ce qui frappe d'abord à la lecture de l'arrêté du 3 décembre 2020 sur les normes de salubrité et d'habitabilité, c'est la différenciation de celles-ci en fonction du statut de l'occupant, puisque les exigences ne sont pas complètement les mêmes pour l'habitation légère occupée par son propriétaire que pour celle qui est donnée en location.

Plus exactement, la seconde doit observer, en sus d'une batterie de prescriptions communes à toutes les habitations légères, certains critères *supplémentaires*. Le distinguo est incontestablement heureux : si l'on peut accepter que le propriétaire choisisse d'habiter un lieu – le sien – qui ne répond pas entièrement aux paramètres de salubrité (« c'est son affaire après tout »), il est plus difficile de l'admettre à propos d'un locataire[22]. La démarche est d'autant plus à applaudir qu'initialement, le texte de l'arrêté ne contenait aucune modulation de cet ordre, ne prévoyant qu'un seul corps de règles pour tous.
Sur le plan légistique, cette option se traduit par l'insertion (dans l'arrêté organique du 30 août 2007[23]) d'un chapitre IV/1 sur les « critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères » *et* d'un chapitre IV/2 afférent aux « critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères *mises à disposition à titre onéreux* »[24]. Passons-les en revue.

a) Normes communes à toutes les habitations légères

Contenu

5. En ce qui concerne d'abord la « stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante »[25], les normes sont globalement identiques[26] à celles du logement (mérule comprise). Attention toutefois : le critère relatif aux fondations[27] a disparu (remplacé en quelque sorte par la « stabilité des points d'appui »[28]), puisque les habitations légères peuvent (voire doivent[29]) en être dépourvues – cette absence constituant même, on l'a vu, un des éléments possibles de la définition de ce type d'habitat[30].

6. Pour ce qui est des « installations électriques et de gaz »[31], l'arrêté du 3 décembre 2020 reprend les exigences en vigueur pour les logements[32], mais introduit pour ces derniers des paramètres supplémentaires[33], ce qui rend comparativement la réglementation moins stricte pour les habitations légères. De ce fait, on a étendu aux propriétaires d'une habitation légère l'obligation traditionnelle de « présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur »[34] ; si elle se justifie pleinement pour les logements, cette contrainte (qui consiste en pratique à obtenir un certificat Vinçotte) risque de poser des problèmes à certains dans le secteur de l'habitat léger.

7. *Quid* de « l'installation de chauffage »[35] ? On a repris[36] les normes régissant les logements[37], tout en y greffant un critère lié aux appareils *mobiles*[38] (qu'on trouve souvent au sein des habitations légères). Ceci étant, l'exigence a trait non pas à l'appareil en tant que tel mais à l'habitation légère qui l'abrite, laquelle doit être équipée d'un détecteur de monoxyde de carbone. Certes, ce matériel a un prix (qui peut être lourd pour un habitant en léger), mais ne perdons pas de vue que le Gouvernement aurait pu tout aussi bien *interdire* de tels appareils d'appoint, ce qu'il n'a pas fait.

8. Qu'en est-il de la « circulation au niveau des sols et des escaliers »[39] ? Une certaine continuité est de mise[40], mais les critères afférents aux escaliers et autres baies d'étage[41] ont disparu, puisque l'absence d'étage est l'un des potentiels éléments constitutifs de l'habitation légère[42]. Un critère nouveau fait son apparition par contre, relativement à la hauteur dite libre et à la largeur de « l'entrée de l'habitation légère »[43], lesquelles remplacent celles des baies de passage[44].

9. Pour ce qui regarde maintenant « l'équipement sanitaire »[45], les exigences ont été (fortement) revues à la baisse[46], puisqu'il suffit qu'un point d'eau potable existe pour un « groupe d'habitants » (pas nécessairement donc pour chaque ménage)[47]. Il en va de même de la « toilette » (dont le local doit néanmoins être cloisonné)[48]. *A contrario*, une douche n'est point requise (ce qui est à pointer), pas plus que l'eau chaude. Dans le même temps, et comme pour accentuer le différentiel avec les normes sanitaires associées au logement, ce dernier comprend obligatoirement désormais « une douche ou une baignoire avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif de ses occupants »[49], dicte l'arrêté du 3 décembre 2020[50].
Notons toutefois qu'aucune définition n'est donnée à ce « groupe d'habitants », ni même de jauge quantitative. On vise probablement par là une communauté plus large que le ménage (au sens de famille nucléaire), mais celle-ci ne doit pas être trop vaste non plus ; serait-il acceptable en effet de voir plusieurs dizaines d'habitants par exemple (puisque aucune barre maximale n'est fixée) se partager une seule toilette et un seul point d'eau potable ?

10. En matière d'« étanchéité » et de « ventilation »[51], par contre, aucun changement n'est à noter, l'exécutif de 2020 s'étant fidèlement calqué[52] sur les normes existantes pour les logements[53]. Il en va de même des « caractéristiques intrinsèques de l'habitation qui nuisent à la santé des occupants » (monoxyde de carbone, amiante, moisissures, plomb et radon)[54], le Gouvernement renvoyant purement et simplement sur ces points aux règles standard[55].

11. La souplesse, en revanche, est de mise à propos de « l'éclairage naturel », puisque la norme en la matière ne vise plus toute « pièce d'habitation »[56] mais uniquement la « pièce de jour »[57]. Dit plus simplement, la pièce où l'on dort ne doit pas être pourvue d'une fenêtre dans un habitat léger ; la chose peut néanmoins se comprendre dans la double mesure où ce type de bien ne comporte pas toujours une pièce spécifiquement dédiée au couchage et où, dans l'affirmative, il n'existe pas nécessairement de séparation entre celle-ci et la pièce de jour (obligatoirement munie, elle, d'une ouverture vers l'extérieur).

12. Enfin, les règles relatives à la « configuration » et au « surpeuplement » (volume, superficie et hauteur sous plafond)[58] ont été empruntées telles quelles non pas aux logements, mais à la réglementation, nettement moins stricte, sur « l'habitation qui n'est pas un logement »[59]. Partant, le volume de l'habitation doit être supérieur à 18 m^3, la superficie à 8 m^2 et la hauteur sous plafond à 1,90 m (sur une superficie supérieure ou égale à 4 m^2)[60]. C'est l'occasion de regretter que l'on n'ait pas ouvert le bénéfice pécuniaire des aides imaginées pour ce type de bien[61] à l'habitation légère tout juste instituée.
On a ajouté un critère néanmoins ici : il faut que chaque occupant dispose d'un « espace personnel de couchage »[62]. Pour s'en assurer, l'exécutif exige au moins une « cloison de séparation, fixe ou mobile » entre les espaces de couchage des occupants « de générations différentes » ainsi qu'entre les espaces de couchage d'enfants de plus de 10 ans[63] ; si les habitants en léger vivent généralement dans des espaces réduits, les différents membres de la famille doivent pouvoir dormir dans un espace ménageant un minimum d'intimité. Cependant, l'acception large donnée à cette cloison (« fixe ou mobile ») autorise les occupants à placer entre les lits un simple meuble par exemple, voire un rideau, plutôt qu'un mur en bonne et due forme.

Dérogation

13. Il y a un principe général applicable aux logements[64] que le Gouvernement a transposé *in extenso* : la dérogation. En effet, « [e]st considéré comme salubre, l'habitation présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité définis aux articles 21/1 à 21/9 du présent arrêté dans le cas où le ou les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre »[65]. *Quid* toutefois de l'article (21/10) relatif à la configuration et au surpeuplement[66], lequel ne figure donc *pas* parmi les dispositions susceptibles de faire l'objet d'une telle dérogation ? La chose ne doit rien au hasard dès lors que le Code wallon de l'Habitation durable a limité aux normes de salubrité *sensu stricto* la délégation de pouvoir (arrêter un principe général de dérogation) accordée à l'exécutif en cette matière[67].



b) Normes supplémentaires propres aux habitations légères mises à disposition à titre onéreux

14. À côté du chapitre (IV/1) sur les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères en général, l'arrêté du 3 décembre 2020 a glissé[68] un chapitre (IV/2) portant spécifiquement sur les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères « mises à disposition à titre onéreux ». Il faut voir essentiellement, par là, les habitations légères données en *location* ; certes, l'expression peut désigner également la mise à disposition du bien via un droit réel d'usage par exemple (usufruit, emphytéose, etc.), mais force est de constater que ces derniers cas sont rarissimes dans la pratique.

A-t-on affaire toutefois, avec ces normes proprement locatives, à un régime de substitution, qui s'applique *à la place* du corpus généraliste ? Non pas ; celles-ci viennent en *complément* de celui-là. C'est en effet « sans préjudice des dispositions visées au chapitre IV/1 » que le chapitre IV/2 gouverne les habitations légères mises à disposition à titre onéreux[69]. L'alourdissement des exigences de salubrité et d'habitabilité en cas de location se concrétise dès lors par l'ajout de certains critères, plutôt que par l'approfondissement des paramètres existants.

15. Quels sont dès lors ces nouveaux critères à respecter (par le bailleur) ? Le premier touche à l'équipement sanitaire et tient dans la présence obligatoire d'une douche (ou d'une baignoire) avec eau chaude[70]. Il suffit cependant que cet équipement soit « à l'usage d'un groupe d'habitants »[71] (non autrement défini), et pas nécessairement d'un ménage *ut singuli*.

La seconde condition supplémentaire a trait à la superficie habitable minimale. Celle de l'habitation, tout d'abord, est fixée à 15 m^2 pour un bien occupé par une personne et est augmentée de 5 m^2 par personne supplémentaire ; ce, qu'il s'agisse d'une habitation légère individuelle ou collective[72] (la superficie se calculant dans ce dernier cas *par ménage*[73]). En sus, l'habitation légère individuelle doit[74] comprendre une pièce comptant au moins 10 m^2 (si le bien est occupé par une personne[75]) ; et, dans l'hypothèse d'une habitation légère collective, ce même chiffre s'attache non pas à une « pièce d'habitation » mais à « l'unité d'habitation légère à l'usage individuel du ménage »[76].



© Anaïs Angeras

16. L'ambition de soumettre la location à des conditions significativement plus strictes pour éviter les marchands de sommeil se donne peu à voir, avouons-le, dans la norme d'équipement sanitaire ; par exemple, les locataires ne sont pas assurés de disposer d'au moins une toilette par ménage. Mais elle s'exprime de manière plus éclatante dans l'exigence relative à la superficie habitable. Trop, même, peut-être. De fait, la superficie d'une habitation légère individuelle occupée par une seule personne doit avoir exactement la même taille que le logement équivalent[77], pas moins. Par ailleurs, et surtout, l'exigence de superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation était initialement *plus élevée* pour une habitation légère (individuelle) occupé par davantage que deux personnes que pour le logement du même type[78] ; heureusement, un arrêté modificatif du 20 mai 2021 a corrigé l'incongruité[79], alignant les deux types de biens sur le même prescrit[80].
Cela étant, c'est sans doute moins dans les normes elles-mêmes que dans le régime procédural destiné à en contrôler la bonne application que se manifeste cette volonté de rigueur. En effet, la mise sur le marché locatif d'une habitation légère ne peut se faire qu'après obtention d'un « permis de location », délivré consécutivement à l'enquête d'un inspecteur obligatoirement régional, comme il va être expliqué maintenant.

III. Le permis de location

17. On l'a dit, le décret du 2 mai 2019 assujettit à permis de location (toutes) les habitations légères données à bail[81]. Il fallait donc répercuter cette innovation au sein de l'arrêté organique du Gouvernement wallon dédié audit permis[82], ce qui fut fait également – par cet (autre) arrêté pris en date du 3 décembre 2020[83].
Une modification d'importance a été introduite à cette occasion : le contrôle du respect des normes associées au permis se fera par l'intermédiaire exclusif d'enquêteurs *régionaux*, pas communaux. En effet, le bailleur d'une habitation légère désireux d'obtenir un permis de location n'a d'autre choix, pour faire venir un enquêteur dans son bien, que de s'adresser à « l'administration »[84], c'est-à-dire à « la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Service public de Wallonie »[85] (aujourd'hui, le Département du Logement du Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie). Par contraste, il est normalement loisible au bailleur, lorsque sa demande porte sur un *logement*, de solliciter un « enquêteur fonctionnaire communal » plutôt (et, plus communément, un enquêteur privé agréé). Et le rôle de l'enquêteur (qu'il soit d'obédience communale ou régionale) est cardinal car, si la délivrance formelle du permis de location incombe toujours à la commune[86], celle-ci adosse étroitement sa décision sur ce rapport d'enquête[87] ; autrement dit, pas de permis de location sans « attestation de conformité » fournie par l'enquêteur (qui conclut au respect de toutes les normes applicables)[88].

18. Conférer ainsi le monopole de la visite des habitations légères à l'administration régionale n'a rien de fortuit ; il y a là l'expression indubitable d'une volonté de centraliser le processus de contrôle de la mise sur le marché locatif des habitations légères. À preuve ou à témoin, la faculté pour une commune de demander à la Région l'« octroi de la compétence de rechercher et de constater le non-respect des critères de salubrité [et] la présence de détecteurs d'incendie » a été restreinte aux « logements »[89] (par le troisième arrêté du 3 décembre 2020[90]), ce qui exclut automatiquement les habitations légères.
Quant au fond, cette volonté de la Région de garder la haute main sur la délivrance des permis de location peut se comprendre. C'est qu'il convient d'éviter une application par trop hétéroclite des nouvelles normes de salubrité et d'habitabilité, auxquelles les communes ne sont pas encore rompues. Il nous semble de bonne politique dès lors d'instiller un début de jurisprudence homogène, par le canal (unique) de la Région ; l'égalité de traitement des porteurs de projet est à ce prix.

19. Surabondamment, la Région a pu vouloir tuer dans l'œuf les velléités de certaines communes réfractaires de manière générale à l'habitat léger, éventuellement tentées d'instrumentaliser les nouveaux critères de salubrité et d'habitabilité pour empêcher tout projet de ce type sur leur territoire, voire démanteler les habitations existantes.
En tous cas, le contrôle régional sur les municipalités est d'autant plus étroit que les éventuelles réglementations communales en matière de salubrité et de sécurité incendie (que les habitations légères locatives doivent observer[91]) « peuvent être, préalablement à leur adoption, soumises pour avis à l'administration »[92]. Même si les modalités de cette procédure restent floues[93], 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).

20. Une ombre juridique vient toutefois obscurcir ce tableau : le Code wallon de l'Habitation durable maintient dans le giron communal certaines prérogatives liées à la production de documents attestant de la conformité du bien aux exigences du permis. Ainsi, il est prévu que l'« attestation établissant qu'après enquête, l'habitation faisant l'objet de la demande de permis de location réponde aux conditions fixées par l'article 10 ou l'article 10*bis* […] émane […] de la *commune* pour les conditions visées à l'article 10*bis*, 3° et 4° »[94]. Par le 3° en question, l'habitation légère est censée « respecter les réglementations communales en matière

de salubrité et de sécurité incendie relatives à l'habitation légère » ; et, suivant le 4°, elle doit « avoir été construite, aménagée ou créée dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ». Il semble difficile dès lors, sur chacun de ces deux aspects, d'évincer le pouvoir local concerné.
Épinglée par la section de législation du Conseil d'État[95], l'anomalie peut néanmoins se résoudre d'elle-même si l'on considère, au vu de la hiérarchie des normes, que ce texte de niveau législatif qu'est le Code de l'Habitation durable prévaut naturellement sur un arrêté du Gouvernement, lequel ne se déploie *qu'à l'intérieur* du cadre fixé par les instruments supérieurs. Concrètement, le Service public de Wallonie n'est mobilisé « que » pour vérifier le respect dû par l'habitation légère aux normes *régionales* de salubrité, d'habitabilité et d'incendie, le pouvoir local intervenant pour sa part pour contrôler la bonne application de l'éventuelle réglementation communale en ces matières[96] ainsi que des prescriptions urbanistiques ; la chose, du reste, excipe d'une certaine logique.

IV. Entrée en vigueur et dispositions transitoires

21. Le décret du 2 mai 2019 et ses arrêtés d'exécution du 3 décembre 2020 provoquent assurément une révolution dans le petit monde des habitats légers, à un double titre. Non seulement ces derniers accèdent-ils à l'existence juridique (alors qu'ils étaient ignorés par notre droit auparavant) mais, en plus, ils doivent obéir à une batterie de prescriptions de salubrité et d'habitabilité (auxquelles ils échappaient précédemment, n'étant pas vus comme des logements). L'ébranlement sera conséquent, ne nous le cachons pas. Il convenait, dans ces conditions, de prévoir des dispositions destinées à amortir le choc et étaler dans le temps l'application des nouvelles normes de salubrité et d'habitabilité, ce que l'exécutif n'a pas manqué de faire.

a) L'arrêté sur les normes

22. D'abord, l'arrêté du 3 décembre 2020 sur les normes de salubrité et d'habitabilité est entré en vigueur le 1er juin 2021[97] et a bien vocation à s'appliquer aux habitations légères existantes[98]. Toutefois, un régime transitoire est aménagé au bénéfice de celles-ci[99], qui ont deux ans pour se mettre en ordre (à partir de cette date d'entrée en vigueur)[100].
Une faveur analogue est accordée aux habitations légères créées *après* le 1er juin 2021 mais dont la « première occupation » intervient dans les six mois (soit avant le 1er décembre 2021)[101]. Que se passera-t-il cependant si cette occupation dure moins de deux ans et est suivie par une autre ? En d'autres termes, la deuxième occupation tombera-t-elle déjà sous le coup du nouvel arrêté (malgré qu'elle ait commencé elle aussi dans ce laps de temps de 24 mois) ou bénéficiera-t-elle, comme la première, du régime transitoire (jusqu'à la fin de cette période) ? La question mérite de se poser, car les contrats de location dans ce milieu marqué par la précarité et une certaine instabilité sont généralement de (très) courte durée. La seconde solution s'impose selon nous, au vu des termes mêmes mobilisés par l'arrêté du Gouvernement – selon lesquels les habitations légères « créées après son entrée en vigueur et dont la première occupation intervient endéans les six mois de son entrée en vigueur doivent respecter les dispositions visées à l'article 11 dans les deux ans […] »). L'aurait-il voulu autrement que l'exécutif aurait alors disposé, en substance, que le régime transitoire ne profite aux habitations légères (créées après le 1er juin 2021) que durant la *première* occupation, et plus après ; *quod non*.

23. Sur un autre plan, la formulation précitée de l'arrêté du 3 décembre 2020 ne laissait pas de surprendre, en ce que les normes à respecter dans les deux ans par ces biens étaient, à l'en croire, « les dispositions visées à l'article 11 » (dudit arrêté). Or, cet article 11 tend simplement à la substitution du terme « WC » par le vocable « toilette » au sein de l'arrêté du 30 août 2007 (ce qui permet d'englober la toilette sèche). On se permettait dès lors une double supposition : l'exécutif a commis ici une erreur de plume et il visait plutôt *l'article 12* (de l'arrêté du 3 décembre 2020), celui-là même qui a introduit dans l'arrêté de base le fameux chapitre IV/1 relatif aux « critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères ». Du reste, la lecture de l'alinéa qui suit accrédite cette hypothèse[102].
Une chose semblait sûre en tous cas : l'article 13 (de l'arrêté du 3 décembre 2020) n'était pas visé par le régime transitoire, lui. Partant, cette souplesse ne paraissait pas pouvoir s'appliquer aux deux normes spécifiques aux habitations légères locatives. Difficile cependant de croire que le bailleur devrait les respecter *immédiatement* (dès le 1er juin 2021), quand bien même il aurait fait construire l'habitation légère avant cette date[103], alors qu'il n'est pas encore tenu à ce moment-là d'observer les autres prescriptions (l'article 12). Heureusement, l'arrêté modificatif du 20 mai 2021 est venu rectifier la double erreur, de sorte que ce sont bien les « articles 12 et 13 » qui sont mentionnés aujourd'hui[104].

24. *Quid* des habitations légères non concernées par ces deux premiers cas de figure (c'est-à-dire celles qui ont été construites après le 1er juin 2021 et dont la première occupation est postérieure au 1er décembre de la même année) ? Aucun régime transitoire n'est prévu. Une souplesse est cependant aménagée : c'est « à la date de la première occupation » seulement que les habitations légères devront respecter les prescriptions de salubrité et d'habitabilité[105]. Autrement dit, aucun contrôle ne sera diligenté avant le 1er décembre 2021 – ni tant que l'habitation légère restera vide.

Une interrogation émerge toutefois : c'est aux « articles 12 et 13 » de l'arrêté du 3 décembre 2020 qu'il faut se conformer dans ce cas de figure[106]. Est-ce à dire alors que les habitations légères occupées par leur propriétaire mais qui ne jouissent pas du régime transitoire (parce que leur première occupation est survenue après le 1er décembre 2021) sont censées suivre elles aussi les prescriptions propres aux habitations légères de type locatif ? La chose nous paraît improbable.

b) L'arrêté sur le permis de location

25. Quelle est la date d'entrée en vigueur du nouveau régime du permis de location ? Déjà, il ne s'agit pas du 1er septembre 2009 (celle de l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019 sur l'habitation légère[107]), car il n'existait à l'époque aucun critère de salubrité spécifique à ce type de biens. Il ne s'agit pas non plus du 1er juin 2021 (celle de l'entrée en vigueur du décret de l'arrêté du 3 décembre 2020 sur les normes), car cette date est purement théorique, les critères ne s'appliquant qu'au plus tôt six mois après, comme on l'a vu[108].

Quelle date alors ? Celle-ci, à notre sens, est à relier à la date d'entrée en vigueur de cet arrêté afférent aux normes et, partant, dépend du type de bien[109]. Concrètement, dès lors, les habitations légères existantes et celles qui ont été construites après le 1er juin 2021 mais dont la première occupation est antérieure au 1er décembre 2021 ne pourront se voir réclamer un permis avant le 1er juin 2023. Les autorités pourront toutefois l'exiger à partir du 1er décembre 2021 (au moment de la mise en location) pour les autres habitations légères, à savoir celles qui ont été construites après le 1er juin 2021 mais dont la première occupation survient après le 1er décembre 2021.

26. Offrant à l'habitat léger une avancée législative incontestable, le décret du 2 mai 2019 et les arrêtés du 3 décembre 2020 restent cependant cantonnés à la police du logement. Or, de nombreuses autres questions se posent fréquemment à propos de ce mode alternatif d'habitat, dans deux domaines juridiques en particulier : l'urbanisme (dans quelle zone est-il possible d'implanter un habitat léger ? un permis d'urbanisme est-il requis ? etc.) et la domiciliation (les communes ont-elles l'obliga-



tion d'inscrire au sein de leurs registres de population des habitants en léger, même si leur implantation méconnaît des règles de droit ? et, dans l'affirmative, quel numéro d'habitation concrètement donner à une yourte placée en intérieur d'îlot ou à une tiny house déposée sur un terrain par exemple ?).

Certes, on ne peut pas dire que rien n'a été fait sur ces points. Concernant l'urbanisme, « le placement d'habitations légères »[110] a été rangé parmi les actes qui, pour le dépôt du permis d'urbanisme, « ne requièrent pas le concours obligatoire d'un architecte »[111] (même si l'obligation même de solliciter un permis demeure intacte). Et, pour la domiciliation, la circulaire « Best address » issue du SPF Intérieur le 4 novembre 2020 ménage une certaine souplesse puisqu'elle mobilise, à côté de la « maison » et du « bâtiment », des vocables plus ouverts comme « emplacement », « parcelle non bâtie » ou encore « poste d'amarrage » – tout en élaborant une méthodologie pour attribuer un numéro de police à de tels biens[112]. Il n'empêche, des efforts restent encore à produire dans ces domaines si l'on veut éviter de « piéger » les personnes qui se seraient lancées dans l'aventure du léger à la suite expressément du décret du 2 mai 2019[113]. Les autorités elles-mêmes font chorus, plus généralement, pour clamer leur volonté d'améliorer la transversalité de leurs politiques publiques ; voilà l'occasion, dès lors, de mettre ce louable principe en pratique.

---

1 * L'auteur remercie Luc Jandrain, directeur de Direction des Études et de la Qualité du Logement (SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie, département du Logement), pour ses commentaires amicaux et avisés.
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.

2 Voy. sur le sujet N. BERNARD, « L'habitat léger et le décret wallon du 2 mai 2019 », *Échos log.*, n°126, 2019, p. 35 et s., Th. CEDER, « L'habitat léger en 10 questions », *Mouv. comm.*, n°948, 2020, p. 10 et s., ainsi que N. BERNARD, Ch.-H. BORN, C. DELFORGE et I. VERHAEGEN, *Habitat léger : un mode d'habiter en plein essor et désormais reconnu juridiquement en Région wallonne*, Bruxelles, Larcier, Jurimpratique, 1/2019.

3 Art. 1er, 40°, du Code wallon de l'Habitation durable.

4 Art. 1er, 40°, du Code wallon de l'Habitation durable.

5 Souligné par nous.

6 Art. 1er, 1°, du Code wallon de l'Habitation durable, souligné par nous.

7 À cette aune, la kerterre (produite à partir d'un mélange de chanvre et de chaux) paraît plus proche juridiquement de l'habitation légère que du logement, pour autant qu'elle soit démontable et ne produise qu'un impact marginal sur le sol (et malgré qu'elle soit construite en dur).

8 *Cf.* N. BERNARD, « La *summa divisio* entre meubles et immeubles est-elle encore adaptée à la réalité du logement ? Réflexions d'actualité au départ de l'arrêt de la Cour de cassation du 14 mai 2020 », *J.T.*, 2021, p. 309 et s.

9 Cass., 14 février 2008, *R.G.D.C.*, 2009, p. 387 ; ce, parce que ladite grue se caractérise par ses « mouvements fonctionnels limités » (déplacements latéraux uniquement) et est « unie au sol du fait qu'elle repose pesamment sur des rails qui sont eux-mêmes incorporés dans le sol ».

10 Cass., 14 mai 2020, n°RG F.18.0164.N.

11 Art. D.IV.4, al. 1er, 1°, du Code de développement territorial, souligné par nous.

12 Conséquence éminemment paradoxale au regard de l'objectif qui a présidé à la consécration juridique de l'habitation légère.

13 Art. 10*bis*, al. 2, 1°, du Code wallon de l'Habitation durable.

14 Art. 9, al. 1er, du Code wallon de l'Habitation durable. *Cf.* aussi l'art. 10*bis*, al. 1er, du même Code.

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

16 Art. Art. 10, al. 2, 3°, du Code wallon de l'Habitation durable.

17 Art. Art. 10, al. 2, 5°, du Code wallon de l'Habitation durable.

18 Arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020 modifiant 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, en vue d'y insérer des dispositions spécifiques aux habitations légères, *M.B.*, 25 janvier 2021.

19 Arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie, *M.B.*, 18 décembre.

20 Arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location, *M.B.*, 22 janvier 2021.

21 Moins important que les deux autres, l'arrêté sur la procédure ne fera cependant pas l'objet d'un point en soi – mais il sera abordé incidemment.

22 Ce, pour quatre raisons au moins. D'abord, le locataire a moins de possibilités que le propriétaire car, au-delà de la question des revenus, son choix dépend intimement de l'offre disponible. Ensuite, c'est une chose pour le propriétaire de prendre des risques (vis-à-vis de lui-même), mais c'en est une autre d'exposer la vie *d'autrui*. Par ailleurs, il faut éviter que des propriétaires malveillants profitent de la souplesse reconnue aux habitats légers en matière de normes de salubrité pour créer une filière de délestage commode contraire à la dignité humaine. Enfin, force est de constater que c'est dans le secteur des habitats légers *locatifs* (certes minoritaires quantitativement, mais la reconnaissance juridique de l'habitation légère pourrait créer des vocations, sinon un appel d'air) qu'on trouve les problèmes les plus aigus aujourd'hui, avec un phénomène d'exploitation de la misère par des marchands de sommeil.

23 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.

24 Souligné par nous.

25 Art. 21/1, al. 1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

26 On a juste cherché à éviter les « défauts importants de la structure portante ou de l'enveloppe extérieure mettant en péril la stabilité » (art. 21/1, al. 1er, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007) plutôt que les « dévers ou bombements, vices de construction, lézardes ou fissures profondes, vétusté prononcée, parasites ou tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d'entraîner leur ruine » (art. 8, al. 1er, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007).

27 Art. 8, al. 1er, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

28 Art. 21/1, al. 1er, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

29 Car d'éventuelles fondations feraient automatiquement du bien un *immeuble*, ce qui écarterait alors la qualification d'habitation légère (voy. *supra* n°1).

30 Voy. *supra* n°1.

31 Art. 21/2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

32 Partant, les habitations légères sont non conformes dès qu'elles présentent un des manquements suivants : le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les « attestations de conformité » requises, ou ces installations présentent « un caractère manifestement ou potentiellement dangereux », ou le tableau électrique de l'habitation et le dispositif de coupure de l'installation électrique ne sont pas « accessibles en permanence » à l'occupant, ou l'installation produisant des gaz brûlés n'est pas munie d'un dispositif d'évacuation « en bon état de fonctionnement » et donnant accès à l'air libre, ou encore le dispositif de coupure de l'installation de gaz n'est pas « accessible en permanence » à l'occupant (art. 21/2, 1° à 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007).

33 Chaque pièce d'habitation et chaque local sanitaire doivent être éclairés électriquement et équipé, à l'exception des toilettes, d'au moins une prise de courant (art. 9, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007), ce qui n'est donc pas exigé pour les habitations légères.

34 Art. 21/2, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

35 Art. 21/3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

36 Est requis dès lors dans l'habitation légère un « équipement permanent spécifiquement conçu pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe » (ou pour alimenter un point de chauffage fixe), et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour. Par ailleurs, l'installation de chauffage ne doit pas présenter « un caractère manifestement dangereux ». Voy. les 1° et 2° respectivement de l'art. 21/3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

37 Art. 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

38 Art. 21/3, 3°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

39 Art. 21/4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

40 Il ne saurait exister dans une habitation légère ou un logement de « déformations » ni d'« instabilité » des sols et planchers, « susceptibles de provoquer des chutes » (art. 11, 1°, et 21/4, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007).

41 Art. 11, 3° et 4°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

42 Voy. *supra* n°1.

43 La hauteur de cette entrée est de 1,70 mètre (minimum, on imagine) et la largeur de 0,60 mètre (au moins) ; ce, à moins que cette entrée constitue une superficie minimale de 1 m^2.

44 Art. 11, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

Art. 21/4, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

45 Art. 21/5, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

46 Comp. avec l'art. 12 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

47 Art. 21/5, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

48 Art. 21/5, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

49 Art. 12, 7°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

50 Art. 6, d), de l'arrêté du 3 décembre 2020.

51 Art. 21/6 et 21/7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

52 Est étanche l'habitation légère ne présentant aucun des trois défauts qui suivent : « infiltrations » résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures, « humidité ascensionnelle » dans les murs ou les planchers, ou « forte condensation » due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce. Et l'exigence de ventilation est respectée si « toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur de l'habitation, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm^2 pour les toilettes, 140 cm^2 pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres ». *Cf.* les art. 21/6 et 21/7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

53 Art. 13 et 14 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

54 Art. 21/9 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

55 Art. 16 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

56 Art. 15 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

57 Dont la « surface totale des parties vitrées ou assimilées des baies vers l'extérieur » doit atteindre au moins 1/14e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical (ou 1/16e en cas de vitrage de toiture) : art. 21/8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

58 Art. 21/10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

59 Art. 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 novembre 2013 instaurant une aide pour l'amélioration et la création d'habitations en vertu de l'article 22*bis* du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, *M.B.*, 16 décembre 2013.

60 Art. 21/10, 1° à 3°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

61 Art. 22*bis*, al. 1er, du Code wallon de l'Habitation durable.

62 Art. 21/10, 4°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

63 Art. 21/10, 4°, *in fine,* de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

64 Art. 19, al. 1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

65 Art. 21/11 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

66 Critères qu'on regroupe sous la bannière générique des normes d'« habitabilité » (par opposition aux exigences de « salubrité » à strictement parler).

67 « Le Gouvernement détermine les conditions dans lesquelles une habitation présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité qu'il fixe, est considérée comme salubre » (art. 4, al. 2, du Code wallon de l'Habitation durable). Il n'existe pas de disposition équivalente au sein de l'article 3*bis* du même instrument, afférent aux critères de surpeuplement.

68 Au sein de l'arrêté du 30 août 2007.

69 Art. 21/11, al. 1er, *in limine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007. C'est l'occasion d'épingler cette erreur de plume de la part de l'exécutif : l'arrêté du 3 décembre 2020 insère au sein de

l'arrêté du 30 août 2007 *deux* articles 21/11 ! Le premier renferme la possibilité de dérogation pour les normes de salubrité afférentes aux habitations légères en général, tandis que le second énonce les critères de salubrité et d'habitabilité supplémentaires applicables aux habitations légères de type locatif. Dans l'attente d'une (impérieuse et urgente) correction de texte, on n'a d'autre choix que de mobiliser la numérotation officielle, telle qu'elle apparaît dans les arrêtés.

70 Art. 21/11, al. 1er, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

71 Art. 21/11, al. 1er, 1°, *in fine,* de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

72 Art. 21/11, al. 1er, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

73 Attendu que cette superficie habitable par ménage « est la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer » (art. 21/11, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007)

74 En vertu de l'art. 21/11, al. 1er, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

75 15 m2 si les occupants sont deux ou plus ; voy. cependant *infra* n°16.

76 Avec la particularité ici que la superficie de cette unité doit augmenter de 5 m² « par personne supplémentaire », sans limitation donc (art. 21/11, al. 1er, 2°, *in fine,* de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007).

77 15 m² dans les deux cas (art. 18, §1er, et art. 21/11, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007).

78 Car la superficie minimale de 10m² pour cette pièce applicable à l'habitation légère occupée par une personne était augmentée de 5m² par personne supplémentaire, *sans limitation* (art. 21/11, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007), tandis que cette même superficie, pour le logement, plafonne à 15 m² dès la deuxième personne, quel que soit le nombre d'individus supplémentaires (art. 18, §1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007).

79 Art. 1er de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 2021 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020 modifiant 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, en vue d'y insérer des dispositions spécifiques aux habitations légères, *M.B.*, 28 mai 2021.

80 À savoir, 15 m² dès que les occupants sont deux *ou plus*.

81 Quelle que soit donc leur configuration.

82 Arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location, *M.B.*, 16 septembre 2004.

83 Arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location, *M.B.*, 22 janvier 2021.

84 Art. 8, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004.

85 Art. 1er, 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004.

86 Le collège communal, anciennement des bourgmestre et échevins en l'espèce (art. 11, §1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004).

87 Art. 9, §1er, et 11, §1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004.

88 Art. 9, §2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004.

89 Art. 3, al. 1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie, *M.B.,* 30 octobre 2007.

90 Arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie, *M.B.*, 18 décembre.

91 Par l'entremise du permis de location.

92 Art. 10*bis*, al. 3, du Code wallon de l'Habitation durable.

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

94 Art. 11, al. 2, 2°, du Code wallon de l'Habitation durable, souligné par nous.

95 « [L]e Gouvernement ne peut réserver aux fonctionnaires et agents de la Région wallonne agréés en qualité d'enquêteurs la réalisation de l'enquête et l'établissement de l'attestation de conformité en vue de vérifier le respect des conditions que doit respecter une habitation légère en vertu de l'article10bis, alinéa2, 3° et 4°, du Code. Au contraire, il ressort de l'article 11, alinéa 2, 2°, du Code qu'en ce qui concerne ces conditions, l'attestation de conformité doit émaner de la commune » (avis 68.181/4 de la section de législation du Conseil d'État du 18 novembre 2020, p. 4).

96 Lorsqu'elle existe, cette réglementation porte généralement sur la sécurité incendie.

97 Art. 15 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020.

98 En l'absence de toute indication contraire.

99 Pourvu que leur construction soit bien achevée au 1er juin 2021.

100 Art. 14, al. 1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

101 Art. 14, al. 1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

102 « Les habitations légères dont la première occupation intervient plus de six mois après l'entrée en vigueur de l'arrêté doivent respecter les dispositions visées aux articles 12 et 13 à la date de la première occupation » (art. 14, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007).

103 Dans l'ignorance donc de l'arrivée de ces impositions.

104 Art. 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 2021 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020 modifiant 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, en vue d'y insérer des dispositions spécifiques aux habitations légères, *M.B.*, 28 mai 2021.

105 Art. 14, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

106 Art. 14, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

107 Art. 30 du décret du 2 mai 2019.

108 N°22.

109 Voy. *supra* n°22 et 24.

110 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.

111 *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.

112 Circulaire « Best-Address. – Directives et recommandations pour la détermination et l'attribution d'une adresse et d'un numéro d'habitation. – Modification » prise le 4 novembre 2020 par le Service public fédéral Intérieur, Direction générale Institutions et Population, Registre national, Service Gestion des clients.

113 Entre autres exemples, l'habitat léger n'est pas, en soi, un « objet adressable » (à l'estime du SPF Intérieur).

L'HABITAT LÉGER
UNE SOLUTION À EXPLORER POUR LES HABITANTS PERMANENTS ?

Par **Myriam Daniel**
Direction de la Cohésion sociale
(SPW Intérieur et Action sociale)

Depuis 2003, plus de 4 000 ménages d'habitants permanents des zones dites « Habitat permanent » (HP) se sont relogés dans un logement conventionnel, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison. Ce chiffre assez élevé ne doit pas occulter qu'il n'est pas simple pour le public HP et les travailleurs sociaux qui les accompagnent vers un relogement de trouver le logement adéquat en taille, en prix et en localisation. Il est dès lors logique de se demander si l'habitat léger ne constituerait pas une piste prometteuse pour certains ménages qui valorisent une vie proche de la nature, dans un habitat de taille réduite et qui aspirent à rester propriétaires.



Domaine du Chant d'Oiseaux, Aywaille
© SPW Intérieur et Action sociale

Quand on évoque l'habitat léger, on ne peut s'empêcher de faire un lien avec les quelque 10 000 personnes qui habitent de manière permanente dans un équipement à finalité touristique ou de loisirs (camping touristique, terrain de caravanage, parc résidentiel de week-end, village de vacances…). Leur habitat est le plus souvent une caravane résidentielle ou un chalet, soit deux profils de biens qui pourraient s'apparenter à de l'habitat léger.

Sachant que la majorité de ces équipements ne seront pas admissibles à une reconversion en une zone permettant l'habitat (que ce soit en zone d'habitat à caractère rural ou en zone d'habitat vert), il est logique de se demander si développer de l'habitat léger ne serait pas une solution permettant, d'une part, de proposer une option de relogement acceptable à ceux qui tôt ou tard devront quitter leur habitat et, d'autre part, d'éviter qu'encore aujourd'hui, de nombreuses personnes ne cherchent à se loger dans un équipement de loisirs.

À y regarder de plus près, la réponse se doit sans doute d'être nuancée.







Un public aux profils hétérogènes et aux aspirations variées

Parmi les habitants permanents, divers profils et situations de vie se côtoient. Dès lors, on retrouve des personnes qui, pour diverses raisons (proximité de la nature, amour de l'endroit, souhait d'accéder à la propriété à un coût modeste) ont choisi ce type d'habitat. On y retrouve aussi des personnes qui y vivent à la suite d'un accident de la vie, comme une séparation ou une perte d'emploi, et qui ne parviennent plus à se loger sur le marché traditionnel. Parmi ces derniers, certains sont là en transit et retrouveront une habitation « classique » après avoir remonté la pente, tandis que d'autres vont prendre goût à ce mode de vie et s'y stabiliser. Enfin, on y trouve des personnes confrontées à une grande pauvreté pour lesquelles cet habitat constitue le dernier rempart.

Le Plan Habitat permanent est mis en œuvre depuis 2003 dans une petite trentaine de communes conventionnées avec la Wallonie et poursuit plusieurs objectifs. Sa finalité première est de favoriser l'accès aux droits fondamentaux en accompagnant les personnes qui le souhaitent vers un mieux-être et, notamment, vers un « logement décent ».
Il est vrai que si certaines sont pleinement épanouies dans l'habitation qu'elles occupent, d'autres aspirent à un logement plus grand. C'est le cas par exemple des familles avec enfants.
Par ailleurs, il y a lieu de rappeler que la plupart des habitants subissent un habitat faiblement isolé sur le plan énergétique où il faut endurer la chaleur de l'été et lutter en hiver contre le froid.

↑
Hautes Fagnes Relax, Sprimont (prochainement dénommée « le Val d'Adzeux » à la suite de sa reconversion en zone d'Habitat vert)
© SPW Intérieur et Action sociale

↖
Parc Thibault, Yvoir © SPW Intérieur et Action sociale

←
Domaine du Chant d'Oiseaux, Aywaille
© SPW Intérieur et Action sociale

À côté des ménages qui ont pris goût à ce mode de vie et qui ne désirent plus le quitter, il faut dès lors aider ceux qui souhaitent en changer et cela implique de les accompagner vers un relogement. En chiffres cumulés, depuis le début du Plan HP, ce sont quelque 4 003 ménages qui se sont relogés[1]. Ces relogements concernent majoritairement des départs volontaires, mais aussi quelques fois des départs contraints, notamment à la suite de fermetures d'équipements ou de préavis donnés par un nouvel exploitant.

Rencontrer les attentes en termes de relogement n'est pas toujours simple

Ces personnes qui souhaitent ou doivent se reloger ont souvent des exigences qu'il n'est pas aisé de rencontrer. Ainsi, la plupart aimeraient demeurer à la campagne, disposer d'un petit jardin et idéalement rester propriétaires. Au sein des équipements inscrits dans le Plan HP, rappelons que 69 % des ménages sont propriétaires de leur habitat[2]. Si la pleine propriété de son habitation apporte un sentiment de sécurité qui n'est pas négligeable, le maintien de ce statut de propriétaire est sans doute l'une des conditions les plus difficiles à satisfaire vu la cherté du marché immobilier.

À ce propos, la troisième évaluation du Plan HP, consacrée au relogement des habitants permanents, nous enseigne que parmi les ménages relogés interrogés, 85,1 % sont locataires de leur nouveau logement[3]. Si de nombreux propriétaires ont dû abandonner ce statut et se tourner vers le secteur locatif, il n'en demeure pas moins que 76,2 % des ménages répondants préfèrent leur logement actuel[4].

L'habitat léger ? Une solution à envisager pour certains

Quand on interroge les résidents relogés sur leur logement idéal, les résultats sont contrastés : certains, notamment des familles, aspirent à un logement encore plus grand avec cave et grenier, mais d'autres imaginent plutôt un petit logement écologique, économique et disposant d'un jardin.

Partant du constat que le ménage type HP le plus représenté est un isolé, propriétaire d'un chalet ou d'une caravane avec un petit jardin, on comprend que, quand un relogement doit être envisagé, l'habitat léger puisse apparaître comme une solution méritant d'être explorée.

Certaines communes qui ont des équipements en processus de reconversion en zone d'habitat vert sont actuellement en phase de révision des prescriptions urbanistiques et en questionnement sur la place et le type d'habitat léger qu'elles souhaitent admettre au sein de ces nouvelles zones. Ailleurs, certaines habitations au sein des équipements HP rencontrent les caractéristiques d'un habitat léger. Il convient toutefois de ne pas oublier que les infrastructures et les réseaux d'impétrants y sont souvent médiocres car non adaptés à de l'habitat permanent.

Pour les ménages qui ont vécu parfois des années dans une caravane résidentielle ou un chalet, la possibilité d'acquérir une habitation légère, dans une zone adéquate et sur un terrain correctement équipé, constituerait sans nul doute une avancée. L'idéal serait que les communes aient l'ambition de développer, à l'instar de celle de Tintigny, un projet d'habitat léger sur leur territoire. Outre la gestion de la problématique HP existante et les solutions que pourrait représenter un tel projet, il convient de ne pas perdre de vue que chaque jour, des personnes se renseignent en vue d'une installation en équipement HP. Elles sont parfois mues par l'urgence à la suite d'un aléa de la vie, mais certaines réfléchissent à un investissement durable dans une habitation correspondant à leurs moyens. Pour ces dernières, un habitat léger installé sur un terrain correctement équipé constituerait une piste sérieuse.

Reste à trouver comment séduire les communes qui, actuellement, sont tantôt en questionnement, tantôt réticentes face à ce nouveau mode d'habiter.

1 Direction de la Cohésion sociale (DiCS), État des lieux PHP 2019, http://cohesionsociale.wallonie.be/actions/PHPevaluation, p. 26.

2 DiCS, État des lieux PHP 2019, p.19.

3 DiCS, Troisième rapport d'évaluation du Plan HP, SPW Éditions, février 2020, p. 95.

4 DiCS, *Ibid.*, p.97.

GENS DU VOYAGE ET HABITAT LÉGER : ÉCHOS DU TERRAIN

Par **Ahmed Ahkim**
directeur
et **Céline Vandenplas**
juriste - médiatrice
Centre de Médiation des Gens du Voyage
et des Roms en Wallonie

Les Gens du Voyage sont le voyage à l'état pur, celui qui puise dans la condition humaine la nécessité de chercher toujours, d'avancer, quoi qu'il en coûte, même si cette route-là, ou celle-ci, ont déjà été empruntées cent fois, parce que les cent premières fois, elles ne disaient pas la même chose et en vérité ne menaient pas aux mêmes endroits. Vous pensez peut-être que ces voyageurs perpétuels ne savent pas ce qu'ils cherchent, ou qu'ils ne cherchent rien alors qu'ils sont en quête des mêmes choses que vous les sédentaires, mais autrement. De paix, d'amour et de justice, entre autres.

Jacques Fierens *in* Préface du Guide juridique
« La mobilité, un mode de vie », Édition 2020, CMGV



Lieu de vie temporaire, dans l'attente d'un terrain familial adapté © CMGV



Le récent décret sur les « habitations légères » nous amène à reconsidérer l'habitat des Gens du Voyage. Celui-ci, loin de se réduire à sa dimension « mobile », est marqué par une très grande diversité. Ce mode d'habitat multiséculaire et endogène[1] se retrouve pleinement dans la dynamique impulsée par les autres habitants du léger, à savoir ceux que l'on nomme les « alternatifs » et les résidents de campings. Paradoxalement, dans notre société marquée par la sédentarité, c'est la dimension fixe de l'habitat des Gens du Voyage qui pose problème sur les plans juridique et administratif.

« Si l'on veut exclure des habitants, on exclut leur habitat[2] »

L'absence, durant des décennies, de toute forme de reconnaissance juridique de l'habitat mobile ; l'exclusion constante, immémoriale et symptomatique du « léger » et de la « mobilité » de la police du logement, ont rendu laborieux voire impossible l'accès plein et entier des Gens du Voyage à la citoyenneté, et ont contribué à leur exclusion d'une partie substantielle de la vie de la cité.

Ainsi, si ce mode d'habiter est présenté aujourd'hui comme « nouveau » et même « séduisant », dès lors qu'il rassemble un nombre croissant d'adhérents – par choix, par nécessité, ou comme le film *Nomadland* (réalisé par Chloé Zhao) le laisse entrevoir, par nécessité et *in fine* par conviction –, il est perçu tout autrement par les Gens du Voyage : ancestral, viscéral, instinctif et même vital si l'on a égard à l'anomie, le désœuvrement qui peut toucher les familles contraintes de se sédentariser et de renoncer au voyage.

L'habitat mobile induit deux dimensions essentielles ainsi que des besoins corrélatifs en termes d'emplacements :
- les séjours temporaires au sein de terrains à vocation communautaire[3], que ce soit en Belgique ou dans les pays limitrophes (France, Allemagne, Pays-Bas), d'une durée variant généralement de 7 jours à 3 semaines voire plusieurs mois durant l'hiver ;
- un ancrage local et territorial, par le biais de l'occupation de terrains dits « familiaux » correspondant à un habitat privé, durant des périodes plus ou moins longues.

L'année 2019 fut prolifique en termes d'initiatives législatives concernant directement l'habitat mobile et – plus singulièrement encore – visant à rencontrer les besoins générés par les deux dimensions susvisées.

Une double promulgation wallonne intervient en effet le 02 mai 2019 : outre le décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable[4], le Gouvernement wallon sanctionne un décret modifiant le Code wallon de l'Action sociale et de la Santé[5], lançant ainsi un appel à projet visant à financer – pour les communes qui le souhaitent – l'acquisition, l'aménagement, l'extension et l'équipement de terrains d'accueil à destination des Gens du Voyage. Nous saluons le fait que pour la première fois, un texte officiel vise la période hivernale.

Les terrains familiaux

Les Gens du Voyage seraient plus de 20 000 en Belgique, des nationaux pour la plupart, originaires de nos terroirs, se répartissant équitablement entre la Flandre, Bruxelles et la Wallonie. À ceux-ci, il convient d'ajouter les familles en provenance de pays limitrophes, séjournant chez nous pour quelques années ou quelques mois par an. Ils représentent ainsi, proportionnellement, plus de la moitié des habitants du léger présents sur le territoire belge, les deux autres familles – habitants de campings et alternatifs – comptant respectivement quelques 12 000 et 3 000 personnes.

Intégrer en 2018 une étude juridique[6] en vue de consacrer, au sein du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, ce qui longtemps avait été considéré comme – plus encore qu'« à la marge » – *a priori* « suspect », relevait donc de l'inédit. Pour les habitants du léger, l'événement devait en lui-même être célébré, tout autant que le fut par la suite les résultantes du travail participatif effectué dans le cadre de ladite étude : reconnaissance et définition juridique de leur habitat, et critères de salubrité adaptés ne permettant plus le « hors-champ » perpétuel de leur demeure mobile (certains critères déterminés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 septembre 2007[7] excluaient en effet directement la caravane du statut de logement salubre, notamment les superficies utiles des pièces habitables, *etc.*).

Salutaire consécration… mais actuellement, timide levier d'actions puisqu'elle n'a encore trouvé aucun écho tangible au niveau de la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire[8]. Les pierres d'achoppement sont demeurées identiques voire *strictement* identiques sur le terrain, et précisément sur les terrains familiaux.

Ainsi, deux écueils majeurs sont relevés : les conditions d'octroi du permis d'urbanisme restent trop floues et l'inscription dans les registres de la population demeure trop aléatoire. La faute… aux textes, à la volonté trop timide des décideurs mais également à la méconnaissance patente de l'habitat mobile et des dispositions légales y relatives, à laquelle il faut adjoindre une défiance – historique – envers ses habitants.

Le permis d'urbanisme et l'inscription dans les registres de la population

Outre la problématique des zones du plan de secteur admissibles à l'implantation de l'habitat mobile, le permis obligatoire pour « utiliser habituellement un terrain pour […] – le placement d'une ou plusieurs installations mobiles – […] d'une ou plusieurs installations fixes »[9] est la plupart du temps refusé – d'emblée – par l'autorité communale lors du premier contact, même informel, entre les habitants et ses services.

Faut-il persévérer ? S'installer… parce qu'il faut bien vivre quelque part ? Introduire une demande de permis tout en ayant à l'esprit qu'un recours à l'encontre d'une décision de refus d'octroi devra sans doute être diligentée ou, dans le meilleur des cas, accepter de dépendre d'une tolérance des autorités ?

Peu importe, cette intransigeance urbanistique impacte de manière exponentielle la vie des Gens du Voyage. En voici quelques effets :

– difficulté de trouver un point d'ancrage, de s'investir dans son village, sa région, d'entrer en relation avec les locaux et les autorités. À défaut de pouvoir relever d'un cadre officiel, le maintien de leur installation dépend majoritairement d'une fragile tolérance politique.
  Cet entre-deux inconfortable ne les enjoint pas à aménager le terrain qu'ils occupent tandis qu'elle génère dans leur chef une hésitation constante voire un renoncement à créer le contact et à revendiquer l'accès aux services mis à disposition de l'ensemble des citoyens. Le caractère « délaissé » de certains terrains traduit ce véritable abandon de droits auquel sont contraints les Gens du Voyage au quotidien. Cette situation renforce leur stigmatisation auprès des voisins immédiats de ces terrains qui y voient souvent un refus de s'intégrer et de se soumettre à « la norme ». Elle consolide leur marginalisation et produit dans le chef de l'autorité communale l'effet inverse de celui escompté : si c'est sa décision initiale (formelle ou informelle) de refus d'octroi de permis qui a induit cet état de fait, celui-ci la conforte ensuite dans l'idée de ne pas régulariser !







↑
Le maintien de la propreté à l'intérieur de la caravane est une priorité pour chacun, y compris pour les plus petits © CMGV

↑
À Namur, le terrain équipé permet un certain confort et un accueil digne © CMGV

←
L'accès à l'électricité reste un enjeu majeur pour les familles du Voyage. Des solutions simples et adaptées existent © CMGV



- émergence d'un sentiment d'insécurité / d'anxiété compte tenu du risque permanent d'expulsion et du refus de nombreuses compagnies[10] d'assurer leur habitat notamment contre l'incendie ;
- impossibilité d'investir dans l'amélioration des conditions de vie, notamment via l'égouttage et le raccordement aux impétrants : les habitants dépendent alors de la bonne volonté et de l'empathie du proche voisinage qui accepte, souvent moyennant légitime contrepartie, de les aider à couvrir leurs besoins élémentaires en eau et électricité ;
- investigations menées par des services sociaux et éducatifs (Service d'Aide à la Jeunesse, CPAS), interpellés par la précarité des conditions de vie sur le terrain ;
- difficulté d'apparaître dans les registres de la population compte tenu du refus régulier de procéder à leur inscription au motif de l'existence d'une infraction urbanistique. Les dispositions légales invitent cependant à agir différemment : une inscription à titre provisoire constituant la règle[11].

Sans adresse, comment postuler, inscrire un enfant à l'école, bénéficier d'une couverture sociale, passer le permis de conduire, éviter la suspension du paiement des allocations familiales / sociales / de pension, *etc*. ?

Sortir de cette impasse se révèle laborieux, ne fût-ce que si l'on considère les délais et les frais d'une procédure judiciaire, tandis que revendiquer ses droits ne constitue pas *a priori* un réflexe – on l'a vu – dans le chef de la plupart des familles du Voyage[12].

Le défaut d'inscription dans les registres de la population est récurrent ; il ne se manifeste pas uniquement dans le cadre d'un contexte d'infraction urbanistique mais touche de manière générale les habitants de demeure mobile. L'habitat mobile est expressément et clairement visé par la loi du 19 juillet 1991 et l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatifs aux registres de la population[13], mais la pratique est chaotique. Ainsi, lorsque leur installation sur le terrain reste *mobile* et non pas *fixe*[14], l'exigence bien légitime de rapporter la preuve qu'ils résident *au moins 6 mois par an à la même adresse* se révèle parfois problématique, renvoyant alors les personnes déboutées vers le dispositif du domicile de référence.

Leur inscription en adresse de référence[15], lorsqu'ils résident *moins de 6 mois par an à une adresse fixe*, relève quant à elle du parcours du combattant :

- méconnaissance du principe et mésinterprétation des dispositions légales par les services de l'administration communale. En découle un manque de suivi (aucune suite réservée à la demande ; dossiers tenus en suspens plusieurs mois, impossibilité de se voir communiquer un écrit cantonnant la décision de refus) ou encore des exigences inopportunes (attestations de type « ethnique » ou « communautaire », justificatifs de ce que l'on vit majoritairement ! dans la commune de la personne physique au domicile de laquelle l'inscription en adresse de référence est sollicitée), *etc*.
- réticence des personnes physiques à donner leur accord dès l'instant qu'elles craignent les retombées potentiellement négatives de l'inscription en adresse de référence (il n'en existe pourtant pas), difficulté pour certains Voyageurs de trouver, dans leur proche entourage, une personne domiciliée à une adresse fixe, insuffisance de personnes morales remplissant les conditions légales et acceptant lesdites inscriptions…

Il faut encore évoquer – parce que ce n'est pas anecdotique – qu'une fois l'inscription obtenue, « la mauvaise appréciation de la situation » par un voisin, un agent de quartier, ou un agent administratif peut être à la source d'une radiation d'office (décision qui peut être supprimée ensuite par le Collège communal quand elle est injustement intervenue).

L'habitation légère qui n'est pas un logement

Si nous avons abordé dans ce chapitre la problématique des terrains familiaux, encore faut-il que leur acquisition *pour y installer un habitat mobile* soit envisageable[16].
On le sait, le Code wallon de l'Habitation durable fait le distinguo entre le logement – nécessairement *immeuble* – et l'habitation légère – *qui ne répond pas à la définition de logement* : exit donc, pour l'habitat mobile, les aides réservées au logement tandis que le défaut d'accès au prêt hypothécaire pour un tel projet demeure actuellement la règle – tant auprès d'organismes privés que publics – (malgré un soubresaut d'initiative dans le second secteur que nous saluons et soutenons).

Alternative

À défaut de pouvoir installer leur habitat mobile sur un terrain familial privé, les habitants se voient-ils proposer une alternative par les pouvoirs publics, c'est-à-dire une installation sur des terrains à vocation communautaire, dévolus à des séjours temporaires ?

La réponse reste décevante : en Wallonie, la pénurie d'aires d'accueil est unanimement reconnue. C'est plus vrai encore en Région bruxelloise puisqu'il n'en existe aucune au sein des 19 communes, alors que la Flandre peut s'enorgueillir de plusieurs dizaines de terrains familiaux au bénéfice des Gens du Voyage circulant en Flandre.

Les aires d'accueil pour les séjours temporaires

—

À l'heure actuelle, sur les 262 communes que compte la Wallonie, 10 d'entre elles seulement disposent d'une aire d'accueil dévolue aux Gens du Voyage tandis que plusieurs sont inaccessibles durant l'hiver… Les besoins de ces familles sont pourtant similaires à ceux qui ont généré les différents « plans hiver » ou « plans froids » conçus pour les sans-abris. Ce sont les familles wallonnes qui sont majoritairement pénalisées puisque la plupart des familles françaises, hollandaises ou flamandes qui voyagent et séjournent en Belgique disposent de terrains familiaux dans leur région d'origine pour les mois d'hiver.

Par ailleurs, sur ces 10 communes, quelques-unes seulement ont répondu à l'appel à projet lancé par la Région wallonne en son décret du 2 mai 2019[17], en vue de financer l'acquisition, l'aménagement, l'extension et l'équipement de terrains d'accueil à destination des Gens du Voyage.

Là où se trouve une volonté, il existe un chemin… pourvu qu'il y ait une volonté !

—

En l'occurrence, elle reste complexe à faire émerger, à tout le moins officiellement, puisque nombre de communes accueillent régulièrement sans franchir le pas d'un accueil organisé et structuré sur des terrains financés et équipés.

Faire reposer entièrement la politique d'accueil à l'égard des gens du voyage sur la seule bonne volonté de pouvoirs locaux qu'on sait par avance rétifs à cette perspective (il s'agirait là d'une « initiative électoralement suicidaire ») peut sembler hasardeux. De manière plus essentielle ensuite, il reste à concilier cette approche bienveillante (pas toujours fructueuse au demeurant) avec la logique des droits fondamentaux ; bien au-delà d'une simple tolérance, celle-ci oblige en effet les États à engager des actions dites positives pour permettre matériellement au mode de vie des minorités de s'exprimer[18].

Faut-il contraindre les communes à accueillir, à l'instar de ce qui prévaut en France[19] ? Faut-il, comme le sollicitent certains bourgmestres – pris continuellement entre le marteau réfractaire et l'enclume solidaire – que la responsabilité et la mise en place d'une politique d'accueil soient dévolues aux autorités supra-communales ? Notre propre expérience ainsi que celles prévalant en Flandre et en France nous incitent à confier l'accueil temporaire des Gens du Voyage aux autorités provinciales ou régionales.

L'actualité de ces derniers mois a confirmé, si besoin en était encore, le manque cruel de terrains accessibles (notamment par le biais d'un revêtement de sol adapté), équipés (notamment en termes d'accès à l'eau et l'électricité), sécurisés (voies rapides jouxtant les emplacements et l'espace de jeu des enfants) et l'urgence à intervenir :

- la deuxième sortie de route, courant du mois de juillet 2021, d'un poids lourd sur un terrain mis à disposition des Gens du Voyage – terrain dont la configuration (bordé de part et d'autre par des voies rapides) était dénoncée depuis plusieurs mois par ceux-ci ;
- le « chacun chez soi » enjoint par les confinements de 2020 qui fut vécu différemment d'un point de vue pratique par les Gens du Voyage. Si se confiner dans une demeure mobile apparaît chose aisée, trouver un terrain pour l'installer et ainsi s'assurer de couvrir ses besoins élémentaires en eau et électricité l'est nettement moins ;
- malgré les circulaires des ministres wallons du Logement[20] invitant notamment les communes à accueillir ainsi qu'à geler les expulsions durant l'urgence sanitaire, les mesures prises par certains décideurs locaux pour forcer les familles du Voyage à « déguerpir » (hyper-contrôles – parfois abusifs comme l'exigence de présenter les carnets de vaccination des bébés de moins de deux ans –, pressions sur leurs voisins aux fins qu'ils cessent de fournir l'électricité au groupe, *etc.*) ;
- les arrêtés d'expulsion prononcés de manière quasi automatiques, sans que le recours à la notion de trouble à l'ordre public (ou risque) ne se justifie ou encore que la procédure y relative soit scrupuleusement respectée.

Si cette absence d'aires d'accueil adéquates insécurise et pénalise les Gens du Voyage, elle impacte également en seconde ligne les habitants locaux qui déplorent les installations spontanées, le manque d'encadrement, le défaut d'information ; et également l'autorité publique elle-même, qui doit dans l'urgence gérer la présence des Gens du Voyage souvent « à cran » après plusieurs expulsions.

Conscient des problèmes vécus quotidiennement sur les terrains mais aussi des sources structurelles de ceux-ci, le Centre de Médiation des Gens du Voyage y assure – aux côtés des Gens du Voyage, des autorités communales et des intercommunales notamment – une présence régulière tandis qu'il accompagne simultanément les autorités régionales, provinciales et communales pour dégager des solutions plus globales et à long terme.

Les décrets « Accueil des Gens du Voyage » et « Habitations légères » – par la large participation des trois familles concernées (alternatifs, Gens du Voyage et habitants de campings) – illustrent, si besoin en était, le bien-fondé de cette méthode. Puissent ces deux décrets augurer d'un changement réel sur les terrains social, juridique et environnemental.

1 Les Gens du Voyage sont présents en Belgique au moins depuis le XVe siècle.

2 A. Ahkim, 2010, *in* « *Caravane et logement : entre précarité juridique et bien-être social. Le point sur les terrains familiaux* », https://www.cmgv.be/ressources/publications.

3 Article D.IV.22, al.1er, 7°, c) du CoDT « […] *constructions ou équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général :* […] *terrain d'accueil des Gens du Voyage* ».

4 Décret du 02 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.*, 11.07.2019).

5 Décret du 02 mai 2019 relatif à l'aide aux Gens du Voyage modifiant la Deuxième partie, Livre 1er, Titre VII, du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé (*M.B.*, 01.08.2019).

6 Étude juridique financée par la Région wallonne et menée avec les habitants du léger (alternatifs, habitants de zones de loisirs, Gens du Voyage) par l'asbl Habitat & Participation, le Réseau brabançon pour le Droit au Logement, le Rassemblement wallon pour le Droit à l'Habitat, le collectif HaLé!, le Centre de Médiation des Gens du Voyage, l'Université Saint-Louis et l'Université catholique de Louvain.

7 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, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 03 décembre 2020 en vue d'y insérer des dispositions spécifiques aux habitations légères (*M.B.*, 25.01.2021).

8 Sauf à considérer l'arrêté du Gouvernement wallon du 09 mai 2019 modifiant la partie réglementaire du Code de Développement territorial, (*M.B.*, 14 novembre 2019) mais qui n'a encore généré, en ce qui concerne les habitants du mobile, aucune conséquence notable.

9 Article 84, § 1er 1° et 13° CWATUP.

10 À cet égard, voir N. Bernard, « L'habitat léger dans la police du logement » *in Habitat léger : un mode d'habiter en plein essor désormais reconnu juridiquement en Région wallonne*, Revue pratique de l'immobilier, 1/2019, Éd. Larcier, pp. 79-92.

11 Article 1er, § 1er 1° al. 2 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour.

12 En 2012, la Belgique a été condamnée par le Comité européen des droits sociaux pour violation du « droit des familles à une protection sociale et économique » tandis qu'elle n'assurait pas « sans discrimination la protection contre la pauvreté et l'exclusion sociale des Gens du Voyage ». Com. E.D.S., *Fédération internationale des Ligues des droits de l'homme c. Belgique*, 21 mars 2012 (fond), récl. 62/2010, § 112.

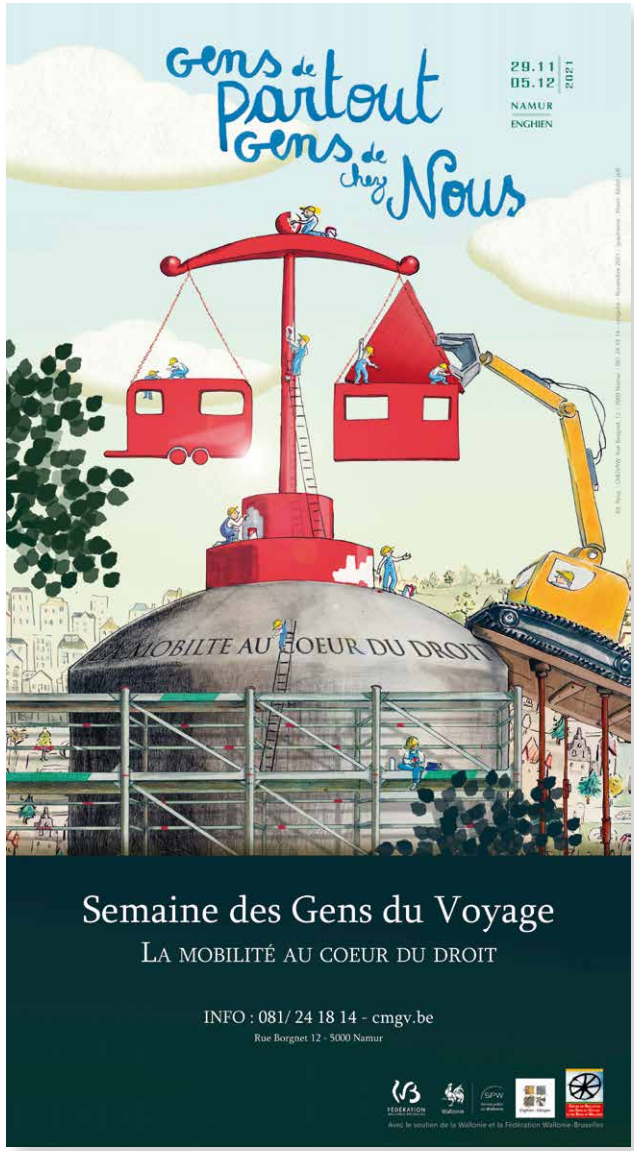
13 Loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour. Arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers.

14 Article 20, § 1er de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers.

15 Article 1er, § 2 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour.

16 L'offre de terrains mis à disposition ou mis en location par des propriétaires (sédentaires) n'est pas suffisante.

17 Décret du 02 mai 2019 relatif à l'aide aux Gens du Voyage modifiant la Deuxième partie, Livre 1er, Titre VII, du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé (*M.B.*, 01.08.2019).



30.11.2021 : conférence annuelle organisée par le CMGV dans le cadre de la semaine des Gens du Voyage : « Du droit et de la mobilité, un droit à la mobilité ? ».

18 N. Bernard, « Droit au logement des Roms et gens du voyage » *in Revue de droit communal*, 2017/2, pp. 8-9.

19 Loi n° 2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des Gens du Voyage.

20 Circulaires des 23.03.2020 et 03.11.2020 des ministres du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville, Messieurs les Ministres Dermagne et Collignon.

UNE ANTHROPOLOGIE DE L'HABITER LÉGER



Propos recueillis par **Laetitia Jottard**

Ce numéro consacré à l'habitat alternatif est aussi l'occasion de laisser la parole à des acteurs issus de disciplines plus transversales. Anaïs Angéras, doctorante en anthropologie à l'UCLouvain, a choisi d'étudier les pratiques et usages de l'habiter au sein de l'habitat léger. Elle nous explique les grands axes de son champ de recherche avant d'aborder les tendances majeures de l'habitat léger du point de vue de l'anthropologie.

Laetitia Jottard : Quels sont les grands axes de votre recherche ?

Anaïs Angéras : L'anthropologie de l'habiter, c'est une manière d'observer les transformations inhérentes à l'acte d'habiter, qui témoigneraient de changements plus profonds, de transformations de notre monde contemporain. Dans le cadre de ma thèse de doctorat, je m'intéresse à la réévaluation de l'*habiter* moderne en Occident – issue d'une certaine « course au progrès » et d'une recherche de confort matériel – et aux ruptures qui ont peu à peu mené, ces 50 dernières années, des habitant·e·s à remettre en cause l'habitat classique et privilégier l'habitat dit « léger ». La population qu'elle concerne, et qui figure dans ma recherche, est celle d'habitant·e·s qui ont réalisé, ou souhaitent réaliser, une « transition » vers les alternatives d'habitat, dans une recherche d'amélioration d'une qualité de vie plus générale, en s'émancipant autant que possible du système économique capitaliste.

Avant d'en arriver là, j'ai pu aborder, dans le cadre d'une première recherche (niveau master), la question de l'habitat en itinérance des saisonniers agricoles, qui vivent de manière nomade sur le territoire français pour s'adapter aux exigences de leur travail ; ce qui correspond à leur recherche de mouvement et de voyage. Le public des « alternatifs », auquel je m'intéresse aujourd'hui, développe lui aussi une manière d'habiter correspondant au mode de vie qu'ils/elles recherchent (et non plus, selon leurs propres critiques, à un habitat qui leur imposerait d'avance un mode de vie jugé étouffant, ou oppressant).

En termes de méthodologie et d'approche, il a fallu restreindre mon champ de recherche en termes géographiques (quel(s) lieu(x) de vie ?), et préciser le type de public : il s'agit de personnes appartenant à une population occidentale, blanche, de classe moyenne, et qui se retrouvent à un moment ou à un autre dans une position de rupture socio-économique par rapport au modèle de société dominant. Ces personnes doivent imaginer d'autres solutions pour continuer à avoir accès à une situation sociale décente, développer des stratégies cohérentes en termes de valeurs pour prétendre accéder à la propriété et aux droits sociaux. C'est une forme de contre-culture. La première rupture à laquelle rattacher le mouvement de ce type de personnes vers de l'habitat alternatif remonte à l'époque post-industrielle, à partir de la fin des années 1960.

L'anthropologie questionne les pratiques, à partir d'une méthode inductive et intuitive : c'est en observant, voire en prenant part aux pratiques d'un groupe culturel, qu'on parvient à en décrire les pratiques et les usages et, de là, à faire émerger de grandes tendances. Elle se base sur l'observation participante, en immersion de plusieurs mois à plusieurs années parfois. Dans ce cas-ci, mon terrain de recherche est ce que l'on appelle un terrain « multi-situé »,



Autoproduction d'une habitation légère © Anaïs Angeras

c'est-à-dire qu'il n'est pas circonscrit en un seul espace géographique, mais réparti, et observable, en de nombreux lieux. J'ai ainsi vécu au sein de différents sites d'habitats légers, en France ou en Wallonie, pour effectuer mes recherches. En complémentarité, j'utilise beaucoup la photographie (selon une approche ethno-photographique), qui me permet d'avoir un accès direct à des manières de faire sans (trop) les bousculer.

LJ : Existe-t-il des « pratiques » et des « usages » de l'habitat léger ?

AA : Oui, il y a de grandes tendances en termes de pratiques de l'habiter léger. Afin de les cibler, il faut d'abord distinguer trois grands espaces de compréhension interconnectés : le logement, l'habitat et l'habiter. Le **logement** revêt un aspect fonctionnel : il est utile à un moment donné dans la vie d'un individu (on loge quelque part, par exemple à l'hôtel) et n'inclut pas la dimension de réappropriation de l'espace que je soulève à travers le sujet de l'habitat léger. La notion d'**habitat** renvoie à la structure et aux matériaux utilisés pour concevoir le logement : elle requiert des *savoir-faire* qui peuvent être délivrés par une tierce personne (maçon, architecte, ingénieur…) et se révèle donc neutre du point de vue de l'appropriation. L'architecte et le maçon élaborent et construisent l'habitat mais sans y induire un rythme ou des usages. Enfin, l'**habiter** implique, à mon sens, une appropriation de l'espace, voire (c'est la thèse que je défends) une réappropriation de l'espace, qui s'opère graduellement et de façon progressive. Si on utilise la métaphore des poupées russes, plus on va vers le centre, plus on rencontre cette dimension d'appropriation singulière de l'espace. Dans le cadre de ma thèse, je m'interroge sur la notion d'habiter dans le léger et j'essaye de déterminer quelles en sont les dimensions propres.

LJ : Qu'est-ce donc qui, dans l'espace de l'habiter, caractérise le léger ?

AA : L'intérêt d'une lecture anthropologique de l'habitat léger, c'est de comprendre la dynamique qui mène les habitants d'une pratique d'habitation à la notion d'*habiter* (qui fait appel, comme nous l'avons vu, aux multiples degrés d'appropriation de l'espace). Je tente donc de dégager quelques grandes tendances observables dans l'habitat léger, et interprétables selon un principe de (ré)appropriation : l'autoproduction (de son espace d'habitat, de son habitation), la réhabilitation du sensible (à travers et par son espace d'habitation), une temporalité d'habiter (reconsidérée dans l'habitat léger), et la notion de territoire (finalement réexplorée par ses habitant·e·s à travers leurs pratiques). En employant à nouveau la métaphore des poupées russes, on peut se figurer ces notions comme imbriquées les unes aux autres, de la plus générale à celle se rapportant à l'intime.

La notion d'**autoproduction** (c'est à dire l'auto-élaboration et l'auto-construction de son habitation) est corrélée à la dimension des *savoir-faire*. Le plus souvent, un habitat léger est réalisé en auto-construction. Cela nécessite l'acquisition de savoir-faire spécifiques, en principe délégués à des tierces personnes dans une construction traditionnelle, et que l'on

accepte de, ou que l'on cherche à, se réapproprier. Bien sûr, un habitat conventionnel peut aussi être en partie auto-construit ! Il est important de bien comprendre que c'est l'addition de ces grandes tendances qui peut définir l'habiter léger ; prises isolément, elles ne se rapportent pas exclusivement à l'habitat léger. L'auto-construction peut aussi être perçue comme immatérielle : en quoi l'appropriation de l'espace de l'habiter mène-t-elle à l'appropriation d'un autre mode de vie ?

À travers la notion de **temporalité**, il s'agit de décrire les activités domestiques liées à l'habitat léger (comme couper le bois de chauffage, ou vider le seau des toilettes sèches) et qui inscrivent l'habitant·e dans une temporalité spécifique, souvent en décalage avec les rythmes induits par les schémas classiques propres à notre époque moderne. Ainsi, un emploi à temps plein se combine facilement avec l'utilisation d'un simple interrupteur qui permet d'éteindre ou d'allumer la lumière, le chauffage… À l'inverse, vivre en habitat léger implique de s'approprier un rythme spécifique, plus lent (car corrélé au « faire par soi-même ») et appelant des capacités physiques et manuelles ; ce rythme est donc davantage relié à la dimension de *savoir-faire*. La **réhabilitation du sensible** découle directement de l'auto-construction de son habitation et de la découverte de l'emploi des matériaux choisis pour la réaliser. On retrouve également cette notion dans les activités domestiques contribuant à l'entretien de l'habitation : bien que les tâches domestiques soient souvent chronophages, elles sont en général recherchées par les habitant·e·s en léger car elles leur permettent de se relier avec eux/elles-mêmes, en prenant conscience de leur consommation personnelle. Chauffage au bois et toilettes sèches sont d'ailleurs deux des dispositifs les plus couramment observés au sein de l'habitat léger. De cette réappropriation de l'espace domestique de l'habitat découle souvent la recherche d'une certaine autonomie.









La notion de **territoire** appliquée à l'habitat léger renvoie tant à l'aspect législatif qu'elle concerne qu'aux aspects de vie collective et/ou collectivisée pratiqués dans certains lieux de vie (relevant, notamment, des questions cruciales de communication entre ses membres, tout autant qu'avec les habitant·e·s de territoires avoisinants et autres co-habitant·e·s). À partir de cette notion (la plus générale), on explore, par exemple, la notion de « **milieu** », plus englobante que celle d'« environnement », car impliquant directement l'humain dans son territoire. L'habitant·e est considéré·e ici comme évoluant avec son habitation : c'est en cela que les interactions entre ces notions s'avèrent continues et font ensemble l'*habiter* « léger ».

Or, certaines de ces réalités semblent encore « lourdes » à porter au quotidien pour les habitant·e·s en léger, qui nous confient aussi leurs difficultés pour faire valoir ce mode de vie et l'intégrer à notre époque actuelle…

Photos : © Anaïs Angéras

UN EXEMPLE DE MÉTHODE DE RECHERCHE INDUCTIVE ET PARTICIPATIVE

Par **Anaïs Angéras**
Doctorante en anthropologie
à l'UCLouvain



« Agencer mon espace », « Décorer », « Lumière », « Lumière naturelle », « Matière », « Couleurs », « Aéré », « Pratique », « Lumineux », « Vue », « Confort », « Cocon (petit) / légèreté », « Chaleur », « Auto-construction », « Pouvoir accueillir des amis », « Choix d'habitat », « Libre », « Liberté », « S'y sentir libre », « Tout m'est possible » :
Maîtriser l'espace de l'habitation (20)

« Nature », « Chats, oiseaux », « Végétation », « Nature », « Jardin / Arbres / Fleurs / Potager », « Ouvert sur l'extérieur », « Environnement verdoyant et paisible », « Coucher de soleil », « Jardin », « Beauté des paysages », « Nature », « Coin Nature », « Lumière », « Être proche des éléments », « Autour du feu », « Beauté », « Nature », « Proche de la nature, de la terre, des éléments », « Rural, voire exotique », « Silence » :
Se rapprocher d'un milieu naturel (20)

« (Faire) partie d'un projet », « Convivialité », « Organisation humaine », « Collectif », « Partages », « Lieu collectif », « Voisins (solidarité) », « Le partage des compétences », « Lien social », « Besoin d'un esprit de village, de voisinage », « Vivre en communauté », « Accueil », « Lieu ouvert », « Don de soi », « Échange de bons procédés », « Protection mutuelle », « Famille », « VoisinS » :
S'inscrire dans un projet de vie collectif/ collectivisé (18)

Lors des Rencontres de l'Habiter Léger du 27 août 2016, organisées par le collectif HaLé !, un atelier d'expression consacré à la question « Qu'est-ce qui fait mon habiter ? » a été proposé aux participant·e·s.
Chacun·e d'entre eux/elles était invité·e à consigner par écrit, par des mots ou des courtes phrases, ce qui contribuait, selon lui/elle, à définir la notion d'habiter à partir de son propre vécu d'habitant·e.
Les réponses récoltées ont ensuite été lues à haute voix parmi le groupe que constituait spontanément cet atelier, et progressivement regroupées par catégories avec celui-ci (mais sans que ces catégories ne soient encore nommées).
C'est au moment de la transcription de cet atelier et de l'élaboration de sa synthèse que sont apparues les axes qui synthétisent ces catégories. Leur classement par nombre d'items employés signale leur importance en tant que représentations de ce qu'est « habiter léger ». Ces résultats, partagés ci-dessous, ont été de premiers indices de l'enquête ethnologique consacrée à l'habitat léger entamée la même année, et qui fait aujourd'hui l'objet d'un doctorat.

1 Co-animé avec Laurence Braet, de l'asbl Habitat & Participation, que je remercie ici chaleureusement.

2 Projet de thèse intitulé « Habiter *léger* en Europe occidentale contemporaine (Belgique, France) : parcours, aspirations et représentations en matière d'*habiter* ».

« Bouger », « Mobile », « Mobile », « Vélo », « Vélo », « Gare à proximité » :
Facilité de déplacement (6)

« Espace de création (théâtre, musique…) », « Atelier à partager », « Espace de création », « Piano », « Atelier », « Espace créatif, artistique » :
Lieu de création artistique (6)

« Intimité », « Intimité », « Intimité, solitude », « Livres », « Des livres », « Tranquillité », « Mon compagnon de vie », « Apaisement, méditation », « Canapé » :
Lieu de repos individuel (9)

« Être propriétaire », « Propriété », « Sécurité », « À nous » :
Référence à un espace privé/privatisé (4)

« Autonomie énergétique », « Recyclage, captation d'eau de pluie », « Vivre avec le nécessaire », « Consommation responsable, tri », « Alimentation », « Potager », « Potager collectif » :
Investir des pratiques écologiques (7)

« Loyer pas cher », « Accessible » :
Accessibilité financière (2)

© Claire Fockedey

DE L'HABITATION LÉGÈRE À L'HABITATION AGILE

Par **Jean-Michel Degraeve**
Architecte – urbaniste

L'habitation légère connaît une actualité récente avec la dernière réforme du Code wallon de l'Habitation durable. Au-delà de son caractère alternatif, cet aménagement du cadre de vie traduit des évolutions sociétales à prendre en compte. Le développement des points positifs de l'habitation légère pose les principes de base d'une habitation « agile » afin de mieux adapter notre mode d'habiter aux enjeux actuels.

Des solutions alternatives de logement en Wallonie

L'impact de la mondialisation des années 1980 a conduit certains ménages précarisés wallons à rechercher des solutions économiques de logement. Des chalets résidentiels en zone touristique sont ainsi occupés de manière permanente. Parallèlement, la montée des préoccupations environnementales a conduit d'autres ménages à adopter un mode de vie réduisant leur empreinte écologique par une vie communautaire à proximité de la nature. Comparativement aux pays en voie de développement, le nombre de personnes vivant en habitation légère est relativement faible en Wallonie. Bien que par essence difficiles à établir, les estimations portent sur 15 000 personnes vivant dans des habitations déplaçables ou démontables – chalets, yourtes, tipis, tiny houses – ou dans des habitations mobiles fixées à un endroit – roulottes, caravanes, péniches ou bus transformés. Parmi ces personnes, 12 000 vivent dans des habitations permanentes en zones de loisirs et 3 000 dans des habitations alternatives. À ce chiffre s'ajoutent les 10 000 personnes habitant de manière nomade dans des caravanes, vans, mobiles homes ou camions transformés. Ils vivent généralement d'activités itinérantes et leur condition de « sans adresse fixe » n'est pas à confondre avec l'appellation de « sans domicile fixe » (qui renvoie à une habitation précaire) mais à resituer dans un mode de vie traditionnel.

Après avoir mis en place une série d'incitants afin de supprimer ces habitations jugées précaires, les autorités wallonnes commencent à accepter cet habitat plus spontané. Une première mesure du Code de Développement territorial permet la création de « zones d'habitat vert » afin de tenter une régularisation de certains parcs résidentiels de loisirs accueillant des habitations permanentes. Le Code wallon de l'Habitation durable a été adapté afin de prendre en compte ces pratiques alternatives. Un arrêté gouvernemental définit les critères de salubrité à respecter[1]. Mais l'habitation légère n'est pas un phénomène récent. Regard dans le rétroviseur !

Une pratique ancienne

Au cours des derniers millénaires, les habitations nomades de chasseurs/cueilleurs se déplaçant en fonction des ressources disponibles font progressivement place aux habitations d'agriculteurs ancrées dans la terre qu'ils exploitent. L'habitation fixe devient la manière prépondérante d'habiter et la construction à pans de bois le système constructif dominant dans nos régions. La maison alsacienne à ossature bois est ainsi un meuble que l'on peut déménager en cas de mariage ! La construction légère cède progressivement la place à la construction en pierres ou en briques au nom



Légèreté et souplesse de la structure Proto-habitat installée dans un parc public à Bordeaux © Wald. City

de la lutte contre l'incendie. Ce phénomène s'accélère avec l'industrialisation de nos sociétés afin de fixer dans des habitations salubres les travailleurs nécessaires au développement des activités.

L'habitation légère est remise à l'ordre du jour au XIX^e siècle avec la conquête de l'Ouest américain qui généralise l'ossature légère en bois en Amérique du Nord. Dans nos régions, la production de pavillons légers en acier est destinée aux colonies ou à des usages touristiques. Des constructions légères sont aussi réalisées par les autorités publiques à la suite des guerres du XX^e siècle. Premier parastatal belge de logement, le Fonds Roi Albert construit des pavillons légers en bois loués aux sinistrés de la Première Guerre mondiale[2]. Une fois les sinistrés relogés, les pavillons sont réimplantés dans les régions industrielles afin d'accueillir des travailleurs industriels. Le besoin de logements d'urgence se fait à nouveau ressentir après la Deuxième Guerre mondiale afin de reloger les sinistrés et abriter les travailleurs immigrés de la « bataille du charbon ». Si certaines de ces habitations provisoires sont encore occupées aujourd'hui, la plupart ont été démolies dans le cadre de campagnes de lutte contre les taudis dans les années 1950.

Mais la recherche de préfabrication légère d'habitations à base d'acier, d'aluminium ou de bois se poursuit durant le XX^e siècle. De nombreux prototypes voient le jour dans le but de résoudre la crise du logement[3]. Cependant, à quelques exceptions près, seule la préfabrication lourde en béton est utilisée durant les Trente Glorieuses pour construire des logements en grande série. Dans la foulée du mouvement de contre-culture des années 1970, de nouvelles habitations légères voient le jour, comme les dômes géodésiques et les cabanes diverses. L'approche n'est alors plus seulement constructive mais s'inscrit dans une démarche écologique et participative.

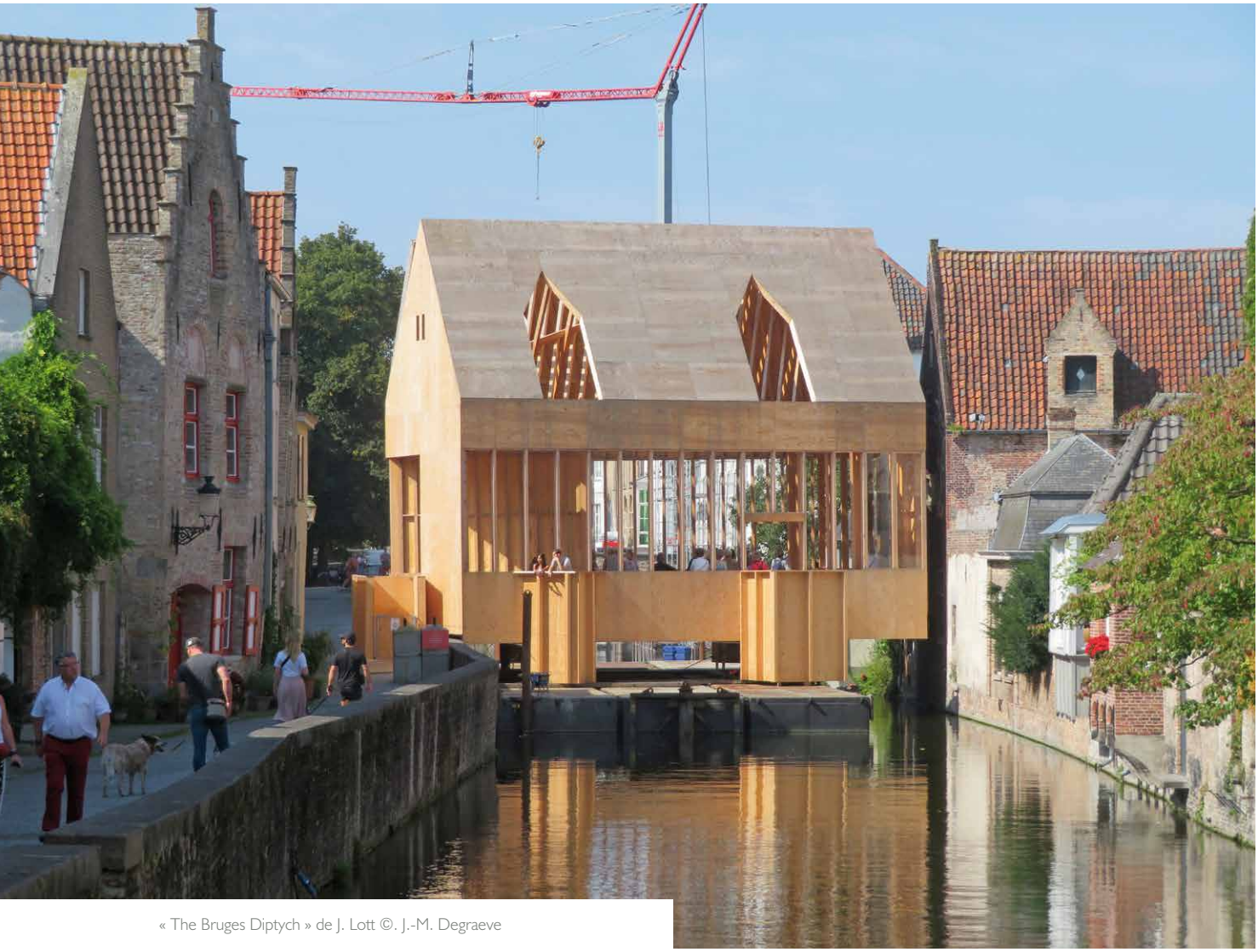


Vue intérieure d'un logement pour les sinistrés de Lorraine, Jean Prouvé (1945)
© J.-M. Degraeve

Une autre approche du logement

Au-delà du choix d'un mode constructif, la volonté de sortir du schéma formaté d'une habitation en dur, fixe, figée dans sa forme et sa situation, traduit un rejet du logement fonctionnel des Trente Glorieuses. Durant cette période, le cadre de vie est en effet codifié dans une vision productiviste de reconstitution de la force de travail et au nom de l'hygiène et du surpeuplement. Le rejet de ce modèle dominant traduit une autre dimension symbolique du logement. Au-delà du besoin d'abri, il s'agit pour les occupants d'être les acteurs de leur cadre de vie. Ce passage d'un logement hétéronome à un logement autonome traduit le refus d'une société *top-down* pour une organisation plus horizontale et participative.

La première caractéristique de cette autonomie est l'établissement d'une propriété partagée. La possession du sol est déconnectée de la propriété de la construction. Les occupants d'habitations légères ne sont généralement pas propriétaires du sol et payent un loyer ou occupent gratuitement un terrain dans le cadre de projets coopératifs. Une deuxième caractéristique est l'autonomie financière obtenue par l'assemblage en auto-construction de composants industrialisés ou l'implantation de modules préfabriqués. Aujourd'hui, les logements sont majoritairement l'œuvre de l'industrie du bâtiment, sans intervention des futurs occupants. Et les architectes ne sont souvent plus que des « metteurs en scène » ne maîtrisant plus le processus de construction. L'habitation légère sort de ce circuit classique en permettant l'auto-construction et l'utilisation de matériaux naturels, locaux ou de récupération. Enfin, en privilégiant une implantation dans un environnement proche de la nature,



« The Bruges Diptych » de J. Lott ©. J.-M. Degraeve

l'habitation légère permet un mode de vie plus autonome et une économie de moyens par de faibles consommations énergétiques, l'autoproduction de légumes et le recyclage. Les besoins financiers complémentaires sont trouvés par des activités réalisées plus souplement et laissant du temps libre aux habitants.

Mais l'habitation légère présente aussi des inconvénients. Réalisée en dehors des normes foncières, urbanistiques et sociales, elle marginalise ses occupants. Elle renforce aussi la nouvelle précarité engendrée par l'économie numérique, GAFAM, Uber et autres. Comme le montre le film *Nomadland*, les « cueilleurs de colis » d'une firme mondiale de livraison par internet vivent en nomades dans des caravanes à proximité des entrepôts. Enfin, la place donnée aux enfants est parfois insuffisante et les dispositifs constructifs parfois précaires.

Je propose d'utiliser le terme « agile » pour définir un type d'habitation développant les points positifs de l'habitation légère afin de créer un cadre de vie durable.

Vers une habitation *agile*

Une habitation agile se caractérise par une dimension temporelle différente du long terme d'une habitation traditionnelle. Elle met fin au principe d'immobilité d'une construction pour une approche à durée limitée. Une habitation agile établit un autre rapport à la nature sur le principe que l'être humain ne fait que passer sur terre et doit l'occuper de manière transitoire. Reflet d'une société flottante et volatile, l'habitation agile offre une plus grande flexibilité et une meilleure adaptation aux besoins des



Freiburg im Breisgau © J.-M. Degraeve

occupants[4]. Par analogie avec les outils de mobilité, une habitation agile se différencie d'un logement classique de la même manière que le vélo électrique diffère d'une voiture : astucieux, économique et respectueux de l'environnement. L'objectif d'une habitation agile est d'être responsable socialement, abordable financièrement et d'un mode de vie plus respectueux de l'environnement.

Une habitation agile renforce le « vivre ensemble » entre les habitants en créant d'autres rapports de propriété dans le cadre de projets solidaires, notamment intergénérationnels. Les moyens utilisés sont le classique contrat de location, le *community land trust*, le bail emphytéotique ou une convention de commodat. Cette dernière disposition du code civil, aussi appelée « prêt à usage », est remise au goût du jour pour le prêt de terres agricoles. Le terrain reste la propriété du prêteur qui le récupère à l'échéance déterminée. Cette convention *intuitu personae* est par essence gratuite et établie sous seing privé.

Le principe de propriété partagée permet de combler les interstices du bâti existant et d'optimiser l'occupation du sol. Et il ne concerne pas que les régions rurales. J'ai eu l'occasion de détailler[5] les avantages d'une densification douce par la division de grands logements afin de faciliter l'accès au logement des jeunes ménages dans les zones suburbaines à forte pression foncière. D'autres possibilités existent en zone urbaine, comme la surélévation légère de bâtiments existants ou la division en petites unités de vie des grands volumes sous-utilisés.

Pour être abordable financièrement, une habitation agile est construite différemment d'une habitation traditionnelle, tant par le mode constructif utilisé que par son implantation. Il s'agit de dépasser le sentiment d'insécurité que présente pour certains une construction légère par sa fine structure et l'absence de fondations. Cet atavisme technique est illustré par l'histoire enfantine des trois petits cochons. Or, l'habitation légère présente certains principes techniques très efficaces comme la charpente réciproque, soit une

charpente auto-portante sans pilier central. Une habitation agile et légère offre la sécurité nécessaire, par exemple par l'utilisation d'une ossature isostatique s'appuyant sur un nombre limité d'appuis. Posée sur le sol ou sur des pieux récupérables, elle laisse le sol intact et, grâce à des techniques d'assemblage et non de collage, elle peut être démontée, ce qui permet un retour à la situation initiale du terrain d'implantation. Cette démarche agile nécessite cependant une parfaite coordination entre le concepteur et le constructeur, tant dans le choix des procédés constructifs que dans l'encadrement des auto-constructeurs.

Enfin, une habitation agile s'insère souplement dans l'environnement en limitant les intrants et en réduisant les pollutions par une volonté d'économie circulaire. Elle facilite notamment l'infiltration des eaux pluviales. De nombreuses publications détaillent les principes à mettre en œuvre[6].

Libérer l'expérimentation

De plus en plus de projets d'habitations agiles voient le jour, comme Proto-habitat, Novablok et d'autres[7]. La Wallonie n'est pas en reste dans cette recherche. La réalisation de l'architecte Rémi van Durme présentée ci-après illustre les principes exposés. Mais il est essentiel de poursuivre les recherches sur la construction légère. Car de nombreuses réalisations actuelles sont les retombées d'anciennes visions prospectives. Ainsi, des propositions d'architectes utopistes des années 1960 sont aujourd'hui partiellement concrétisées. Qui aurait pensé à l'époque que des villes flottantes seraient réalisées aux Pays-Bas sous la forme d'ensembles de logements hybrides bateaux/habitations installés sur l'espace public des canaux afin de répondre à la montée des eaux due au réchauffement climatique ? Ou encore, que des structures gonflables serviraient de toitures et de parois à des constructions fonctionnelles ! Vu leur capacité de synthèse en réponse aux attentes de leurs clients, les architectes sont prêts à retrouver la place perdue dans la construction de logements ; le surcoût de leurs prestations étant contrebalancé par une réduction du coût par l'auto-construction.

Les autorités publiques sont, elles, invitées à faire preuve de souplesse et à laisser une marge de manœuvre aux concepteurs et constructeurs de réalisations expérimentales. Une habitation agile nécessite d'inverser la relation entre formel et informel. Si le Code wallon de l'Habitation durable a été modifié afin d'accepter l'habitation légère, de nombreux obstacles urbanistiques bloquent encore ces réalisations au nom du respect de règlements locaux, de calculs de densité et de performance énergétique, d'obligation d'égouttage ou d'intégration paysagère. La recherche de modes d'habiter répondant aux enjeux actuels nécessite une tolérance, qui pourrait par exemple prendre la forme d'un permis d'expérimentation[8] ou d'un permis à durée limitée adapté à ce type d'habitation. Ces réalisations peuvent être encadrées par une limitation des zones d'implantation et le respect de conditions : convention avec le propriétaire du terrain, occupation par le constructeur, réversibilité des aménagements, traitement des eaux usées, etc. Des terrains publics équipés pourraient être occupés par des auto-constructeurs sous la conduite d'architectes. Des expérimentations de ce type sont en cours à Bruxelles et au Luxembourg[9].

Gageons que cette approche d'« habitation agile » permettra de renforcer la production de logements abordables, qui malgré les efforts entrepris, reste d'une brûlante actualité !

1 Voir l'article de N. Bernard dans le présent numéro.

2 J-M. Degraeve, « Les pavillons du Fonds Roi Albert », *Les Échos du Logement* n° 125, pp. 40-41.

3 Notamment Buckminster Fuller, Marcel Lods, Jean Prouvé, Fernand Pouillon, Walter Segal, Otto Frei ou Jean Englebert et Paul Petit en Wallonie.

4 J-M. Degraeve, « Vers des logements dégenrés », *Les Échos du logement* n° 126, 12/2019, pp. 26-27, ainsi que « Vers un nouvel habitat productif », *Les Échos du logement* n°128, 04/2021, pp. 6-13.

5 J-M. Degraeve « Wimby ou la densification douce de l'habitat existant », *Les Cahiers Nouveaux* n° 84, 12/2012, pp. 74-76.

6 Notamment, J-M. Degraeve « Habiter en quartier durable », DGO4, 2011, pp. 20-36.

7 https://www.wald.city/protohabitat ; https://novablok.com

8 J.-M. Degraeve, « Vitalité de la conception architecturale du logement public » ; *Les Échos du Logement* n° 120, 07/2017, pp. 4-11.

9 Campagne 400 toits sur des terrains de Citydev, Projet Polygone au Luxembourg.

UN HABITAT PIONNIER EN BRABANT WALLON

Propos recueillis par **Jean-Michel Degraeve**
Architecte – urbaniste

L'habitation légère est généralement représentée par une caravane ou une tiny house. D'autres réalisations sont moins typées. Au-delà de correspondre aux critères d'une habitation légère, elles apportent une réponse innovante aux enjeux actuels du cadre de vie. L'habitation personnelle de l'architecte-urbaniste Rémi van Durme illustre cette démarche et ouvre de nouvelles perspectives. Rencontre avec son concepteur et auto-constructeur.

Jean-Michel Degraeve : Comment vous est venue l'idée d'une habitation légère ? Votre formation d'architecte ne conduit-elle pas plutôt à construire « en dur » ?

Rémi van Durme : Depuis des années, mon épouse et moi réfléchissions à un projet d'habitat peu impactant écologiquement et économiquement, et si possible en habitat communautaire. Nos tentatives de projets d'habitat groupé nous ont montré qu'il était difficile de concilier ces trois critères. L'annonce d'importants travaux dans notre immeuble bruxellois a constitué un sérieux coup d'accélérateur de notre projet. Vu son caractère réversible, son coût réduit et sa rapidité d'exécution, le choix d'un habitat léger s'est imposé. Fin 2018, nous avons décidé d'installer deux yourtes contemporaines sur un terrain à trouver. Vu les délais de livraison, nous avons passé commande auprès d'un fabricant spécialisé.

JMD : Choisir un mode constructif avant le site d'implantation est pour le moins « renversant » par rapport à une procédure habituelle ! Comment avez-vous trouvé le terrain ?

RVD : Après des repérages cartographiques de sites potentiels à proximité de gares, nous avons écrit en janvier 2019 à une dizaine de propriétaires. Nous leur avons proposé de « partager leur jardin » pour y installer une habitation légère qualitative, bien intégrée, dans une démarche concertée et solidaire. Nous avons reçu trois réponses positives. Début février, notre choix s'est porté sur un terrain annexe d'une ferme brabançonne en carré. Le lieu répondait à nos critères, mais c'est surtout le *feeling* interpersonnel avec la propriétaire qui fut prépondérant. Celle-ci était intéressée par l'idée de redynamiser l'ancienne ferme familiale devenue trop grande en l'aménageant en un lieu de vie plus collectif, basé sur la solidarité et l'entraide intergénérationnelle. Elle nous a invités à réinvestir l'ancien jardin potager de la ferme.

JMD : Quels ont été vos contacts avec la Commune ? A-t-elle bien accueilli votre projet ?

RVD : Les contacts avec la Commune ont été entamés dès le choix du site. L'accueil favorable reçu nous a encouragés à creuser cette piste. Les responsables locaux réfléchissaient aux questions d'habitat alternatif et sur la manière d'encadrer ces projets afin qu'ils répondent à des besoins sociaux et ne visent pas un rendement financier. Comme par exemple, la subdivision temporaire de logements afin d'accueillir des personnes dépendantes ou des réfugiés en leur permettant de se domicilier à leur propre adresse. À ce moment, le décret sur l'habitation légère était en discussion au Parlement wallon. La Commune a donc abordé notre dossier comme un projet pilote. Elle nous a octroyé une adresse temporaire moyennant les conditions d'une dimension « non lucrative » et d'un caractère temporaire et réversible de l'installation.

JMD : Votre habitation répond à de nombreux critères de l'habitation légère. Quels sont les principes constructifs mis en œuvre ?

RVD : Le mode constructif de notre fournisseur est totalement modulaire, astucieux et simple. La commande des deux yourtes correspond à 30 modules verticaux ainsi qu'aux chevrons de charpente. Un élément de paroi est constitué d'un cadre en bois assemblé en atelier, léger et facile à transporter. Il suffit de le visser en place et de le remplir d'isolant. Le tout est habillé d'une double membrane pare-pluie à l'extérieur et en coton côté intérieur.



© Marie-Noëlle Dailly



L'habitation légère est installée au milieu d'un potager productif © Marie-Noëlle Dailly

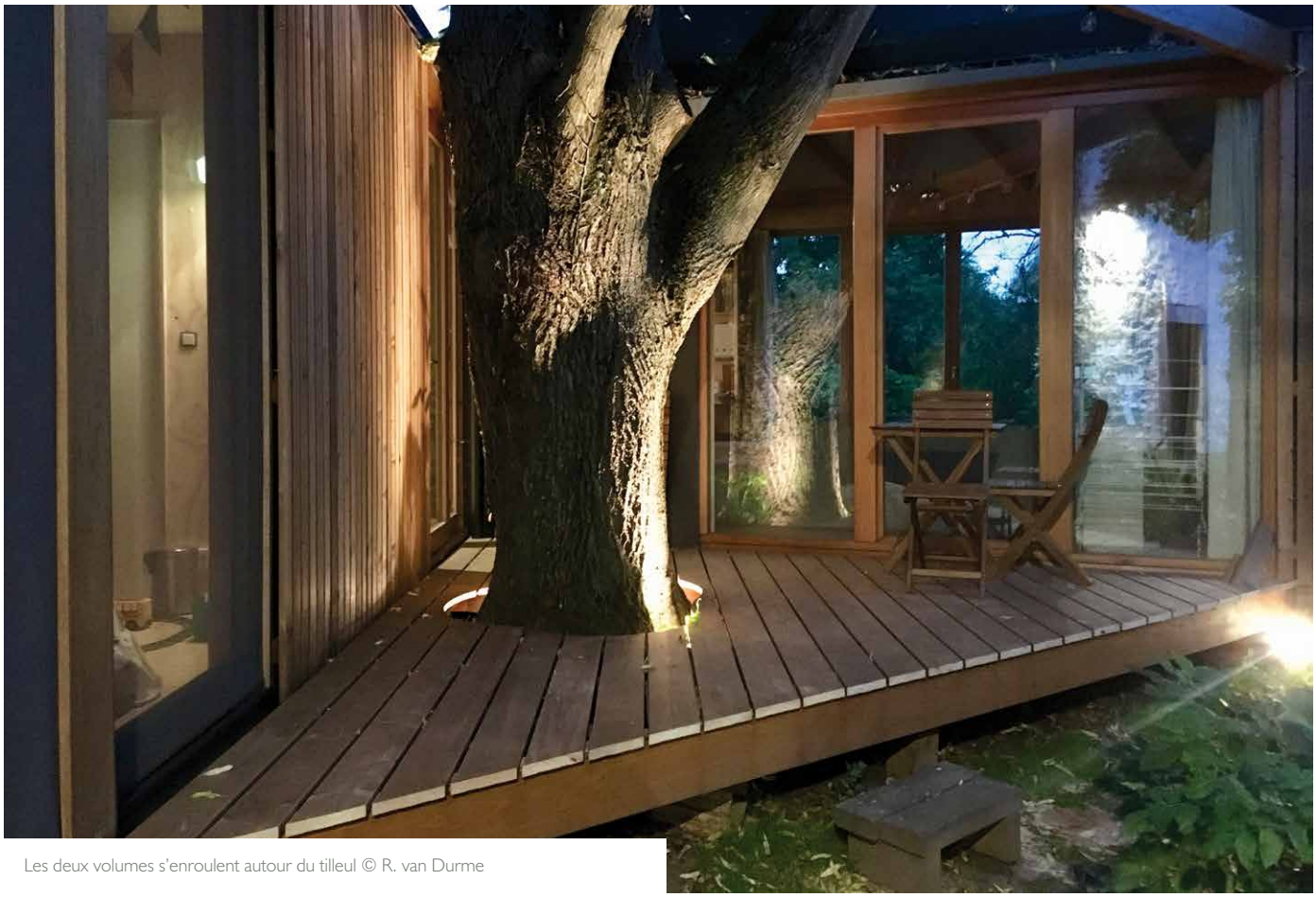
Les modules sont assemblés sur un plateau constitué de poutres soutenues par des plots réglables de dalles de terrasse. Ceux-ci sont posés sur des dalles de trottoir 30/30, elles-mêmes posées sur une fondation sommaire en gravier. Enfin, une charpente très fine s'appuie sur les modules verticaux. Les chevrons croisés forment une structure indéformable qui supporte des panneaux d'isolation en fibres de bois. Ceux-ci sont habillés comme les panneaux verticaux de coton et de toiles étanches. Nous sommes restés sur la toile pour la toiture car elle a l'avantage de la légèreté, est d'un coût réduit et offre une esthétique unifiée avec les façades. Nous avons toutefois opté pour un bardage bois pour certaines parties de façade et les pignons. Et voilà !

JMD : Bien qu'utilisant les éléments d'une yourte, votre réalisation n'est pas ronde ! Comment êtes-vous arrivé à la forme originale réalisée ?

RVD : La disposition du terrain avec les arbres et le potager à conserver a imposé une adaptation de la forme de yourte. De plus, si la forme ronde d'une yourte la rend indéformable et présente une faible prise au vent, elle correspond moins au mode de vie européen. J'ai dessiné à partir des éléments de parois un plan différent tout en conservant le mode constructif. L'assemblage des modules forme deux volumes rectangulaires d'environ 40 m2 chacun. Ceux-ci se rejoignent suivant un plan en V dont l'angle est dicté par la configuration du site. Les largeurs et les hauteurs de faîtage, plus réduites qu'avec un plan circulaire, permettent de s'insérer sous le feuillage du grand tilleul. Le plan rectangulaire des volumes permet en outre une partition du volume en différentes pièces en améliorant l'isolation acoustique. Deux « boîtes dans la boîte » sont réalisées aux extrémités des ailes pour les chambres à coucher. Ce doublage intérieur augmente la rigidité de l'ensemble et permet d'intégrer une couche d'isolant acoustique continue sur les six faces des différentes pièces. Un dernier avantage du plan rectiligne est la possibilité de réaliser de grandes baies vitrées.

JMD : Quelles sont les performances thermiques de votre habitation ?

RVD : Ma démarche globale vise à une réalisation bioclimatique plus qu'à respecter le seul critère de consommation énergétique. La préférence a été donnée aux isolants naturels qui rendent la construction respirante. L'humidité ambiante est évacuée à



Les deux volumes s'enroulent autour du tilleul © R. van Durme

travers les couches textiles avec un pare-eau extérieur qui laisse passer la vapeur. Cette isolation naturelle offre un meilleur ressenti chaud/froid que des matériaux synthétiques. Et le confort acoustique est amélioré car la laine de bois diminue la réverbération. L'isolation est constituée de 14 cm de laine de bois entre les poutres du plateau de base ainsi que dans les modules verticaux et de 10 cm de fibre de bois rigide dans les panneaux de toiture. Bien qu'importante, cette isolation n'atteint cependant pas le niveau du passif. Néanmoins, le chauffage de l'ensemble est assuré par un simple poêle à pellets de 7KW/h, pellets qui constituent une énergie renouvelable ! Et comme une habitation légère présente une masse thermique proche de zéro, elle se chauffe facilement. Le petit brûleur en mode continu suffit à équilibrer les déperditions par grands froids. Le chauffe-eau électrique contribue indirectement à chauffer la salle de bains et un porte-serviettes électrique fournit l'appoint éventuel.

JMD : Quelles réponses sont apportées aux questions d'égouttage, d'alimentation en eau et en électricité ?

RVD : Le principe adopté pour l'égouttage est celui d'une gestion autonome. L'eau pluviale s'écoule librement vers le sol, sans gouttière sauf au-dessus du porche d'entrée. Un très bon choix sous un arbre ! Les eaux usées sont recyclées localement. Le choix d'une toilette sèche évacue la question des eaux noires. Les eaux grises de la cuisine et de la salle de bains sont dirigées vers une fosse septique à compartiments. La dispersion se fait au moyen de drains enrobant la fosse septique. Vu le principe d'habitat partagé, l'alimentation en eau se fait via l'adresse principale avec un compteur de passage pour la répartition. Enfin, pour l'électricité, nous avons rénové l'installation de la ferme et posé un second compteur pour les locaux agricoles. Cela nous a permis d'augmenter la puissance et de nous raccorder à l'installation tout en apportant une plus-value à la ferme.

JMD : Après cette description de votre réalisation, passons à son évaluation. Avez-vous atteint vos objectifs de prix et de délai ?

RVD : Personnellement, je suis satisfait du résultat obtenu. Le prix final, tous frais compris, est de 75 000 €, soit moins de 900 € au m^2. Ce prix réduit est rendu possible par une auto-construction au départ d'éléments préfabriqués en atelier. Cette auto-construction est assistée par le fabricant qui propose un produit complet ainsi que l'aide au montage.

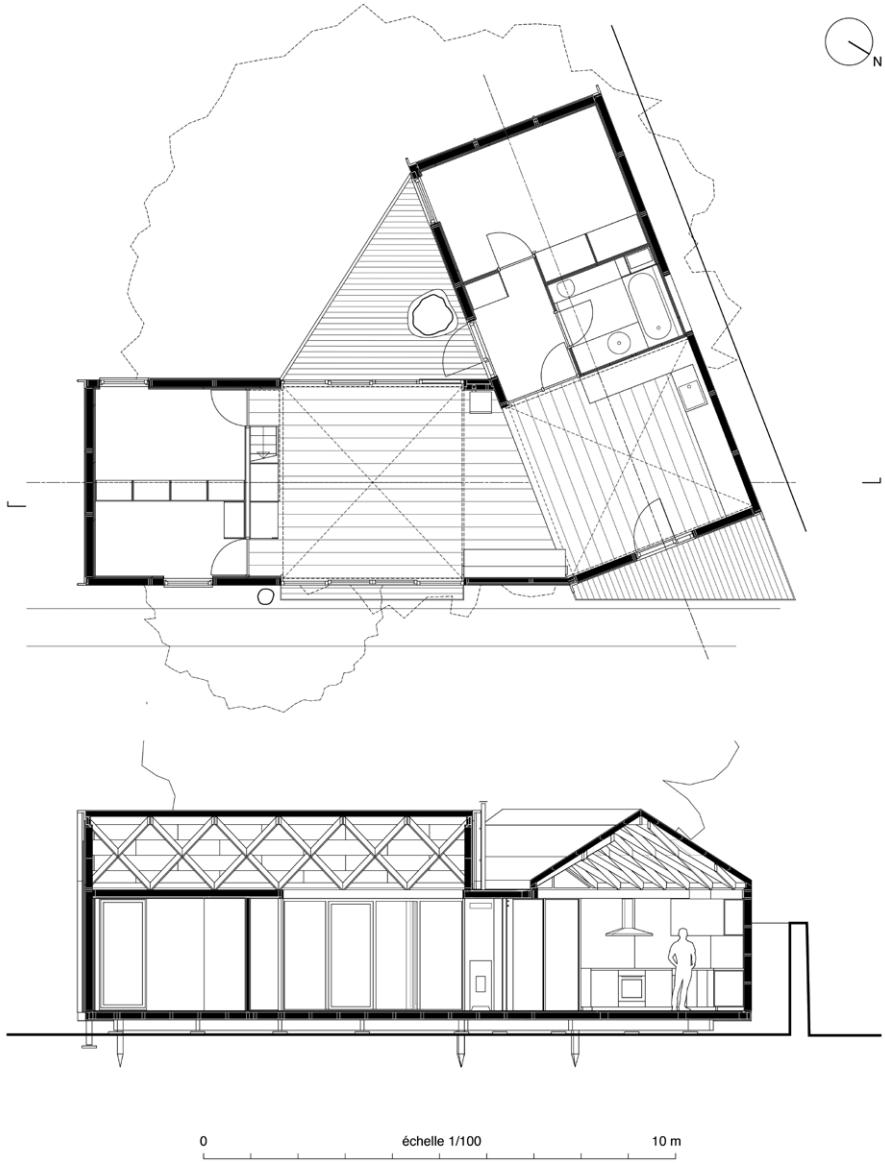
Dans notre cas, il a accepté de livrer des éléments adaptés à nos souhaits, comme des coupes différentes pour les pièces de charpente. Le chantier a été réalisé manuellement et tous les éléments transportés sans engin mécanique. Au point de vue du délai, l'enveloppe extérieure a été réalisée en chantier collectif durant l'été 2019, soit moins de 6 mois après les premiers contacts pour le terrain. Une fois l'enveloppe constituée, l'aménagement intérieur s'est alors fait dans un volume étanche. Cette phase du chantier a tourné un peu au ralenti. Nous sommes entrés dans la maison au printemps 2020, soit 18 mois après l'idée de départ.

JMD : Effectivement, beau challenge ! Mais quelle est la durée de vie attendue de votre réalisation ?

RVD : L'amortissement de la construction est envisagé sur une période de cinq à dix ans. Mais sa durée de vie est plus grande. Comme elle est démontable, elle peut être revendue et réimplantée pour un autre projet ou servir d'habitation de transition pour une rénovation classique. Son caractère léger ne modifie aucunement le relief du terrain. La seule intervention porte sur les quelques coups de bêche et kilos de graviers pour les plots de support. Mais le gravier est récupérable et les trous rebouchables. Tout est pensé pour une déconstruction. Les éléments sont vissés sans utiliser de colle. Ils sont démontables et peuvent être réutilisés ou revalorisés. La situation est ainsi totalement réversible. Le terrain sera remis en *pristin état* après le démontage de l'habitation.

JMD : Au-delà du mode constructif, en quoi votre démarche est-elle durable ?

RVD : L'insertion dans un micro-hameau présente une dimension sociale importante avec une entraide multigénérationnelle, la remise en route du potager et d'un ancien atelier à pain avec lequel mon épouse réalise des fournées hebdomadaires pour le voisinage. Le coût réduit de notre opération permet son autofinancement sans emprunt hypothécaire. C'est une façon positive de restaurer sa capacité à subvenir à ses besoins et d'accéder à un logement dans une région hors de prix. Cette indépendance financière libère du temps pour des projets collectifs et des activités nourricières en symbiose avec le jardin, dont le tilleul nous offre son ombre en été et une protection contre le vent en hiver. La ferme reprend vie avec cette convivialité que nous expérimentons au quotidien. Elle constitue le point de départ d'un mode de vie plus résilient, soutenable et solidaire.



Vue en plan et en coupe © R. van Durme

JMD : Que recommandez-vous aux personnes qui souhaitent se lancer dans un projet comme le vôtre ?

RVD : Tout d'abord : garder le cap jusqu'au bout ! Les difficultés sont



Vue intérieure © Marie-Noëlle Dailly

nombreuses mais rarement insurmontables et l'enjeu en vaut la peine. Plus concrètement, la clé réside dans le choix du lieu et du terreau social dans lequel s'implanter. Un projet de ce type représente une aventure, pendant et après la construction. Et pas seulement pour celui qui construit mais aussi pour les propriétaires et les voisins. Un niveau de confiance minimum est nécessaire afin de bien gérer les relations, notamment l'intimité nécessaire, et ne pas compromettre la qualité du quotidien. Il faut aussi garder à l'esprit qu'un chantier représente des nuisances de livraison et de stockage des matériaux. Dans notre cas, l'accès partiel à la grange a constitué un atout important. Cet espace reste un complément appréciable à notre habitation minimale, notamment pour le rangement des vélos, poussettes, outils, réserves de pellets, du bois…

JMD : Plus généralement, quels sont les principes architecturaux développés qui sont importants ?

RVD : Un premier principe est de viser la simplicité technique afin de produire une construction robuste, économique et belle. Cette simplicité permet l'auto-construction et facilite l'entretien. Il suffit avant tout de bien choisir les matériaux, comme un multiplex laissé brut et à retraiter si nécessaire, le mélèze qui se passe de traitement chimique, des membranes et isolants respirants, etc. Pour les systèmes techniques, il s'agit d'utiliser des solutions pas trop sophistiquées. Ainsi, nous avons opté pour un poêle à pellets *low tech* sans électronique et sans tuyauteries ! Un deuxième principe important est le développement d'une approche circulaire de la construction. Cycle de vie des matériaux, avec des éléments démontables et réutilisables. Cycle de l'eau, avec les eaux pluviales absorbées sur place sans saturer le réseau d'égouttage et la toilette sèche, qui outre la réduction de consommation d'eau, réinjecte les nutriments dans la terre. La boucle est ainsi bouclée ! Enfin, ce que développe plus particulièrement notre projet est le principe de la construction sur mesure. C'est peut-être mon biais d'architecte, mais je reste convaincu que chaque site, chaque famille, chaque projet, méritent un plan différent et des propositions bien intégrées.

JMD : Je vous remercie pour toutes ces précisions. Elles apportent un éclairage différent sur l'habitation légère. J'espère qu'elle lèvera les réticences de certains gestionnaires publics !

LES NOUVELLES TENDANCES EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Par **Salim Chamcham** (économiste) et **Mélanie Léonard**
(conseillère technologie & innovation, numérique)
Confédération Construction wallonne (CCW)





Les défis du secteur de la construction sont multiples. En matière de production résidentielle, il s'agit de produire des logements plus performants sur le plan énergétique, en phase avec l'évolution des besoins des occupants et des contraintes extérieures, tout en préservant leur accessibilité financière. Les techniques de construction sont également en évolution constante, par exemple avec une tendance à l'industrialisation et à la préfabrication des bâtiments, l'utilisation de nouvelles techniques et d'outils numériques. Enfin, la construction s'oriente vers la circularité, notamment en termes de recyclage, revalorisation et réemploi des matériaux, mais également avec l'intégration de matériaux naturels, et la volonté de renforcer la dynamique des circuits courts.



↗
Évolution des technologies sur chantier
© photovs

↗
Préfabrication sur chantier
© timmz1904





Évolution du marché immobilier et accessibilité des logements

Au début des années 2000, la part des appartements représentait 30 % du total des nouveaux logements construits en Wallonie. Aujourd'hui, les appartements représentent environ 50 % du total des nouveaux logements. Cette évolution tend à s'expliquer d'abord par la réduction de la taille des ménages avec en moyenne 2,25 personnes par ménage aujourd'hui contre 2,4 au début des années 2000, mais également par une perte de pouvoir d'achat des candidats bâtisseurs. Entre 2014 et 2020, les prix des logements neufs ont augmenté de 25 % et les prix des logements existants ont augmenté de 19 % (cf. indice des prix des logements, Statbel), alors que l'indice des prix à la consommation n'a augmenté que de 9 % sur la même période. Pour un budget défini, les ménages ont soit dû diminuer la taille de leur projet de construction, soit dû y renoncer pour s'orienter sur le marché secondaire, ce qui contribue à accentuer la pression sur les prix des biens existants (diminuant également les budgets potentiels de rénovation de l'ensemble des acquéreurs). Les logements neufs sont soumis à des contraintes strictes de performance énergétique (PEB), qui tendront à nouveau à se renforcer entre 2021 et 2027 (cf. les nouvelles normes Q-ZEN, la neutralité carbone…), ce qui devrait encore impacter le prix du logement neuf, sans nouvelles possibilités de diminuer la surface des projets.

Citons également le « stop à l'étalement urbain » qui peut constituer une opportunité pour densifier et revaloriser le cadre bâti, à condition de l'appliquer de manière progressive et de limiter son impact sur les prix des projets. D'autres tendances nouvelles sont observées par les experts immobiliers à la suite de la crise du Covid, comme la recherche de logements plus spacieux avec un espace de bureau et des espaces extérieurs (terrasse, balcon ou jardin), ainsi que la recherche d'un meilleur cadre de vie éloigné des centres urbains. Enfin, la multiplication des phénomènes climatiques extrêmes impliquera de repenser les projets pour mieux prendre en considération des risques tels que inondations, ouragans ou canicules.

Industrialisation et innovations dans la construction

Les nouvelles tendances en termes d'habitat passent aussi par la manière (*process*) de construire. Évoquons d'abord l'industrialisation qui propose, dans des temps records, des éléments ou systèmes constructifs préfabriqués pouvant même pousser à l'extrême la modularité de l'habitat. Au vu de l'évolution des ménages, le maître d'ouvrage peut rechercher cette flexibilité au niveau de son habitat au cours du temps. En parallèle à ces considérations sociétales, le défi majeur sera le nombre important de bâtiments à rendre économes en énergie dans les 30 prochaines années. Actuellement, chaque année, moins de 1 % du parc immobilier fait l'objet d'une rénovation énergétique. Ce taux doit monter à 3 % pour atteindre les objectifs européens d'ici 2050. À cette fin, le concept d'industrialisation peut s'avérer un atout considérable. Néanmoins, ce concept n'est pas applicable uniformément vu la typologie diversifiée des logements wallons, et cette hétérogénéité reste favorable aux petites entreprises « traditionnelles ».

L'industrialisation s'avérera néanmoins pertinente dans l'objectif d'une massification des interventions sur l'habitat. Les entreprises manufacturières ont, depuis des années, intégré des processus technologiques pour leur production qui demande un certain degré d'automatisation et de numérisation et qui leur confère un certain nombre d'avantages : meilleure gestion du processus de

construction, anticipation des problèmes, réduction des retards, moindre dépendance aux intempéries, etc. Le secteur du bois en particulier, en avance en matière d'industrialisation, propose des éléments préfabriqués jusqu'à des modules complets avec installation. Sur les quatorze ambassadeurs wallons « Made Different-Industrie 4.0[1] », six proviennent de la construction dont cinq du secteur bois. À l'avenir, les projets seront plus aboutis dès la conception, et davantage d'éléments seront préparés en atelier. Nous pouvons le constater à l'étranger, mais aussi dans Construction 4.0, la vision d'avenir du CSTC[2].

Malgré un potentiel limité en termes de préfabrication, les entreprises dites « traditionnelles » devront adopter des méthodes leur garantissant un certain avantage concurrentiel en étant mieux organisées (ex. : méthode « Lean ») et en repensant leur manière de construire. Ainsi, le BIM (« nouvelle manière de collaborer autour d'une maquette 3D du bâti ») peut s'avérer un allié de taille afin d'anticiper et pallier les soucis du chantier (retards, imprévus, mauvaise coordination, surcoûts, etc.), ainsi qu'en vue d'adopter des technologies industrielles sur chantier pour accroître productivité et efficacité et soutenir l'humain (exosquelettes, robots, cobots, drones, scans 3D, IA, AR-VR[3]). Ces technologies offrent une aide aux travailleurs dans leurs tâches quotidiennes et ouvrent de nouvelles possibilités en termes de développement de compétences. C'est également l'ambition du projet « Build4Wal »[4] avec la mise en œuvre d'espaces de démonstration en Wallonie, dont deux seront consacrés aux technologies d'exécution sur chantier et/ou en industrie.

L'innovation se manifeste aussi au niveau des produits et systèmes constructifs : façades modulaires, produits « *as a service* », gestion intelligente du bâtiment, etc. En effet, dans certains cas, le « *smart building* » offre au maître d'ouvrage une gestion intégrée et contrôlée. Par ailleurs, bénéficier d'une maquette BIM du projet est un « plus » pour la gestion, l'historique des données et la maintenance.

Industrie et chantier ne s'opposent plus. La frontière entre les deux se rétrécit et leur complémentarité est grandissante. Il s'agit de déterminer quel degré d'industrialisation est nécessaire et pour quel projet dans notre parc immobilier diversifié. Soulignons enfin l'ampleur des besoins en main-d'œuvre qualifiée pour répondre aux objectifs de rénovation du parc à travers les étapes de conception, de préfabrication, d'assemblage, de finition sur chantier, de maintenance, etc.

Économie circulaire, circuits courts et matériaux alternatifs

La Wallonie soutient le développement de l'économie circulaire, notamment au travers de la stratégie « Circular Wallonia[5] », où le secteur de la construction est défini comme l'un des secteurs prioritaires. Les opportunités sont grandes, pour autant qu'elles restent accessibles financièrement, notamment en termes de recyclage, revalorisation et réemploi des matériaux de construction, mais également en ce qui concerne l'intégration des principes de circularité dès la conception et la réalisation des ouvrages, ou encore via le développement de modèles d'affaires circulaires. De plus, vu l'importance croissante des projets de construction dans les différentes politiques (plan de relance européen, plan de relance de la Wallonie, Alliance Climat-Emploi-Rénovation…), il s'avère stratégique, en termes d'effets-levier, de configurer les chaînes de valeur en relocalisant de façon compétitive les industries en amont du secteur de la construction dans une optique de circuits courts (à l'échelle européenne, belge ou régionale), afin de diminuer la dépendance aux marchés internationaux (volatils) des matériaux de construction.

Par ailleurs, des expériences sur l'utilisation de matériaux alternatifs sont en cours. Parmi ceux-ci, nous pouvons citer les matériaux bio-sourcés (bois, paille, chanvre, herbe, argile, laine de mouton, ouate de cellulose…) qui peuvent constituer une partie de la solution au défi climatique. Certains acteurs du secteur en sont convaincus et, depuis quelques années, on voit apparaître une économie biosourcée. C'est dans ce contexte que le Cluster Éco-construction a lancé le label « produit biosourcé[6] ». Les matériaux biosourcés présentent, selon leurs partisans, certains avantages : résistance sur la durée de vie, fabrication en circuits courts, captation de CO2 et/ou production avec faible consommation d'énergie. En outre, ils peuvent posséder des caractéristiques physiques appréciées par certains clients en termes de confort intérieur, ou de régulation thermique, par exemple. En ce sens, ils constituent un challenge vis-à-vis des produits issus de l'industrie classique, laquelle s'inscrit également dans un processus d'amélioration environnementale. La consolidation des filières de production locales de matériaux biosourcés nécessitera à son tour une diminution des coûts de production (pour préserver l'accessibilité financière au logement) et donc un degré croissant d'industrialisation, lequel impliquera vraisemblablement un soutien (à déterminer) des pouvoirs publics.

1 https://www.digitalwallonia.be/fr/publications/laureats-industrie-du-futur

2 https://ambitions2025.cstc.be/construction-4-0/

3 IA : Intelligence artificielle ; AR-VR : réalité augmentée-réalité virtuelle.

4 Initié par le CSTC, entouré de deux autres centres de recherches wallons (CETIC et CENAERO), avec la collaboration de la CCW (https://digitalconstruction.be/fr/project/build4wal).

5 https://borsus.wallonie.be/files/Document_Circular%20Wallonia.pdf

6 http://produitbiosource.eu/

HABITER UNE FERME TRADITIONNELLE AUJOURD'HUI

REVALORISATION DES ANCIENNES FERMES EN MILIEU RURAL

Par **Sylvie Delviesmaison**
Fondation rurale de Wallonie
Maison de l'Urbanisme Lorraine-Ardenne

Avec la disparition progressive de l'agriculture communautaire à la fin du 19e siècle, puis de l'agriculture familiale dès les années 1950, de nombreuses fermes, et en particulier les fermes-blocs, sont devenues trop petites et inadaptées à une nouvelle forme d'agriculture, de plus en plus intensive. Elles ont progressivement été délaissées et la fonction résidentielle a pris le dessus. La voiture a remplacé le fumier sur le devant-de-porte et le courtil, autrefois nourricier, s'est transformé en jardin d'agrément.
Au fil des ans, la situation ne cesse d'évoluer, parfois de façon dramatique. Des biens mal transformés ont perdu de manière irrémédiable la part d'histoire qu'ils portaient ; d'autres, non entretenus, menacent ruine… L'objectif de cet article est de montrer que, malgré ces mutations, les fermes traditionnelles ont toujours un rôle à jouer dans la société d'aujourd'hui. Elles représentent de belles opportunités d'habitats variés et qualitatifs, moyennant le respect de quelques recommandations pour leur réhabilitation. Les conseils que vous trouverez dans cet article sont essentiellement orientés vers les fermes-blocs, la sauvegarde des fermes à cour répondant à d'autres enjeux.

Pendant des siècles, nos villages ont été le reflet d'une société rurale qui s'adaptait à son environnement. Les bâtisses qui les constituent encore aujourd'hui sont autant de témoignages de la vie quotidienne, sociale et culturelle d'un lieu, d'une région.

Habiter un lieu chargé d'histoire

L'habitat traditionnel fait partie de ce que l'on appelle communément « l'architecture vernaculaire » : des constructions sans architecte, édifiées selon des techniques éprouvées et dont la fonctionnalité est le facteur dominant.

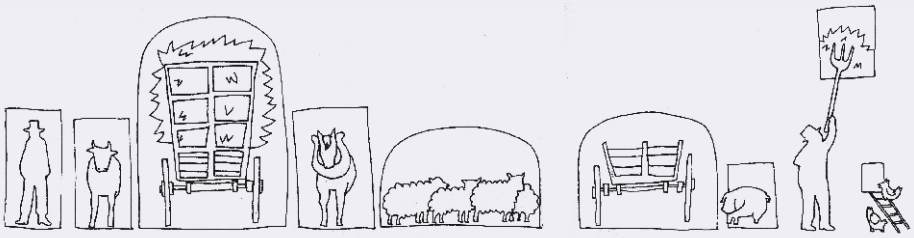
Dans le monde rural, cet habitat correspond essentiellement à d'anciennes fermes, petites ou grandes, généralement composées d'un logement et de dépendances agricoles répondant à la fois au travail de la terre et à la pratique de l'élevage. Les témoins qui sont arrivés jusqu'à nous ont pour la plupart été construits entre la fin du 17e siècle et la fin du 19e siècle, au moment où l'on constate une rupture avec les pratiques ancestrales. Pendant ces deux siècles, l'habitat traditionnel a certes évolué, lentement, subtilement, au rythme d'adaptations successives dictées par des changements agricoles ou pour offrir à l'habitant un meilleur confort.

Habiter un lieu répondant à un programme bien défini

Chaque ferme répond au même programme « habiter, stocker, stabuler » mais dans des proportions différentes selon la place occupée par son propriétaire dans la hiérarchie sociale du monde rural.

À l'intérieur de la ferme, cette organisation se traduit sous forme de cellules correspondant chacune à l'une de ces trois fonctions. Celles-ci sont aisément

reconnaissables si l'on observe la façade principale de la ferme traditionnelle : des portes comme lieu de passage pour les hommes et le bétail, des fenêtres aux proportions variées pour la lumière, la vue (logis) et l'air (grenier et dépendances).



À chaque ouverture correspond une fonction, de la porte du logis à celle du poulailler.

Habiter un lieu facteur d'identité

—

Occupant l'ensemble du territoire wallon, les fermes traditionnelles se sont regroupées en villages et hameaux. Le choix d'occupation du site est généralement lié à la topographie et à l'hydrographie de celui-ci. La structure dépend ensuite de la qualité des sols, qui guide la mise en place d'un type d'agriculture (culture, élevage) plutôt que d'un autre. Quant à la forme du village, elle est souvent tributaire du réseau viaire : concentrée comme en Hesbaye, plus aérée comme en Ardenne, isolée comme au Pays de Herve ou encore sous forme de rues comme en Lorraine – pour ne citer que quelques exemples régionaux.

Du côté des matériaux de construction des fermes traditionnelles, on observe qu'ils sont liés aux ressources locales disponibles au niveau du sous-sol (pierre à bâtir et à couvrir) et du sol (argile pour brique et tuile).

Une organisation fonctionnelle semblable, une même expression volumétrique et l'emploi de matériaux identiques donnent une certaine cohérence d'ensemble au bâti jusqu'à devenir représentatifs d'un lieu, d'une région particulière.

Habiter un lieu structurant le paysage

—

Dans le paysage, au loin entre ciel et terre, se dessine la silhouette du village. Celle-ci est caractérisée par la forme des bâtiments qui la composent, essentiellement des fermes traditionnelles d'où émergent des édifices plus hauts comme le clocher d'une église, le porche d'une ferme, un château d'eau…

Le bâti s'impose avec ses formes (volumes et toitures) et ses couleurs (teintes des matériaux) ou se dissimule parfois dans une végétation plus abondante selon la position du village dans le paysage (village de plateau, de crête, de versant ou de vallée).

En se rapprochant du village et en parcourant les rues qui le caractérisent, on constate que sa structure se précise ; puis les volumes, des détails apparaissent tant au niveau des toitures que des façades ou des abords. Ensemble, ils caractérisent l'espace-rue.

Longtemps oubliée, souvent malmenée, la ferme traditionnelle constitue aujourd'hui une belle opportunité de réponse à nos besoins en matière de logement.

La pandémie de ces derniers mois a eu de nombreuses répercussions sur notre manière d'habiter et de travailler. De futurs propriétaires, en quête d'une meilleure qualité de vie dans un environnement plus sain et plus ouvert sur l'extérieur, pensent désormais « campagne ». Acheter une ferme-bloc et la transformer pour répondre à des besoins ou des envies constitue dès lors un nouveau projet de vie.

La réhabilitation d'une ancienne ferme, c'est peut-être aussi ré-envisager sur un même lieu la dualité « habiter » et « travailler » sur laquelle se basait son organisation d'autrefois.

Néanmoins, lorsque le volume de la ferme est d'une certaine ampleur et que les espaces disponibles ne sont pas tous occupés, un propriétaire peut aussi faire le choix d'aménager une partie de son bien pour autrui, en y proposant du logement résidentiel ou touristique.

Dans les régions à forte pression foncière, la ferme représente une belle opportunité pour certains promoteurs guidés par des impératifs davantage financiers que patrimoniaux. Dans ce cas, la réaffectation de ce type de bâtiment se traduit souvent par une surexploitation des lieux entraînant généralement une perte de lisibilité des anciennes fonctions.

Quel que soit le programme envisagé, celui-ci s'adaptera au volume disponible pour ne pas dénaturer les caractéristiques patrimoniales de la ferme. Une réflexion sur la densité et la composition des logements est à mener en lien avec le contexte et la localisation du bâtiment.

Projet personnel ou investissement financier, la réhabilitation d'une ferme traditionnelle aura un impact positif sur notre cadre de vie pour autant que le projet soit réfléchi et bien mené. Elle apportera aussi une réponse à certains enjeux collectifs.

La sauvegarde du patrimoine

La ferme traditionnelle révèle des indices sur l'organisation de l'habitat et les techniques de mise en œuvre des siècles précédents. Le langage architectural est singulier pour chaque époque de construction et chaque région agro-géographique. Il met en lumière le bon sens de nos ancêtres qui, en fonction de leurs moyens, choisissaient une implantation judicieuse, utilisaient des matériaux locaux, optaient pour une architecture fonctionnelle… Aujourd'hui, la ferme est le témoin de l'histoire d'une société rurale révolue, elle révèle des savoir-faire et des pratiques anciennes, elle participe à l'identité d'un territoire et au sentiment d'appartenance à celui-ci. À ce titre, elle constitue un héritage à transmettre. La transformer, l'adapter, lui donner une nouvelle vie, c'est poursuivre son histoire en assurant son avenir. Mais c'est aussi aller au-delà car chaque lieu est composé d'un nombre important d'anciennes bâtisses qui par leur simple présence font l'atout charme d'un village et, pourquoi pas, son attrait sur le plan touristique.

La ferme traditionnelle, un atout pour le développement durable

Vétusté, coût de restauration trop élevé, mauvaise rentabilité énergétique, inadaptation à la vie actuelle… tels sont les arguments pour démolir une ancienne ferme. Et pourtant, la rénovation et la réhabilitation d'anciens bâtiments peuvent s'avérer plus intéressantes que leur démolition. Leur remploi permet de respecter l'environnement, de soutenir l'économie locale et de participer à la vie sociale.

La démolition constitue une grande perte d'énergie et engendre une quantité non négligeable de déchets dont il faut se débarrasser, sans compter l'énergie grise dépensée pour la reconstruction (conception, extraction, transformation, transport, commercialisation des matériaux). Réaffecter un ancien bâtiment, le densifier en termes de logements, c'est limiter la consommation de nouveaux espaces.
En prenant soin du bâti existant et en cherchant à le recycler, on applique le principe de l'usage parcimonieux du sol. Le nouvel usage permet de renforcer, voire de développer la structure spatiale existante (logements, équipements, activités économiques, etc.) en vue d'un aménagement du territoire durable.



La ferme Simon est une infrastructure communale polyvalente. Elle abrite à la fois des logements et différents services et organismes : maison rurale, Syndicat d'Initiative, Club des jeunes, bureau de permanence de la police locale, poste (Fauvillers)
© Windeshausen Architecture

La ferme traditionnelle, un certain dynamisme pour le village

Lors de la réaffectation d'une ferme traditionnelle, différents programmes peuvent être envisagés en tenant compte de la localisation du bâtiment au sein du village comme de la présence d'équipements collectifs.

Si la fonction résidentielle est privilégiée, une réflexion préalable sur la densité en logements et la composition de ceux-ci devra être menée. Selon le volume disponible, on imaginera la création de logements de taille et de morphologie variées pour permettre à une population diversifiée d'y vivre en symbiose : maison unifamiliale, appartements, habitat groupé, logement intergénérationnel…

La réaffectation d'une ferme peut aussi être envisagée en proposant une mixité de fonctions. Au-delà du logement, certaines parties de la ferme peuvent accueillir un gîte, une activité professionnelle, un petit commerce, une crèche, une centrale de repassage… Selon les choix opérés, les abords seront aménagés en jardins privatifs, en espaces communautaires tels qu'une aire de jeux ou un jardin/potager partagé.

Et pour qu'un projet soit de qualité, il faut penser adaptabilité et créativité. Voici quelques points d'attention à ne pas négliger…

La lumière, un apport nécessaire pour une meilleure qualité de vie

Selon l'affectation choisie et la nouvelle organisation qui peut en découler, de nouveaux besoins en termes de vue, de lumière et d'accès peuvent être nécessaires. Mal pensées, mal placées, ces nouvelles ouvertures risquent de mettre en péril la lisibilité des fonctions d'origine, le rapport pleins-vides présent au niveau des murs, la verticalité des baies… en somme, perturber l'équilibre des façades.

Pour conserver la lecture des anciennes fonctions, les nouvelles ouvertures doivent être différentes des baies existantes au niveau du logis. Selon les besoins et la localisation, diverses solutions existent, comme une saignée verticale, un bandeau horizontal sous la corniche, une baie d'allure carrée… Pour différencier ces nouvelles baies de l'existant et marquer l'époque de l'intervention, ces ouvertures ne sont pas soulignées par un encadrement. Si pour des raisons structurelles ou techniques, la nouvelle ouverture en nécessite un, l'emploi de matériaux modernes comme le béton pour assurer une grande portée ou l'acier pour terminer l'arrête du mur sont à envisager.

Les pignons et les façades arrière étant les moins caractéristiques, il est recommandé de travailler sur ces murs tout en conservant leur caractère souvent plus massif. Pour ce faire, il est préférable d'y créer des percements discrets ou de regrouper les nouvelles ouvertures en une baie unique pouvant monter jusqu'à la tête du mur.

La porte de grange, un élément fondamental dans la composition de la façade

L'activité agricole révolue, la grange est certes l'espace qui offre le plus de potentialité en termes de réaffectation par sa hauteur sous toiture, laissant souvent apparaître une belle charpente à mettre en valeur, et par son espace vide de tout élément. Hall d'entrée, pièce de vie, local professionnel, garage… tout est envisageable. Néanmoins, selon l'affectation choisie, un apport de lumière ou un nouvel accès nécessitent le remplacement de la porte charretière existante.

Comme toute ouverture traditionnelle, la porte de grange est soulignée par un encadrement qui s'impose dans la façade par ses dimensions et par la forme de son linteau (en anse de panier, surbaissé ou droit). Supprimer celui-ci met à mal l'harmonie de la façade. Selon l'objectif poursuivi, la menuiserie sera remplacée par un nouveau panneau, un châssis vitré ou une composition mixte. Dans le cas d'un panneau, le choix du matériau





et la teinte se font en accord avec les autres portes du bâtiment. Si des découpes sont prévues (intégration d'une porte piétonne ou de garage, par exemple), elles sont réalisées dans un même plan pour en assurer la discrétion. La composition d'un châssis vitré doit être simple, neutre et garder une cohérence avec l'ensemble des autres ouvertures. Dans le cadre d'une composition alliant panneau et parties vitrées, c'est toujours la simplicité qui prévaut, une simplicité qui doit aussi tenir compte de la forme du linteau et s'y adapter. Le choix d'une pose en retrait de la nouvelle menuiserie permet, dans certains cas, de respecter l'arc tout en proposant un châssis droit. Cette solution peut aussi être intéressante pour créer un sas d'entrée.





← De nouvelles ouvertures contemporaines, facilement identifiables, pratiquées en façade arrière et pignons d'une petite ferme (Nil-Saint-Vincent, Walhain) © Architecte O. Dubucq/ADN Architectures (association momentanée)

↑ Une composition simple où l'alternance des parties vitrées et pleines rappelle le panneautage de l'ancienne porte de grange tout en apportant lumière et intimité (Lavaux-Sainte-Anne, Rochefort)

↖ Des détails qui disparaîtront si une isolation par l'extérieur devait être envisagée pour cette bâtisse (Barbençon, Beaumont)

Une performance énergétique pour un confort de vie

Construite avec des techniques et des matériaux traditionnels, généralement peu ou pas chauffée et non isolée, la ferme traditionnelle n'est pas conforme aux actuelles normes énergétiques…

Pour améliorer la performance énergétique de ce type de bâtiment, plusieurs étapes sont à envisager : l'isolation de la toiture, des planchers du grenier et des sols ; le remplacement des anciennes menuiseries extérieures par des châssis performants et l'optimisation du système de chauffage comme de la ventilation. Exécutés avec discernement, ces travaux ne compromettent pas les qualités patrimoniales de la ferme, ce qui ne sera pas toujours le cas avec l'isolation des maçonneries. En effet, une isolation de celle-ci par l'extérieur entraîne souvent la perte irrémédiable du caractère du parement (relief, texture, teinte) et des éléments architectoniques de la façade (encadrement de baies, corniche, chaînage, symboles et décors). De plus, l'épaississement de la paroi va modifier la dimension des ouvertures et diminuer l'apport de lumière naturelle. Faire le choix d'une isolation par l'intérieur permet de conserver les caractéristiques de la façade mais réduit la taille des pièces et peut engendrer de nombreux ponts thermiques.

Selon les besoins et les caractéristiques patrimoniales de la ferme, l'isolation mixte constitue un bon compromis. La façade ayant le plus de cachet est préservée par une isolation intérieure, la façade arrière et les pignons bénéficiant alors d'une isolation par l'extérieur. Il faut néanmoins faire attention aux jonctions des deux types de techniques.



Annexé à une petite ferme abritant aujourd'hui un bureau et un logement, un volume contemporain composé de deux boîtes superposées et décalées l'une par rapport à l'autre (Longlier, Neufchâteau) © G. Donnay architecte

Un volume secondaire pour agrandir l'espace

Parfois, la surface disponible n'est pas suffisante pour accueillir le nouveau projet de vie. Une des solutions est de construire un ou des volume(s) secondaire(s). Si cela s'est toujours fait, quelques précautions sont nécessaires pour que le volume secondaire ne prenne pas le pas sur le volume principal qui doit conserver son caractère prédominant.

Le contexte et la configuration de la parcelle vont guider l'emplacement du ou des volume(s) secondaire(s). Le volume construit en façade arrière limite sa visibilité dans l'espace-rue et peut servir à privatiser une terrasse. Situé en pignon, il ne doit pas s'imposer dans l'espace-rue.

Quel que soit le choix, la cohérence d'ensemble est un objectif à atteindre soit en travaillant avec les mêmes matériaux dont les détails de mise en œuvre (dimensions similaires, joints adaptés) sont respectés ou mis en opposition pour mettre le nouveau volume en valeur. Si de nouveaux matériaux sont utilisés, ils s'harmonisent avec le bâti existant et le paysage environnant.

L'aménagement des abords pour accompagner le projet

Les abords d'une ferme traditionnelle varient selon la région agro-géographique dans laquelle elle se situe. Ouvert, fermé, public ou privé, le devant-de-porte est toujours en contact avec la voirie. Il fait partie de l'espace-rue et par extension, participe à la vie communautaire. Quant au courtil, le jardin placé à l'arrière ou sur le côté de la bâtisse, il reste d'ordre privé et est d'ailleurs souvent clos. Les arbres parfois majestueux qu'il renferme, les haies vives, les murets ou clôtures qui le délimitent enrichissent le paysage intérieur et extérieur du village.

Pour ces différentes qualités, l'aménagement des abords doit être réfléchi de manière qualitative afin de poursuivre le lien qu'ils constituent entre le bâtiment et l'espace-rue.



Des devants-de-portes où alternent zones pavées et dalles de gazon garantissant un accès motorisé aux habitations (Prouvy, Chiny) © Bureau Impact

Les aménagements réalisés seront simples et minimalistes pour respecter les lieux comme le maintien du caractère ouvert, la conservation du relief ou encore la gestion des accès et du stationnement. Le choix du revêtement de sol est tout aussi important. Il est préférable d'utiliser des matériaux locaux et/ou de privilégier les matériaux drainants tout en en limitant le nombre et la teinte. Quant à la végétation, elle ne doit pas prendre trop d'importance. Un enherbement avec des accès minéralisés, un arbre palissé, une plante grimpante, quelques plantations en pied de façade donnent une valeur ajoutée à la façade.

Les éléments de délimitation du jardin ont parfois une valeur patrimoniale (palis, mur en pierre sèche, grille ouvragée, ancienne haie) et doivent à ce titre être entretenus et restaurés si besoin. Les ajouts tant en termes de plantation que de délimitation tiendront compte du contexte local pour maintenir la qualité du tissu villageois.

Habiter une ferme traditionnelle aujourd'hui, c'est poursuivre son histoire et en assurer l'avenir[1]. C'est aussi participer à une action collective mêlant des personnes engagées dans le projet (maître d'œuvre, maître d'ouvrage, artisans, conseillers…) et celles qui bénéficieront de la qualité de celui-ci (propriétaires ou locataires, habitants, touristes…).

1 Consciente des différents enjeux que représente la ferme traditionnelle, la Fondation Rurale de Wallonie a publié « Les fermes-blocs. Recommandations pour leur avenir ». Via son site Territoires.frw.be, elle propose également toute une série d'astuces ainsi que des exemples de réalisation en lien avec ce patrimoine. La Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne propose, dans la rubrique « C'est arrivé près de chez vous » (www.murla.be), des fiches de recommandations largement illustrées dont deux sont consacrées à la réhabilitation des fermes traditionnelles en Lorraine et en Ardenne.

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT ABORDABLE ?

Par **Luc Laurent**
Directeur général honoraire
du Fonds du Logement de Wallonie

Depuis quelque temps, et de manière de plus en plus fréquente, il est question de « logement abordable » ou encore de « logement social et abordable ». Beaucoup d'adjectifs sont utilisés pour identifier les qualités qu'un logement doit revêtir : digne, décent, durable, inclusif, salubre, convenable, adapté, accessible…

Ainsi doit-il être décent selon l'article 23 de notre Constitution. Selon l'article 2 du Code wallon de l'habitation durable, il s'agit de mettre en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles.



Dans les travaux des Nations unies et du Comité des droits de l'homme, on retient les termes de « logement convenable ».

D'où vient alors l'utilisation généralisée d'« abordable » ? L'influence de l'utilisation en anglais de « affordable housing » et de « affordability » n'y est sans doute pas étrangère.

D'où aussi le néologisme « abordabilité » pour en rendre compte. Ce n'est toutefois pas une explication suffisante pour comprendre comment et pourquoi ce qualificatif et cette notion se sont imposés, et pour en cerner le contenu. C'est ce que nous allons essayer de faire au travers d'une approche internationale.

Commençons par l'approche élémentaire. Selon le dictionnaire Robert, est abordable ce qui est accessible en parlant d'un prix, qui est de prix raisonnable, en renvoyant à la notion de « bon marché ».

Récemment, cette revue, *Les Échos du Logement*, a traité du centième anniversaire de la création de la Société nationale des habitations et logements à bon marché. La boucle serait-elle ainsi bouclée pour en revenir aux origines ?

Ce n'est pas aussi simple : dans ce domaine comme dans d'autres, les évolutions sémantiques recouvrent des réalités différentes. Ce qui est vrai, c'est que la question du prix raisonnable d'un logement, d'un loyer, d'une mensualité de prêt hypothécaire, n'est pas neuve : elle est de cerner la part maximale, socialement acceptable, que la charge du logement peut représenter par rapport au niveau des ressources d'un ménage. Pour en rendre compte, il était aussi question d'accessibilité (financière), mais en droit wallon, le logement accessible est celui qui est accessible physiquement, techniquement (Art. 1er, 16°bis CWHD).

Ces dernières années, le déséquilibre entre revenus et coût du logement s'est perpétué et aggravé. Notre tour d'horizon international en montre les facettes.

Suisse : initiative populaire « Davantage de logements abordables »

En Suisse, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont les acteurs de la politique du logement aidé – nous verrons comment – par la Confédération. Ce sont des coopératives, des fondations, des sociétés anonymes au nombre de quelque deux mille, regroupées au sein de deux fédérations faîtières dûment reconnues par les pouvoirs publics.
Il s'agit de :

- La Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, coopératives d'habitation suisse[1] ;
- Wohnen Schweiz, association des coopératives de construction[2].

Les loyers des logements d'utilité publique sont fixés sur la base des coûts, ce qui les rend moins élevés que ceux du marché[3].

Leur part de marché représente quelque 5 % de l'ensemble des logements.



Paradeplatz à Zurich (vue depuis la rue de la gare – Bahnhofstrasse)

Voyant que cette part de marché évoluait moins rapidement que le secteur des constructions privées, et donc régressait, l'Association suisse des locataires (ASLOCA) a lancé l'initiative populaire « Davantage de logements abordables », réunissant le nombre de signatures requis par la législation, avec la volonté d'accroître l'offre de logements à loyers modérés. L'objectif était d'introduire dans la Constitution helvétique une disposition énonçant notamment : « La part de logements nouvellement construits appartenant à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique doit s'élever à au moins 10 % à l'échelle de la Suisse ». Elle demandait également l'instauration d'un droit de préemption pour l'acquisition de terrains destinés à la construction de tels logements.

Tant le Conseil fédéral (Gouvernement) que le Parlement ont rendu un avis invitant les citoyens à rejeter l'initiative, considérant que les interventions demandées n'étaient pas conciliables avec les principes d'une offre de logements régie par l'économie de marché. C'est à titre complémentaire que la Confédération soutient la construction de logements d'utilité publique. C'est ainsi que la proposition de rejet était assortie de l'engagement d'augmenter de 250 millions de francs suisses la dotation au Fonds de roulement destiné à l'octroi de prêts aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, décision qui n'entrerait en vigueur que si l'initiative était rejetée.

Dans son message préconisant le rejet de l'initiative, le Conseil fédéral argumentait qu'ainsi le secteur de la construction de logements d'utilité publique devrait pouvoir maintenir à long terme sa part actuelle de marché, qui se situe entre 4 et 5 %.

Le 9 février 2020 est intervenue la votation sur cette initiative qui a été rejetée par 57,1 % des votants ainsi que par une majorité de cantons[4].
Le caractère complémentaire de l'intervention de la Confédération se marque par l'absence de toute aide directe, sous forme de subvention ou autre, à la construction de logements d'utilité publique. Elle se concrétise uniquement par un encouragement indirect via les instruments de financement suivants :

- le Fonds de roulement octroie aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique des prêts à intérêts et remboursables. Il est administré par les deux organisations faîtières du logement d'utilité publique. C'est ce Fonds qui bénéficie de l'augmentation de 250 millions de francs prévue à la suite du rejet de l'initiative ;
- la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL) qui émet des emprunts sur le marché des capitaux. Ces emprunts sont garantis par la Confédération en sorte que les prêts de la CCL sont consentis à de meilleurs taux ;
- la Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) permet aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'obtenir des taux plus bas et un nantissement plus élevé. Elle reçoit des arrières-cautions de la Confédération.

Indépendamment des dotations au Fonds de roulement, que le remboursement des prêts vient réalimenter, l'octroi de garanties par la Confédération est sans incidence budgétaire.

En contrepartie de cet encouragement à la construction et à la rénovation de leurs logements, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont tenus de calculer les loyers en fonction des coûts tels que fixés par la loi sur le logement et de renoncer à faire des bénéfices. Ceci résulte également des directives de l'Office fédéral du Logement, l'OFL, ainsi que de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse[5].

C'est cette méthode qui permet, au fil du temps surtout, la fixation de loyers inférieurs à ceux du marché et de contribuer à fournir des logements à prix modérés. La Charte souligne que ces maîtres d'ouvrage offrent un habitat pour toutes les couches sociales de la population. « Ce faisant, ils s'efforcent d'obtenir, autant que possible, un brassage autorisant des styles de vie différents et qui n'exclut pas les personnes vulnérables mais au contraire, les intègre. Ils prêtent une attention particulière aux familles, handicapés et personnes âgées et sont désireux de mettre à disposition de ménages dotés de faibles revenus des logements à loyers abordables. »

Par ailleurs, la fixation et le contrôle des loyers sont régis par des dispositions de droit public : l'Office fédéral du logement a fixé des règles en la matière ainsi que pour les frais accessoires qui peuvent être réclamés ; ils font l'objet d'un énoncé strict et doivent s'appuyer sur des pièces justificatives[6].

Signalons encore que des politiques du logement cantonales peuvent apporter un appui supplémentaire sous forme d'apport foncier, de prêts complémentaires, voire de subventions. Certains cantons ont développé des mesures importantes tandis que d'autres n'en ont pris aucune.



↑
Campagne autour de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » lancée par l'Association suisse des locataires

→
Campagne pour la création de 35 logements sociaux financés par la SHQ dans le cadre du projet de la Maison d'accueil pour sans-abri de Chicoutimi
© Société d'habitation du Québec (Accèslogis Québec)

En résumé, l'initiative populaire revendiquant davantage de logements abordables visait l'objectif d'augmenter l'offre de logements d'utilité publique dont le développement est encadré par les pouvoirs publics (aide indirecte à des conditions de et par la Confédération pour en assurer le financement, règles de calcul des loyers et de leur évolution). Qualifiés encore de logements à prix avantageux ou à loyer modéré, les logements abordables sont les logements d'utilité publique.

Québec : l'abordabilité comme indicateur

L'abordabilité se définit comme le caractère de ce qui a un prix raisonnable sur un marché concurrentiel, selon l'Office québécois de la langue française[7]. L'indicateur de l'abordabilité est un paramètre significatif utilisé afin d'évaluer le coût moyen des logements dans une région. On pourrait dire ainsi qu'une ville ou une région offre un meilleur taux d'abordabilité qu'une autre. S'agissant d'un indicateur, il s'applique à tous types de logements, qu'ils soient sociaux, publics ou privés, et quel que soit le statut d'occupation : en location, en propriété (en accession à la propriété avec charge d'un prêt)… Tout ménage, quel que soit le logement occupé, peut être en situation d'inabordabilité. Comment en juger ?

Pour Statistique Canada, on considère que « les ménages qui doivent dépenser 30 % ou plus de leur revenu pour se loger ont un problème d'abordabilité » [8]. Et de poursuivre : « L'indicateur d'abordabilité du logement permet d'identifier un segment de la population qui éprouve des difficultés financières à se loger et qui, étant donné le coût du logement, souffre les conséquences de ne pas avoir suffisamment d'argent disponible pour répondre aux besoins essentiels, tels que se nourrir, se vêtir et se déplacer. »

La notion se comprend donc comme un indicateur. Il est neutre en ce sens qu'il ne dépend pas d'une typologie, d'un statut d'occupation, ou encore de la nature de son financement ou non par les pouvoirs publics. Pour reprendre ce qu'énonce Statistique Canada : « Il s'agit d'une mesure relative qui reflète l'équilibre entre le revenu, les conditions de logement et le coût du logement. »

De son côté, la Société d'habitation du Québec, la SHQ, a développé à partir de la fin 2001 un programme « Logement abordable Québec » (LAQ) qui a été suspendu en 2014-2015[9]. Ce programme était destiné à la clientèle ayant un revenu moyen, avec l'objectif d'assurer la construction et l'offre en location de logements de qualité à coût abordable.



Les programmes actuels de la SHQ sont appelés « AccèsLogis Québec » (ACL). Ils portent sur la réalisation de logements communautaires et abordables pour les ménages à revenus faibles ou modestes et pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation[10].

Une des missions de la SHQ est d'ailleurs de fournir « une offre de logements à loyer modique et abordables » [11] ou encore « de soutenir le développement d'une offre variée de logements de qualité et abordables ».

Grand-Duché de Luxembourg : réflexion sur l'abordabilité et choix politique

L'évolution dans ce pays permet de traiter de la réflexion initiée en 2020 par son Ministère du Logement sur l'effort économique des ménages pour se loger – le taux d'effort – et sur la notion de l'abordabilité du logement. Cette réflexion se base sur deux études réalisées par le LISER pour l'Observatoire de l'Habitat et s'est prolongée par un choix politique[12].

Nous reviendrons dans les points suivants consacrés à une vue transversale européenne du poids du logement dans le budget des ménages, sur le taux d'effort pour nous arrêter à la notion d'abordabilité. L'étude du LISER note que l'expression « logement abordable » est de plus en plus utilisée, que les différents types de logements aidés (par l'État) y sont parfois associés, ou encore qu'elle est utilisée de manière interchangeable avec « logement à coût modéré ». Toutefois selon ses auteurs, il lui manque « une définition claire et une base légale » d'où leur démarche de développer « une structuration conceptuelle du logement abordable », en complétant par une proposition d'un nouveau segment du marché du logement au Luxembourg, « le logement locatif intermédiaire ».

Pour y aboutir, l'étude reprend l'hypothèse d'un continuum du logement tel qu'échafaudé par le plan d'action du Partenariat logement et repris dans une étude de la Fédération hypothécaire européenne, EMF[13]. Cette dernière, après avoir noté également l'interchangeabilité des termes « logement social » et « logement abordable » souvent reprise dans l'usage courant, considère cependant que si le logement abordable englobe le logement social, son domaine est toutefois plus vaste, en ce sens qu'il englobe un vaste éventail de solutions.

Dans l'approche du continuum du logement, celui-ci est divisé en trois segments : le logement d'urgence formé par les abris d'urgence et le logement de transition ; le logement abordable, composé du locatif social, du locatif abordable et de la propriété abordable ; le logement du marché privé, en locatif et en propriété. Dans les deux premiers segments et leurs subdivisions, existent partout des critères d'accessibilité et l'ampleur des aides varie en fonction de la situation des ménages et de leurs revenus. Dans tous les pays aussi, il y a une intervention publique pour assurer le développement de logements abordables, soit par des subventions directes ou indirectes (pour les acteurs, publics et privés). Plus récemment, d'autres pistes sont apparues : la création de logements abordables en raison de quotas abordables imposés aux promoteurs privés ainsi que les collaborations entre acteurs publics et privés. L'étude du LISER pour l'Observatoire de l'Habitat note à ce propos que ces deux derniers modes sont l'effet de la réduction des subventions directes pour la construction de logements abordables et que cette hybridation des modes de production est « une des conséquences directes de la croissance de la tendance néolibérale dans la production de logements pour la population exclue du marché privé et de la réduction des dépenses étatiques pour le logement » (voir renvoi[12] : La Note 26, p. 6).



Logements "verts" à Pétange (Luxembourg)





Poursuivant son analyse de la situation au Luxembourg, l'étude constate que les inégalités dans les dépenses de logement se creusent à différents niveaux et que même les ménages à revenus moyens rencontrent des difficultés pour se loger. Elle recommande en conséquence que les mesures gouvernementales destinées à assurer un logement abordable atteignent 60 % des ménages.

Dans ses recommandations, le LISER reprend l'idée du continuum du logement et formule une proposition de redéfinition des sous-segments des logements aidés au Luxembourg (voir renvoi[12] : La Note 26, p. 34) qui se présenterait de la manière suivante :

Logement abordable : Locatif, avec les sous-segments « social classique », « subventionné », « intermédiaire ».
En propriété, avec les sous-segments « en propriété sociale abordable » et « en propriété abordable ».

Logement du marché : Locatif avec les sous-segments « social à durée déterminée » et « subventionné de façon temporaire ».
En propriété aidée.

Cette proposition permet d'apporter au débat quelques observations.

Tant dans la version initiale du continuum du logement que dans sa version proposée pour le Luxembourg, le logement d'urgence n'est pas considéré comme relevant du logement abordable, alors qu'il vise les personnes et ménages les plus vulnérables pour se loger, les sans-abri en particulier.

La notion de logement abordable porte aussi bien sur le locatif que sur l'accession à la propriété et elle est élargie au-delà de ce qui est appelé le logement social. Toutefois, elle se trouve aussi restreinte puisqu'elle ne comprend ni la gestion locative sociale, ni les subventions loyers, ni les aides individuelles à la propriété, qui sont toutes des

mesures destinées à rendre leur logement abordable pour les ménages. Ces constatations nous conduisent à nous interroger sur l'intérêt d'une typologie qui enferme la notion plutôt que d'exploiter ses virtualités.

Quoiqu'il en soit, lors de la conférence de presse du 2 juillet 2020, le ministre du Logement retient trois conclusions sur la base des études :
– le loyer doit être mieux encadré de manière à mieux contrôler l'évolution des loyers ;
– plus de logements abordables et publics pour plus de ménages, en notant que garantir l'abordabilité à 60 % des ménages est évidemment souhaitable mais n'est pas réalisable du jour au lendemain ;
– augmenter le parc locatif de l'État, pour mettre en logement abordable 70 % des logements que les promoteurs publics développeront.

À cet égard, le ministre du Logement, Henri Kox, précise qu'il veut définir une « abordabilité différenciée », en adaptant le loyer à la situation des revenus des ménages afin que le taux d'effort avoisine plutôt les 30 % du revenu disponible.

Cette approche différenciée de l'abordabilité est, à nos yeux, très intéressante en ce qu'elle proportionne l'intervention publique et, de ce fait, permet de se passer d'une segmentation rigide d'un continuum de logement qui serait contre-productif.

Enfin, la gestion locative sociale, qui s'apparente aux objectifs et au rôle des agences immobilières sociales en Wallonie, reste bien un outil de la politique du logement abordable : « La gestion locative sociale est un instrument efficace pour mobiliser les logements inoccupés afin de les mettre à disposition de ménages temporairement en difficulté financière. En 2020, environ 1.000 logements ont ainsi pu être mobilisés pour le marché de la location abordable[14]. »

Housing europe, une vue transversale de l'abordabilité

Une vue transversale de la question nous est fournie par Housing Europe, la Fédération européenne du logement social, public et coopératif, dans son étude sur l'État du logement 2019[15].

Pour déterminer s'il est possible d'avoir un toit au-dessus de sa tête à un prix raisonnable dans les divers coins de l'Europe, Housing Europe s'appuie sur les données EU-SILC, les statistiques sur les revenus et les conditions de vie collectées par Eurostat[16].

Même si la comparaison est parfois rendue délicate du fait des particularités d'un pays ou d'un marché immobilier particulier, le constat montre qu'un ménage de l'Union Européenne consacre en moyenne 21,4 % de son revenu disponible (après impôts et transferts sociaux) au logement. Cela comprend les loyers, les intérêts sur prêts hypothécaires, les taxes foncières, l'entretien et les assurances liées.

En se basant sur l'opinion largement partagée – sans être autrement étayée – que la charge logement ne doit pas dépasser un tiers des revenus, on peut déduire que celle-ci n'est pas excessive pour le ménage européen moyen. À première vue, la situation ne conduit pas à l'alarmisme. Elle ne reflète toutefois pas l'opinion dominante exprimée par les mouvements associatifs, les articles de presse et des hommes politiques.

C'est qu'en effet la réalité est très différente lorsqu'on considère la dispersion des revenus dans la population. Nul étonnement à ce que pour les ménages à moindres revenus, le caractère abordable du logement constitue un problème aigu, car alors le seuil du tiers des revenus est largement dépassé pour atteindre 41,5 % en 2017. Sont concernés les ménages dont les revenus sont égaux ou inférieurs à 60 % du revenu disponible médian (revenu médian, c'est-à-dire situé au centre de l'échelle des revenus tel que 50 % de la population dispose d'un revenu supérieur et 50 % de la population d'un revenu inférieur).

C'est vrai pour les propriétaires pour lesquels est décelée une moindre capacité d'accéder à la propriété. C'est une réalité plus sensible pour les ménages qui doivent s'acquitter des loyers du marché privé : de 2007 à 2017, la croissance de leur nombre est significative.

Les causes de cette évolution : la financiarisation du logement, les règles d'urbanisation, le changement des cycles de vie, les restrictions en matière de prêts hypothécaires, un déficit de l'activité de construction. L'étude de Housing Europe ajoute que d'autres facteurs font partie de l'explication, à savoir les choix politiques dans la mesure où l'intervention publique s'est faite de plus en plus par des allocations qui relèvent d'une forme de sécurité sociale et non par la création de nouveaux logements avec intervention des pouvoirs publics.

Les locataires du secteur privé sont donc en situation de devoir faire face à des charges de logement excessives (« overburdened »).

Dans l'appréciation de la charge, le statut d'occupation joue un rôle. C'est ainsi que le nombre de ménages susceptibles d'accéder à la propriété sans prêt hypothécaire a substantiellement baissé en dix ans, de 2007 à 2017, surtout pour les ménages à faibles revenus. C'est dû aussi

aux restrictions en matière de crédit hypothécaire voulues par les autorités financières de contrôle des marchés.

Eurostat définit la charge excessive de logement comme celle qui impose à un ménage de dépenser pour son logement plus de 40 % de ses revenus disponibles. En 2017, 26,3 % des ménages présents dans le marché locatif privé dans l'Union Européenne se trouvent en charge excessive selon cette définition.

Ces pourcentages de charge excessive ne sont évidemment pas uniformes sur le territoire des États membres : les chiffres SILC montrent que les villes et les zones métropolitaines connaissent des prix immobiliers et des loyers notablement plus élevés. C'est là que l'on trouve les pourcentages les plus élevés de charge excessive, moins dans les banlieues. Les zones à faible densité d'entreprises et d'emplois, et de vastes zones rurales sont comparativement moins chères. Ces données sont également liées au souhait des ménages d'habiter des lieux qui à leurs yeux présentent un bénéfice économique et social. Ils paieront davantage pour vivre dans des zones avec des possibilités d'emploi fortes et des salaires élevés. Notons qu'il s'agit de données antérieures à la crise sanitaire due à la Covid : depuis lors, liées notamment à l'évolution du télétravail, des inflexions dans les choix des ménages sont apparues et influeront sur l'évolution des prix.

L'enquête EU-SILC complète son approche en demandant aux ménages de donner une appréciation subjective du « fardeau » que représentent leurs coûts de logement. Cette question concerne tous les ménages, indépendamment de leur statut d'occupation (pour les accédants à la propriété, il s'agit alors de la charge totale du crédit hypothécaire, et pas seulement des charges d'intérêt comme dans les données qui précèdent).

Se dégagent alors des différences significatives. Les pays nordiques, Suède, Danemark, Norvège, affichent les chiffres les plus élevés de ménages considérant que leurs charges logement ne constituent pas une contrainte financière, et ce à plus de 63 %. Pour la France et les Pays-Bas, ces pourcentages dépassent les 52 %.

Par contre, dans les pays du Sud, comme l'Italie, l'Espagne, la Grèce, la Croatie, Chypre, mais aussi la Pologne, la perception est radicalement autre : seulement 5 % des ménages, voire moins, disent que le logement ne constitue pas un fardeau financier.

Entre les pays qui forment ces deux groupes, des similarités peuvent être mises en évidence. L'étude de Housing Europe prend soin de signaler qu'il ne faut pas confondre corrélation et relation causale. Moyennant cette réserve méthodologique, elle souligne que dans les pays dont les résidents ne perçoivent pas le logement comme un fardeau, une charge excessive, le niveau moyen de logements sociaux et assimilés est relativement élevé au sein du stock de logements et atteint 21 %. Cette moyenne est nettement plus basse, 3 %, dans les pays dont les résidents font état d'un haut niveau de contrainte financière[17].

Au printemps de cette année, Housing Europe a publié sa nouvelle étude « The State of Housing in Europe 2021 »[18]. Celle-ci n'indique pas de changement notable. Au contraire, la pandémie de la Covid a renforcé les problèmes amenant de nombreux États à prendre des mesures d'urgence (pour les sans-abri, pour les locataires et les débiteurs hypothécaires avec des mesures de freinage et d'étalement des loyers ou mensualités). Les prix des logements et les loyers ont continué à grimper plus rapidement que les revenus de la plupart des ménages.

La situation ici encore montre que trouver « un logement abordable », c'est-à-dire un logement qu'ils peuvent se payer sans mettre en danger les autres besoins essentiels, reste une gageure pour un grand nombre d'entre eux – pas seulement les ménages vulnérables ou aux revenus faibles. Elle affecte aussi une part croissante de la classe moyenne[19]. De la sorte, l'abordabilité constitue une problématique portant sur de plus larges pans de la population encore.

« Affordable Housing Database » de l'OCDE

La base de données sur le logement abordable, l'AHD, en reprenant l'acronyme anglais, a été élaborée par l'Organisation de Coopération et de Développement économique, l'OCDE, à partir de 2016, à la suite d'une étude initiée au sein de cette institution[20]. Par le passé, l'OCDE s'était certes intéressée aux questions du logement, mais essentiellement sous l'angle économique. La présente étude a jeté les bases de travaux futurs. Elle avait en effet pour but, selon ses propres termes, d'engager des travaux sur les politiques du logement dans les pays de la zone OCDE et de déterminer dans quelle mesure ces pays utilisent les politiques du logement pour poursuivre des objectifs d'ordre social.

La question du caractère abordable du logement est vraiment un élément-clé de ces analyses. La mise au point d'un mécanisme cohérent de comparaison des loyers, des mensualités et des revenus disponibles des ménages entre pays débouche sur un ratio précis prenant en considération l'ensemble des coûts du logement : loyer, charges hypothécaires en capital et intérêts, assurance, charges obligatoires (copropriétés), entretien régulier et réparations, impôt foncier, eau, gaz, électricité, frais de chauffage[21]. Lorsque ce ratio dépasse un seuil donné, il est question de charge

excessive du coût du logement. Son niveau est généralement fixé à 40 % dans les pays européens et c'est celui qui est utilisé par Eurostat. D'autres pays, comme le Canada ou les États-Unis, retiennent 30 % ou, et il s'agit alors d'une charge excessive sévère, 50 % (Australie).
On notera que, en matière de crédit hypothécaire, le tiers des revenus est considéré comme à ne pas dépasser pour en apprécier le poids. Toutefois, il s'agit alors des seules charges des mensualités, soit d'une définition plus étroite du coût du logement que celle reprise ci-avant. Nous voyons ainsi que la fixation de ce seuil revêt un caractère relatif que l'utilisation de pourcentages renforce : 30 ou 40 % d'un revenu disponible de 1 200 euros par mois n'est pas comparable à 30 ou 40 % de 4 000, 5 000 euros disponibles par mois…

Au-delà de l'interrogation sur le caractère abordable du logement et son évaluation, l'étude portait aussi sur les politiques mises en œuvre pour assurer l'accès au logement abordable et social, ce dernier étant un objectif partagé dans les pays de l'OCDE. Elle proposait enfin au rang des possibles travaux l'établissement d'une série d'indicateurs-modèles d'accès à un logement abordable de bonne qualité.

C'est ce qu'elle a fait en s'appuyant sur les nouvelles données qui ont été utilisées, recueillies sur la base d'un questionnaire[22]. Ce document a été étoffé pour devenir le « Questionnaire de l'OCDE sur le logement social et abordable », le « QuASH 2019 » et déboucher sur l'actuelle base de données[23].

L'intérêt majeur de cette base de données est qu'elle comporte trois types d'indicateurs portant sur :
– les caractéristiques du marché du logement ;
– les conditions et les coûts du logement ;
– les politiques publiques en faveur du logement.

Pour chacun des indicateurs sont précisées les définitions et la méthodologie, fournis les résultats clés et les données ainsi que les sources et des compléments bibliographiques. L'encadré ci-contre en reprend l'arborescence.

C'est également dans la foulée que l'OCDE a produit une série de documents sur ces questions que nous nous bornerons à citer. Ce sont autant de plaidoyers en faveur du logement social et abordable : par exemple en matière de logement et de croissance inclusive[24], de logement social[25], de politiques pour un logement plus abordable[26], pour de meilleures politiques de logement[27].

Il apparaît ainsi que pour l'OCDE, le logement abordable revêt une importance considérable et croissante au point d'avoir donné cet intitulé à la base de données qu'elle a construite.

Indicateurs de la base de données OCDE

- Caractéristiques du marché du logement

  HM1.1 Parc de logements et construction
  HM1.2 Prix des logements
  HM1.3 Statut d'occupation des logements
  HM1.4 Modules de vie des ménages par groupe d'âge
  HM1.5 Parc de logements par type de logement

- Conditions et coûts du logement

  Coûts du logement
  HC1.1 Dépenses des ménages pour le logement
  HC1.2 Coût du logement sur le revenu
  HC1.3 Capacité à maintenir une température adéquate dans le logement
  HC1.4 Satisfaction quant à l'accessibilité financière au logement

  Qualité des logements
  HC2.1 Espace dans le logement
  HC2.2 Ménages n'ayant pas accès à des toilettes intérieures avec chasse d'eau
  HC2.3 Taux de privation sévère liée au logement

  Sans-abrisme et exclusion liée au logement
  HC3.1 Estimations du nombre de personnes sans-abri
  HC3.2 Stratégies nationales de lutte contre le sans-abrisme
  HC3.3 Expulsions

- Politiques publiques en faveur du logement

  Vue d'ensemble
  PH1.1 Instruments d'action publique et niveaux de gouvernance
  PH1.2 Objectifs des politiques du logement et obstacles identifiés

  Aides publiques pour l'achat d'un logement
  PH2.1 Subventions publiques aux propriétaires accédant
  PH2.2 Allégements fiscaux pour l'achat d'un logement

  Allocations logement
  PH3.1 Dépenses publiques pour les allocations logement en % du PIB
  PH3.2 Caractéristiques des allocations logement
  PH3.3 Bénéficiaires et montants des allocations logement

  Logement social locatif
  PH4.1 Dépenses publiques pour le logement social locatif en % du PIB
  PH4.2 Parc locatif de logement social
  PH4.3 Caractéristiques du logement social locatif

  Programmes de logement abordable
  PH5.1 Programmes visant à accroître l'offre de logements abordables

  Règlementation du parc locatif privé
  PH6.1 Encadrement des loyers

La bonne fortune de la notion de logement abordable

Comment expliquer la bonne fortune de la notion de logement abordable ces dernières années ?

Plusieurs éléments d'explication me paraissent pouvoir être mis en avant, sans prétendre à l'exhaustivité.

1. La déconnexion croissante entre les prix de l'immobilier et les revenus constitue une réalité de portée générale : pouvoir payer son logement est devenu très difficile, sinon impossible, les crises s'enchaînant. Nul étonnement que le sens générique du terme vienne à l'avant-plan. Cette situation met en évidence les lacunes du marché qui, nulle part ni à aucun moment, ne parvient à équilibrer offre et demande en sorte que les ménages puissent « spontanément » trouver un logement dont le coût est compatible avec leurs revenus. La croyance en cette capacité du marché s'est toutefois maintenue, alors qu'il faudrait sans doute considérer une fois pour toutes qu'il s'agit d'un fantasme et qu'une intervention, une régulation, un investissement public seront toujours indispensables.

2. C'est ce à quoi, historiquement, le logement social a voulu répondre. Le développement du logement social ou de la politique sociale du logement s'est affirmé selon une grande diversité dans l'espace et dans le temps. Dans les pays du Nord de l'Europe, ayant une conception universaliste du logement social (à savoir, destiné à l'ensemble de la population), la notion a même été récusée pour lui préférer celle de logement public. Ce qui explique aussi que Housing Europe se présente comme la Fédération européenne du logement public, coopératif et social.

   Au cours du 20e siècle, le parc social s'est agrandi dans de très nombreux pays dans une proportion parfois considérable. La tendance s'est inversée depuis les vingt à vingt-cinq dernières années. Le parc « social » s'est ainsi réduit ou a cessé de croître à un rythme suffisant suite à la réduction des investissements par les pouvoirs publics ou encore à la suite de la vente à grande échelle de tels logements, comme en Grande-Bretagne ou en Allemagne. D'où une pression croissante pour loger les ménages en difficulté alors que, dans le même temps, leur nombre ne faisait que gonfler les listes d'attente.

   Dans les pays ayant une conception généraliste du logement social, comme la Belgique, ce phénomène a conduit à faire évoluer les plafonds de ressources d'admissibilité et les règles d'attribution pour loger prioritairement les plus vulnérables dans une volonté d'équité et de justice. Ces objectifs, justifiés en soi, ont eu une conséquence paradoxale en concentrant la pauvreté et les problématiques dans des cités sociales, rapidement stigmatisées en sorte que le logement social a reçu une connotation péjorative.

   On peut d'ailleurs observer qu'en Wallonie, même si les raisons en sont sans doute multiples, la notion de logement social (et de logement social assimilé) a disparu du Code wallon de l'Habitation durable en 2017. Il est désormais question de logement d'utilité publique (comme en Suisse, mais avec un contenu différent) dans le cadre, il est vrai, de la politique sociale. Le crédit hypothécaire y est, par contre, resté social.

3. Cette évolution a été accentuée par la volonté de la Commission européenne d'enfermer le logement social dans des limites étroites. Les traités ne donnent certes aucune compétence aux institutions européennes en matière de logement (même si sous de nombreux angles, elles y interfèrent : TVA, marchés publics, directives en matière de performance énergétique, pacte de stabilité…). La Commission s'est avisée au début des années 2000 que les organismes du logement social recevaient des financements des pouvoirs publics, soit directement, soit indirectement (taux de TVA réduits, fiscalité moins lourde, mise à disposition du foncier…), qu'il s'agissait donc d'aides d'état en principe interdites, soumises à notification préalable, sauf exemption conformément au régime de compensation de services publics. Elle a alors légiféré en la matière dès 2005 par une décision directement applicable, (2005/842/CE). Celle-ci a été remplacée par la Décision du 20 décembre 2011 reprenant une définition identique du logement social[28].

   La Décision vise « […] la fourniture de logement social aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux moins avantagés qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché, […] ». Une telle définition consacre la conception résiduelle du logement social et exclut tout autant la conception universaliste que la conception généraliste précédemment évoquées. Elle a entraîné des évolutions majeures dans les pays du nord de l'Europe, y compris aux Pays-Bas, et freiné le développement du logement social. Elle s'est également montrée contre-productive pour assurer une mixité sociale, objectif pourtant assigné régulièrement au logement social.

   Alors que les Traités donnent aux États un large pouvoir d'appréciation des services d'intérêt économique général, les SIEG, leur compétence fait ici l'objet d'une interprétation restrictive.

Le recours à la notion de logement abordable permet en quelque sorte de sortir de ce carcan, d'élargir le champ d'action. Et d'éviter l'écueil du logement social destiné aux plus pauvres et vulnérables, et du logement abordable comme le logement destiné aux classes moyennes.

Logement abordable : notion à contenu variable… et qui doit le rester

—

Au terme de notre pérégrination internationale, le résultat est contrasté et porteur pour l'avenir.

En Suisse, la notion a été utilisée dans une initiative populaire pour amener à créer davantage de logements d'utilité publique, bénéficiant d'une aide indirecte des pouvoirs publics.

Dans la Province de Québec au Canada, l'abordabilité sert comme un indicateur : l'accessibilité financière d'un logement peut être plus aisée dans certains territoires que dans d'autres. Le Canada fixe à 30 % le pourcentage des revenus à ne pas dépasser pour ne pas avoir de problème pour se loger. Pour définir les missions de la Société d'Habitation du Québec, c'est plutôt le sens usuel qui lui est attaché.

Au Grand-Duché de Luxembourg, une vaste réflexion a conduit à proposer que 60 % de la population puisse bénéficier de mesures différenciées pour assurer à celle-ci un logement abordable (même si ce résultat ne pouvait être atteint directement).

Les données rassemblées par la Fédération européenne du logement social, Housing Europe, se basant sur les données d'Eurostat, fournissent une image plus large de la problématique, en retenant un pourcentage de 40 % au-delà duquel la charge par rapport aux revenus disponibles rend le logement inabordable. Elles montrent aussi que, en fonction des tranches de revenus, les ménages aux moindres ressources sont davantage touchés ou encore que le problème est plus aigu dans les zones métropolitaines. Autre information : la perception subjective du caractère abordable du logement ou de son poids, considéré comme un fardeau, met en lumière ce qui est réellement vécu par les ménages.

La base de données de l'Organisation de Coopération et de Développement économique illustre par son ampleur la complexité de la question et la panoplie des mesures prises par les États pour rendre abordable le logement de leurs citoyens. En fonction des pays, des régions, et aussi des époques, les États ont en effet utilisé un éventail considérable de dispositifs dont l'expérience montre que seule l'hybridation permet d'atteindre des résultats significatifs.

Ce n'est qu'ici ou là, à de courtes périodes, qu'un équilibre réel entre offre et demande a pu être atteint. Il ne perdure jamais du fait des réalités démographiques, économiques et sociales toujours changeantes, ce qui donne à la crise du logement, aux crises du logement, un caractère quasi permanent.

Ce qui donne aussi aux États et aux institutions internationales la responsabilité fondamentale de rendre, en tous temps, le logement abordable pour tous. Et raison pour laquelle l'OCDE dans son dernier rapport pousse les États à « réinvestir dans le logement abordable ».

Ainsi, la notion de logement abordable fédère plus qu'elle ne segmente les politiques du logement, englobant le logement des personnes sans-abri, celui des ménages plus ou moins vulnérables, celui des classes moyennes. Son contenu, variable dans le temps et l'espace, évite les pièges de la pensée unique, chaque pays pouvant « remplir » la notion selon les choix qu'il entend opérer.

C'est vrai pour l'Europe des 27 où elle surplombe la conception étroite dans laquelle le logement social s'est trouvé enfermé. C'est vrai pour les pays de l'OCDE (qui ne compte aucun pays africain) où elle est le titre phare de sa base de données. C'est vrai plus largement encore, par exemple pour le Réseau Habitat et Francophonie[29] ou ONU-Habitat, le Programme des Nations Unies pour les villes.

Le quotidien *Le Monde* va jusqu'à considérer que le logement abordable est « le terme international pour désigner le logement social »[30]. Même si cette idée ne recueillera sans doute pas l'unanimité, la plasticité de la notion lui confère une dimension internationale et ouvre un champ des possibles dans le combat pour assurer à chacun … un logement abordable.

1 https://www.wbg-schweiz.ch

2 https://www.wohnen-schweiz.ch

3 « L'habitat d'utilité publique en Suisse : un atout pour la société tout entière », 05.12.2008 sur les sites précités. Voir aussi le site de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique : https://www.armoup.ch.

4 Sur cette initiative, se référer au Message du Conseil fédéral et à l'analyse de la votation) par Sotomo (juillet 2020) sur le site de l'Office fédéral du logement, OFL : https://bwo.admin.ch > FR > Politique du logement > Initiative populaire « Davantage de logements abordables »

5 https://bwo.admin.ch > FR > Aide au logement > Aide fédérale depuis 2003 (LOG) > Encouragement indirect à la construction de logements d'utilité publique ; et dans les Documents LOG Aide-mémoire « Aide fédérale aux organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions ».

6 https://bwo.ch >Documents > Prêts du Fonds de roulement octroyés selon la LOG Recommandations pour l'adaptation des loyers et la conclusion de nouveaux baux.

7 https://gdt.oqlf.gouv.qc.ca > le grand dictionnaire terminologique > Recherche > Abordabilité

8 https://www150.statcan.gc.ca > pub > envir > hax-fra Abordabilité du logement « Les dépenses de logement….. »

La Société canadienne d'hypothèque et de logement, la SCHL, note dans le même sens : « Au Canada, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30% du revenu avant impôt du ménage. Bien des gens croient qu'un logement abordable désigne uniquement un logement locatif subventionné par le gouvernement. En réalité, ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteur privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanent ou temporaires ». https://www.cmhc-schl.gc.ca > Professionnels > Innovation et leadership dans le secteur > Expertise de l'industrie > Logements abordables > A propos du logement abordable

9 https://www.habitation.gouv.qc.ca > LA SHQ

10 *Ibidem* : SHQ, Rapport annuel de gestion 2019-2020, pp. 84 et 85 ainsi que le site du Regroupement des Offices d'habitation du Québec, le ROHQ https://www.rohq.qc.ca.

11 Le singulier, modique, est utilisé pour le loyer, le pluriel, abordables, pour les logements…

12 Conférence de presse du 2 juillet 2020 https://www.logement.lu > Actualités Voir le dossier de presse ainsi que cité dans la même source, en tant qu'études du LISER :

La Note 25 de l'Observatoire de l'habitat « L'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018 Juin 2020.

La Note 26 de l'Observatoire de l'Habitat « Le logement abordable » au Luxembourg : définition, offre et bénéficiaires potentiels.

13 Actualité créée le 31.03.2021 https://www.logement.lu La « Gestion locative sociale » - un instrument au bénéfice des locataires, des propriétaires et des communes.

14 Actualité créée le 31.03.2021 https://www.logement.lu La « Gestion locative sociale » – un instrument au bénéfice des locataires, des propriétaires et des communes.

15 Housing Europe, « The State of Housing in the EU 2019 », Brussels www.housingeurope.eu #housingEU.

16 https://ec.europa.eu/eurostat/fr/web/income-and-living-conditions/data#

17 I*bidem* renvoi (15), pp. 10 et sv.

18 Housing Europe, « The State of Housing in Europe 2021 », Brussels www.housingeurope.eu #STATEOFHOUSING

19 OECD (2019), « Under Pressure : the Squeezed Middle Class », Editions OCDE, Paris https://doi.org/10.1787/689afed1-en

20 Salvi del Pero,A. et al. (2016), « Policies to promote access to good quality affordable housing in OECD countries », Documents de travail de l'OCDE sur les questions sociales, l'emploi et les migrations, n°176, Editions OCDE, Paris https://doi.org/10.1787/5jm3p5l4djd-en

21 Ibidem, « Box 2. Defining and assessing housing cost burdens », p. 19.

22 Ibidem, « Box 3. The OECD Questionnaire on Affordable and Social Housing : Objectives, structure, coverage », pp. 26 et 27.

23 Base de données de l'OCDE sur le logement abordable (AHD) (http://oe.cd/ahd).

24 OCDE (2020), Housing and Inclusive Growth, Editions OCDE, Paris (https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en).

25 OCDE (2020), « Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain », Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, OCDE, Paris (http://oe.cd/logement-social-2020).

26 OCDE (2021) « Construire pour un avenir meilleur : des politiques pour un logement plus abordable », Synthèses sur le travail et les affaires sociales, OCDE, Paris (http://oe.ce/logement-abordable-2021).

27 OCDE (2021) « Pierre par pierre : Bâtir de meilleures politiques de logement », Editions OCDE, Paris https://doi.org/10.1787/78520651-fr. Ajoutons que ces publications s'inscrivent dans le Projet de l'OCDE pour le logement lancé en 2018 formant une « Boîte à outils des politiques du logement » dont la Base de données sur le logement abordable est une pièce maîtresse ».

28 Décision 2012/21/UE : Décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106 paragraphe 2 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de services publics octroyés à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général

29 « Le logement abordable a pour finalité de loger toutes les couches de la population » in Déclaration de Dakar pour le XV^{ème} Sommet de la Francophonie. RHF Rapport annuel 2014 p. 23.

30 « Le Monde » n°23780 du mercredi 23 juin 2021, p. 14.

SUSPENDRE LES EXPULSIONS DOMICILIAIRES DURANT LA CRISE SANITAIRE DU COVID-19 ÉTAIT-IL CONTRAIRE AU DROIT DE PROPRIÉTÉ ?

Par **Nicolas Bernard**
Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

1. Parmi la batterie de mesures prises en matière de logement durant la crise sanitaire du Covid-19[1], il en est une qui a particulièrement marqué les esprits (et chamboulé notre ordonnancement juridique) : la suspension des expulsions domiciliaires. Certes, cette décision de geler les expulsions pouvait s'adosser à de solides arguments. D'abord, la mise à la rue, déjà nocive en temps normal, expose jusqu'à la vie dans un environnement de pandémie. À la rue, ensuite, l'expulsé risquait d'y demeurer longtemps, car retrouver un logement s'avérait des plus malaisés en période de coronavirus, les visites des biens offerts à la location étant interdites. Comment, par ailleurs, respecter le couvre-feu si nul abri n'est disponible ? Enfin, la circonstance que le ménage évincé fût hébergé par des amis ne résolvait pas le problème *in casu*, puisque ce regroupement de personnes (ne faisant pas partie de la même bulle) est précisément, et à raison, ce que l'on cherchait à empêcher en période de crise sanitaire. C'est ce qu'exprimait également le juge de paix de Namur durant le (second) confinement : « L'expulsion sollicitée conduira le ménage à se retrouver sans domicile fixe ou à se loger de manière urgente chez des relations et donc à se rassembler au sein d'un même logement, exposant chacun à la propagation de la pandémie. »[2] Ce raisonnement l'a (logiquement) conduit à refuser[3] de faire droit au déguerpissement sollicité, quand bien même les occupants se trouvaient être en défaut de paiement du loyer (depuis plusieurs mois déjà).

Il n'empêche, interdire ainsi au bailleur de récupérer la jouissance de son bien et son impuissance corrélative à évincer un locataire fût-il mauvais payeur soulève inévitablement la question de la compatibilité de ce moratoire sur les expulsions avec le droit de propriété, protégé par la Constitution[4] comme par la Convention européenne des droits de l'homme[5]. La question est cruciale en effet, non seulement sur le plan des principes mais aussi parce les situations de ce type sont susceptibles de se reproduire à l'avenir. Dans la double mesure où c'est en Région bruxelloise que cette suspension a duré le plus longtemps et où la décision de justice la plus éloquente prononcée sur le sujet l'a été à l'initiative du président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles (section civile), statuant en référé en date du 23 avril 2021, le parti a été pris ici de placer la focale sur la Région de Bruxelles-Capitale[6]. Seront examinés dès lors successivement les arguments qui concluent à une telle violation du droit de propriété et ceux qui, à l'inverse, estiment l'atteinte pleinement justifiée au nom du droit au logement et du droit à la santé. Avec, en point d'orgue (et en guise d'arbitre en quelque sorte), l'ordonnance judiciaire du 23 avril 2021.

§ 1. Arguments tendant à conclure à une violation du droit de propriété

2. D'emblée, par sa durée même, la suspension des expulsions domiciliaires à Bruxelles a de quoi interpeler puisque les propriétaires ont été privés *une année en tout* de la possibilité de recouvrer la jouissance de leur logement. Courant initialement du 17 mars 2020 au 3 avril 2020[7], la prohibition

1 *Cf.* S. Lebeau et B. Louveaux, « Bail et coronavirus : quelques réflexions », *in* B. Louveaux *et al.* (dir.), *Le bail dans tous ses états*, Limal, Anthemis, 2020, pp. 297 et s., ainsi que N. Bernard et A. Garsou, « Logement, bail et Covid-19 », *in* S. Parsa et M. Uyttendaele (dir.), *La pandémie du Covid-19 face au droit*, Limal, Anthemis, 2021, pp. 303 et s.

2 J.P. Namur, 24 novembre 2020, *J.L.M.B.*, 2021, p. 54. Plus globalement, pour ce qui est de la jurisprudence, voy. entre autres M. Higny et H. Vyncke, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. covid-19 becommentarieerd/Panoplie juridique face à une pandémie ? Les premières décisions commentées en matière de Covid-19*, Bruxelles, la Charte (n° 30 des « Dossiers du Journal des juges de paix et de police »), 2020, ainsi que N. BERNARD, « Dernières tendances jurisprudentielles en matière de bail commercial et de Covid-19 », *J.L.M.B.*, 2021, pp. 39 et s.

3 Au nom de l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 55 du 6 novembre 2020 suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 13 novembre 2020.

4 Art. 16.

5 Art. 1er du premier Protocole additionnel. *Cf.* entre autres Fr. SUDRE, « Le 'droit au respect de ses biens' au sens de la Convention européenne des droits de l'homme », *La protection du droit de propriété par la Cour européenne des droits de l'homme*, Bruxelles, Bruylant, 2006, pp. 1 et s.

6 Les réglementations correspondantes prises en Wallonie et en Flandre ne seront cependant pas occultées. En tout état de cause, le raisonnement juridique développé pour la Région bruxelloise est susceptible de s'appliquer, *mutatis mutandis*, aux deux autres Régions.

7 Art. 2 de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2020 interdisant les expulsions domiciliaires, *M.B.*, 20 mars 2020. Voy., dans les régions voisines, l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux 4 du 18 mars 2020 suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 20 mars 2020 et l'art. 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 27 mars 2020 relatif aux mesures en faveur des marchés de location privé et social à la suite des mesures de lutte contre le coronavirus prises par le Conseil national de sécurité à partir du 12 mars 2020, *M.B.*, 31 mars 2020.

des expulsions domiciliaires a été prolongée une première fois jusqu'au 3 mai 2020[8], avant qu'un nouvel arrêté fixe au 31 août 2020[9] le *terminus ad quem* (qu'on croyait définitif à l'époque). Le répit fut cependant de courte durée pour les propriétaires puisque, dès le début du mois de novembre, la deuxième vague a amené les autorités à imposer une nouvelle suspension des expulsions, jusqu'au 13 décembre d'abord[10], terme reculé plusieurs fois par la suite : 15 janvier 2021[11], 1er mars 2021[12], 31 mars 2021[13], et, pour terminer, 25 avril 2021[14] (toutes les dates s'entendent « incluses »)[15].

Certes, seule l'éviction a été gelée pendant ce temps, et pas la débition du loyer[16] (ou d'une indemnité d'occupation correspondante en cas de terminaison du bail durant le moratoire), lequel doit continuer à être payé intégralement durant la pandémie. Force est toutefois de constater que nombre de preneurs sont insolvables de toute façon. Par ailleurs, le maintien obligé du preneur impécunieux dans le logement a fait gonfler la dette et, subséquemment, empêché le bailleur de rentabiliser à nouveau le bien (en le donnant en location à un autre individu).

3. Par ailleurs, d'autres mécanismes (que l'interdiction pure et simple des expulsions) étaient susceptibles de venir en aide au preneur et de retarder sa sortie de l'habitation. Par exemple, celui-ci est libre de solliciter auprès du bailleur une prorogation de bail pour « circonstances exceptionnelles »[17]. C'est ce qu'indique, en creux, le juge de paix de Bruges, qui ordonne la restitution du bien loué (au jour où le moratoire aura pris fin) au motif que le locataire n'a *pas* introduit une telle requête[18]. En tous cas, la pandémie elle-même a été regardée en justice comme une telle circonstance (aux côtés de l'âge avancé du preneur et de son isolement social)[19] ; il est exact que le *lockdown* a pu empêcher le locataire d'investir son nouveau logement (déménagement interdit) ou d'y faire des travaux, voire d'en chercher un, ce qui incline en faveur de la prorogation du bail existant[20].

Il était également loisible au locataire de postuler en justice un délai de grâce, sur pied de l'article 1244, alinéa 2, de l'ancien Code civil[21].

Sur un autre plan, la présence de « circonstances d'une gravité particulière » pouvait conduire le magistrat à différer l'éviction[22].

Sans compter que, de manière générale, le centre public d'action sociale est tenu d'offrir aux évincés « d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale » (et « de la manière la plus appropriée »)[23] ; il n'est jusqu'à l'occupant sans titre ni droit à ne bénéficier d'une protection, puisque des « circonstances exceptionnelles et graves » peuvent produire un pareil effet dilatoire[24].

4. Plus globalement, si les restrictions au droit de propriété sont admises[25], encore doivent-elles rester dans un juste rapport de proportionnalité[26]. Il est permis à cette aune de se demander si le moratoire bruxellois, qui a abouti à priver de rentrées locatives pour plus de trois cents jours au total les bailleurs confrontés à des preneurs en cessation de paiement par exemple (parfois déjà *avant* le confinement[27]), a satisfait à cette exigence[28]. À titre de comparaison, le dispositif analogue instauré en Wallonie est arrivé à échéance le 8 janvier 2021[29] (soit plus de trois mois et demi plus tôt qu'à Bruxelles). Et, par surcroît, l'indisponibilité du logement s'est prolongée à Bruxelles (bien) au-delà du 25 avril 2021 puisque l'expiration de la trêve a submergé littéralement les huissiers de justice et les services policiers d'appui, incapables d'absorber rapidement le flot de requêtes jusque-là contenues ; concrètement, certains propriétaires seront dans l'incapacité matérielle de récupérer leur bien avant le mois de… décembre 2021 (!), prévient la zone de police Bruxelles-Midi par exemple[30].

§ 2. Arguments tendant à justifier les atteintes au droit de propriété

5. Les différents arguments ci-avant énumérés doivent cependant être mis en balance avec deux prérogatives fondamentales, qui leur font

8 Art. 1er de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 avril 2020 prolongeant la durée de l'interdiction des expulsions domiciliaires jusqu'au 3 mai inclus, *M.B.*, 8 avril 2020.

9 Art. 2 de l'arrêté de pouvoirs spéciaux n° 2020/023 du 20 mai 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliaires jusqu'au 31 août 2020 inclus, *M.B.*, 29 mai 2020.

10 Art. 1er de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 novembre 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliaires, *M.B.*, 6 novembre 2020.

11 Art. 1er de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 décembre 2020 modifiant l'arrêté de police du 4 novembre 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliaires, *M.B.*, 11 décembre 2020.

12 Art. 1er de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 janvier 2021 modifiant l'arrêté de police du 4 novembre 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliaires, *M.B.*, 15 janvier 2021.

13 Art. 1er de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 février 2021 modifiant l'arrêté de police du 4 novembre 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliaires, *M.B.*, 1er mars 2021.

14 Art. 1er de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er avril 2021 modifiant l'arrêté de police du 4 novembre 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliaires, *M.B.*, 8 avril 2021.

15 *Cf.*, pour les prolongations du moratoire sur les expulsions dans le sud du pays, l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2020 de pouvoirs spéciaux n°12 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°4 du 18 mars 2020 suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 7 avril 2020, l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux 18 du 17 avril 2020 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°4 du 18 mars 2020 suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 22 avril 2020, l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux 33 du 4 mai 2020 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°4 du 18 mars 2020 suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.,* 8 mai 2020, l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°40 du 13 mai 2020 suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 18 mai 2020.

16 J.P. Bruges, 28 mai 2020, *Huur*, 2020, p. 214.

17 Art. 250 et s. du Code bruxellois du logement. Sur ce dispositif, voy. B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 415 et s., ainsi que N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier 2020, pp. 393 et s.

18 J.P. Bruges, 8 mai 2020, *Huur*, 2020, p. 117.

19 J.P. Gand, 16 juillet 2020, *Huur*, 2020, p. 180.

20 S. Lebeau et B. Louveaux, *op. cit.*, p. 326.

21 Toujours d'application.

22 Art. 1344*quater*, al. 1er, du Code judiciaire.

23 Art. 1344*sexies*, §3, du Code judiciaire.

24 Art. 1344*decies*, al. 1er, du Code judiciaire.

25 Voy. sur le thème P. LECOCQ et P. LEWALLE (dir.), *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*, Bruxelles, Larcier, 2005, S. MARCUS HELMONS (dir.), *Le droit de propriété en Europe occidentale et orientale. Mutations et limites d'un droit fondamental*, Bruxelles, Bruylant, 1995 et N. BERNARD, « Les limites de la propriété par les droits de l'homme », *La propriété et ses limites*, sous la direction de B. Weiniger *et al.*, Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2017, pp. 55 et s.

26 C.C., 26 juin 2008, n°92/2008, B.12.

27 Sans rapport donc avec le virus.

28 *Cf.* O. HAMAL, « Prolongement du moratoire sur les expulsions domiciliaires jusqu'au 31 août en Région de Bruxelles-Capitale », *Le cri*, n°446, septembre 2020, p. 11.

29 Art. 1er de l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°73 du 21 décembre 2020 prolongeant temporairement la suspension de l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 30 décembre 2020.

30 *L'Écho*, 21 avril 2021.

face : le droit au logement et le droit à la santé, consacrés eux aussi par la Constitution[31]. La tension entre le droit de propriété et le premier est classique[32]. « Dans l'exercice de leur compétence en matière de logement, les régions peuvent apporter des restrictions au droit de propriété, notamment en vue de donner exécution à l'article 23 de la Constitution », a déjà martelé la Cour constitutionnelle par exemple ; « la mise en œuvre d'une politique du logement implique en effet que des limites soient apportées à l'exercice des droits des titulaires de droits réels sur les immeubles concernés par les mesures destinées à atteindre les objectifs du législateur en matière de droit au logement »[33]. On n'y reviendra pas dès lors (dans le cadre restreint de cette contribution), sinon pour reproduire les propos éclairants émis, dès l'entame de l'actuelle crise sanitaire, par la Rapporteuse spéciale des Nations unies sur le droit à un logement convenable. L'habitation, observe-t-elle, est devenue la « première ligne de défense contre le coronavirus », faisant par suite que les expulsions sont « incompatibles avec la politique de «rester à la maison» ». Du reste, « face à cette pandémie », être expulsé de son logement est une « condamnation à mort potentielle ». Conclusion : « en cas d'urgence », le droit à un logement adéquat « ne peut faire l'objet d'une dérogation ». Aussi enjoint-elle les États à « déclarer la fin de toute expulsion, en tout endroit et de toute personne, jusqu'à la fin de la pandémie » (et, même, « pendant une période de temps ultérieure raisonnable »)[34].

6. L'invocation du droit à la santé, comme contrepoids de la propriété, est sans doute plus neuve. Encore que le lien ne soit pas complètement inédit. De fait, de nombreux juges belges ont déjà sursis à la résiliation d'un bail ou à une expulsion au nom de la santé de l'occupant (et de l'article 23 de la Constitution)[35] ; parfois même, c'est la santé *mentale* (défaillante) du preneur qui a fait obstacle à la mise sur le carreau (tant dans le parc social[36] que privé[37]). Soulignons en tous cas que, relevant des droits de l'homme dits de la deuxième génération, le droit à la santé requiert de la part de l'État une intervention législative (énergique) pour accéder à une certaine effectivité ; l'imposition d'un moratoire sur les expulsions peut être vue dès lors comme participant directement de cette logique volontariste.

Par ailleurs, le droit à la santé est proclamé par de nombreux textes internationaux[38] (Déclaration universelle des droits de l'homme[39], Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels[40], Charte sociale européenne révisée[41] ou encore Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne[42]). Certes, il n'apparaît pas dans la Convention européenne des droits de l'homme (ni dans ses protocoles additionnels), mais la Cour européenne n'a pas hésité à y voir malgré tout l'expression d'une « obligation positive » dans le chef des autorités, laquelle « doit s'interpréter comme valant dans le contexte de toute activité, publique ou non, susceptible de mettre en jeu le droit à la vie […], y compris dans le domaine de la santé publique »[43] ; et ce principe angulaire a encore été rappelé à propos de l'actuelle crise sanitaire spécifiquement (« si le droit à la santé ne fait pas partie en tant que tel des droits garantis par la Convention, les États ont l'obligation positive de prendre les mesures nécessaires à la protection de la vie des personnes relevant de leur juridiction et de protéger leur intégrité physique, y compris dans le domaine de la santé publique »[44]).

7. En tous cas, l'argument de la préservation de la santé joue un rôle primordial dans le débat sur l'atteinte au droit de propriété, en ce qu'on peut y voir sans peine cet « objectif légitime » susceptible de justifier une ingérence de l'État dans cette dernière prérogative[45]. Lequel État l'a bien compris, du reste, puisque les préambules des arrêtés bruxellois instituant et prolongeant la trêve sur les expulsions foisonnent de considérations sur la « situation épidémiologique » (qui « s'aggrave à nouveau » et est « particulièrement préoccupante »), sur le « taux d'engorgement » des services de soins intensifs (qui « devient à nouveau critique »), sur « l'absentéisme » dans le personnel des hôpitaux (qui fait que « l'accueil des patients sur le territoire est à nouveau sous pression »), sur la vulnérabilité particulière de la population à Bruxelles (où l'on enregistre des statistiques de contamination « beaucoup plus élevées » que dans le reste du pays)[46], etc.

En clair, le droit de propriété n'est pas absolu et doit se plier à d'éventuelles lois restrictives[47], comme l'indique d'ailleurs l'ancien Code civil[48] *expressis verbis*[49] (ainsi que le premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme[50]). Et le nouveau Code civil approfondit encore le trait[51].

31 Art. 23, al. 3, 3° et 2° respectivement.

32 *Cf.* notamment N. VAN AKEN, « Droit au logement et droit de propriété: convergences et divergences », *Le droit au logement : vers la reconnaissance d'un droit fondamental de l'être humain*, Bruxelles, Bruylant, 2008, pp. 57 et s.

33 C.C., 29 juillet 2010, n°91/2010, B.4.6.1.

34 Leilani FARHA (Rapporteuse spéciale des Nations unies sur le droit à un logement convenable), *Note d'orientation Covid-19* « Interdictions d'expulsion », 28 avril 2020, pp. 1 et 2.

35 J.P. Bruxelles (IV), 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 508, obs. N. Bernard, J.P. Charleroi (II), 3 mars 2003, *J.T.*, 2003, p. 101, J.P. Grâce-Hollogne, 19 août 2005, *Echos log.*, 2005, n°5, p. 16, J.P. Anderlecht (II), 30 mai 2002, Échos log., 2002, p. 120, note L. Tholomé, etc. Voy. aussi C.E. (VI réf.), 7 avril 2006, *Van Rossem et Colard*, n°157.426, J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000, Échos log., 2000, p. 124, J.P. Charleroi, 13 juillet 1998, *J.T.*, 1999, p. 156.

36 J.P. Tournai (II), 13 février 2007, inéd., R.G. n°06A768 (un sommaire de cette décision est paru à la *J.L.M.B.*, 2007, p. 1031) et J.P. Neerpelt-Lommel, 14 août 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 191.

37 J.P. Uccle, 29 juillet 2010, inéd., R.G. n°10A861et J.P. Uccle, 8 novembre 2010, inéd., R.G. n°10A1961.

38 *Cf.* N. BERNARD, « Entre droit au logement et droit à la santé, des influences multiples et croisées », *Échos log.*, n°121, 2017, pp. 4 et s.

39 Art. 25.1

40 Art. 12.1. *Cf.* aussi l'art. 10.3.

41 Art. 11.

42 Art. 35. *Cf.* aussi les art. 31.1 et 32, al. 2.

43 Cour eur. dr. h. [GC], 19 décembre 2017, arrêt *Lopes de Sousa Fernandes c. Portugal*, §165.

44 Cour eur. dr. h. [req.], 5 novembre 2020, décision *Le Mailloux c. France,* §9.

45 Voy. entre autres C.C., 26 juin 2008, n°93/2008, B.19 ; *cf.* également C.C., 29 juillet 2010, n°91/2010, B.4.6.2.1.

46 *Cf.* le préambule de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er avril 2021, par exemple.

47 Voy. *mutatis mutandis* C.A., 20 avril 2005, n°69/2005, B.22.2 et C.C., 26 juin 2008, n°93/2008, B.19.

48 Telle est, depuis le 1er novembre 2020, la nouvelle dénomination de notre antique Code civil (art. 2, al. 2, et art. 75, al. 1er, de la loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve », *M.B.*, 14 mai 2019), à tout le moins dans les parties qui n'ont pas été réformées (c'est-à-dire toutes, sauf les nouveaux livres 3 et 8 afférents aux biens et à la preuve respectivement).

49 Car l'art. 544 de cet instrument interdit qu'on fasse de son droit de propriété « un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

50 Dont l'art. 1er, al. 2, dispose : « Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes ».

51 Car l'art. 3.50 du nouveau Code civil a mis au rebut l'expression privilégiée par l'art. 544 de son prédécesseur, suivant laquelle « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue », lui préférant la phrase moins emphatique « Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers ». *Cf.* sur le sujet C. ROUSSIEAU, « Le droit de propriété (titre 3) », *Le droit des biens à l'heure de l'entrée en vigueur de la réforme*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2021, pp. xx et s., ainsi que N. BERNARD, « Titre 3. Le droit de propriété », *Le nouveau droit des biens*, sous la direction de P. Lecocq *et al.*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 85 et s. ; et, sur la réforme plus globalement du droit des biens,

8. Par ailleurs, les dispositifs généraux précités[52] conçus pour freiner les expulsions accusent certaines limites ; ou, à tout le moins, ils ne se révèlent pas complètement adaptés à la crise sanitaire actuelle. La prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles, tout d'abord, est loin d'être aisée à obtenir : non seulement obéit-elle à un certain formalisme procédural[53] (qui peut être regardé comme non congruent avec une situation d'urgence) mais, en plus, elle requiert du locataire (qui n'aurait pas réussi à convaincre son cocontractant) qu'il saisisse la justice[54], démarche qu'il répugne à faire traditionnellement[55] – et plus encore dans un contexte de pandémie. Quant aux délais de grâce, leur octroi n'a rien d'automatique : une demande en ce sens doit être officiellement adressée au juge, qui ne peut y consentir de toute façon qu'« avec une grande réserve et en tenant compte des délais dont le débiteur a déjà usé »[56]. Enfin, et au-delà même du fait qu'elle suppose ici aussi une demande préalable pour s'exercer, la mission générale du C.P.A.S. « d'apporter son aide » aux ménages expulsés[57] doit s'entendre d'une obligation de *moyens* (et pas de résultat) ; et devoir strict de fourniture d'un relogement il y a d'autant moins que le *lockdown* a drastiquement réduit les possibilités alternatives d'hébergement.

Des contre-arguments de ce type revêtent traditionnellement une importance décisive dans l'appréciation de l'existence d'une atteinte condamnable à la propriété, puisqu'ils sont susceptibles de forger le caractère *proportionné* d'éventuels règlements restrictifs[58] – comme le sont ici les différents arrêtés anti-expulsions. Est considéré de manière générale comme disproportionné le dispositif qui s'avère inutilement attentatoire aux droits et libertés individuels, en ce sens que d'autres mécanismes, moins limitatifs, auraient pu produire un résultat similaire. Rien de tel ici donc, puisque les quelques mesures générales existantes à Bruxelles n'auraient manifestement pas pu offrir une protection suffisante contre le danger de contamination, même si on les avait renforcées ; seul un moratoire strict pouvait constituer cette solution efficace, homogène et immédiate face au danger pandémique que chacun appelait de ses vœux. Il faut savoir, au demeurant, que les locataires se détournent complètement de la justice (puisque seuls 7% des litiges en matière de bail d'habitation par exemple sont introduits par eux et que les procès locatifs se concluent la moitié du temps par un défaut du preneur[59]), ce qui rend illusoire l'activation des mesures judiciaires conçues à leur profit. En un mot, la trêve était bel et bien nécessaire pour atteindre le but recherché, aussi sévère fût-elle pour le bailleur.

§ 3. L'ordonnance judiciaire du 23 avril 2021

9. Loin d'être abstraite ou purement rhétorique, cette question de la conformité du moratoire au droit de propriété a donc été instruite – et tranchée – il y a peu par le président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles (section civile), statuant en référé. Saisi au bénéfice de l'urgence par le Syndicat des propriétaires et copropriétaires (ainsi que par des bailleurs, personnes physiques), aux fins notamment de priver d'effet le tout dernier arrêté bruxellois prolongeant le gel des expulsions[60], le magistrat a rendu ce 23 avril 2021 une ordonnance riche d'enseignements[61] (et qui fait opportunément écho à plusieurs de nos considérations).

10. « Aucun des droits subjectifs invoqués [dont le droit de propriété] ne constituent des droits absolus », commence par poser le président. « Au regard de la situation sanitaire et hospitalière concrète au 24 mars 2021 […], il n'apparaît pas manifestement déraisonnable que le Ministre-Président de la Région bruxelloise ait estimé nécessaire de prendre des mesures complémentaires sur le territoire de l'Agglomération afin de préserver les soins de santé et endiguer la propagation du coronavirus Covid-19 ». Il souligne par ailleurs « l'importance d'éviter des rassemblements, des contacts trop importants avec autrui et de pouvoir avoir l'opportunité de s'isoler chez soi dans le cadre de la lutte contre la pandémie de Covid-19 ». Dans ce cadre, poursuit-il, « il n'apparaît pas davantage manifestement déraisonnable que le Ministre-Président de la Région bruxelloise ait estimé nécessaire d'interdire les expulsions, afin d'éviter que de nombreuses personnes ne se retrouvent à la rue sans solution de logement, sans possibilité de s'isoler afin de se protéger ou de protéger autrui d'un risque éventuel de contamination ». Et il fallait que cette prohibition soit « généralisée » pour sauvegarder la santé publique. Conclusion : « la mesure apparaît effectivement en lien avec l'objectif poursuivi et n'apparaît pas manifestement disproportionnée ».

Reconnaissant sans peine les atteintes aux droits des propriétaires mais replaçant celles-ci dans le contexte général de la pandémie, l'ordonnance prononcée en référé ce 23 avril 2021 par le président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles nous semble correctement balancée ; du reste, elle n'a nullement été invalidée par la suite par une décision prise sur le fond. Surtout, cette décision fondatrice pose des balises précieuses dans l'appréciation de l'équilibre entre droits fondamentaux. L'avenir dira si ces jalons sont toujours d'actualité et, le cas échéant, peuvent s'appliquer à d'autres circonstances.

52 N°3.

53 Art. 251, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

54 Art. 251, al. 2, du Code bruxellois du logement.

55 Voy. entre autres V. van der PLANCKE et N. BERNARD, *Le (non) recours aux procédures de recours en matière de logement*, Bruxelles, Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles de la Commission communautaire commune, 2019.

56 Art. 1244, al. 2, de l'ancien Code civil.

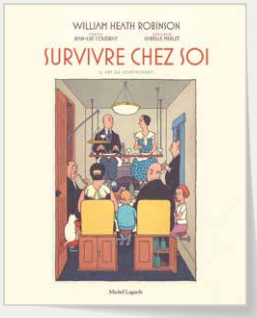
57 Art. 1344*sexies*, §3, du Code judiciaire.

58 Voy. C.C., 1er septembre 2008, n°130/2008, B.18. On consultera aussi C.A., 20 avril 2005, n°69/2005, B.17.3 et s., ainsi que C.C., 26 juin 2008, n°93/2008, B.8.3 et B.20.2. Sans oublier l'avis 69.134/3 rendu le 28 mai 2021 par la section de législation du Conseil d'État sur une proposition d'ordonnance 'modifiant le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'arrêté du 17juillet2003, visant à rendre contraignante la grille des loyers et à instaurer une commission paritaire locative' (*Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux. Cap., 2021, n°A-306/1).

59 *Cf.* l'étude *Justice de paix : bailleurs welcome !* mise en ligne en 2021 par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat.

60 L'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er avril 2021 modifiant l'arrêté de police du 4 novembre 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliaires, *M.B.*, 8 avril 2021.

61 R.G. n°2021/39/C.



SURVIVRE CHEZ SOI L'ART DU CONFINEMENT

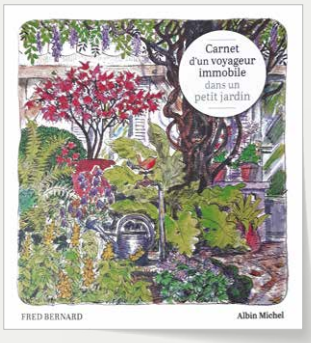
Par William Heath Robinson
Éd. Michel Lagarde

—

Le 16 mars 2020, nous apprenions qu'un vilain virus allait nous confiner pendant quelques temps.
L'ensemble de la population allait donc devoir apprendre l'art du confinement dans des espaces parfois fort étroits.
William Heath Robinson naît à Londres en 1872 dans une famille d'artistes ; son père et ses frères sont des illustrateurs. Alors il le devient aussi.
William Heath Robinson connaissait l'art d'occuper l'espace, et avait visiblement réfléchi à la question.
Son œuvre venait de tomber dans le domaine public ; l'occasion était trop belle de réparer un oubli avec l'adaptation de *How to Live in a Flat*, un ouvrage paru en 1936.
C'est un classique en Angleterre, et un beau prétexte pour réunir un petit cercle d'amateurs de l'artiste pour une adaptation originale, à l'ère de la Covid-19.
Jean-Luc Coudray, Isabelle Merlet, Philippe Poirier et David Raut ont relevé le défi et on découvre émerveillés un univers unique, au trait terriblement moderne, de William Heath Robinson.
Le texte est riche d'aphorismes à savourer. En prélude à une longue méditation :
« L'universel est dans la forme du fauteuil, les droits de l'homme dans la bonne distance de la chaise à la table, la fraternité dans l'agencement du salon, l'égalité dans les portes aux dimensions personnalisées.
Si on mettait plus de beauté et d'harmonie dans le bâtiment, l'intérieur, le paysage, cela pacifierait les relations entre les gens.
J'aime l'idée de transformer la maison en une espèce de montage. Ça la remet en relation avec la pluie, le vent, les étoiles et le cosmos. »

(Avec la préface de l'éditeur)

Luc THOLOMÉ



CARNET D'UN VOYAGEUR IMMOBILE DANS UN PETIT JARDIN

Par Fred Bernard
Éd. Albin Michel

—

Avez-vous déjà écouté un jardin ?
C'est fou ce qu'il a à raconter. Sur les bestioles qui l'habitent et le visitent, sur le temps qu'il fait, sur les jours et les nuits qui s'étirent, les saisons qui n'en sont plus, sur les couleurs et les sons, bref, un jardin connaît mille aventures.
Dans cette merveille illustrée sur le vif, à l'aquarelle, Fred Bernard croque une année de la vie du petit jardin qu'il a entièrement créé à Savigny-les-Beaune, en Bourgogne.
L'ouvrage est inclassable.
Autobiographie végétale, recueil entomologique, journal intime champêtre, carnet de croquis, de notes, carnet de voyage ?
Le *Carnet d'un voyageur immobile*, découpé en douze mois calendaires, nous embarque dans tous les sens.
On apprend qu'octobre est le mois des corneilles. En voilà deux qui, en attendant le passage de la voiture qui éclatera les noix tombées sur la route, dialoguent comme deux commères.
De l'humour, des poèmes, des doubles pages comme des herbiers, des traces animales, un serpent, un figuier, des rouges-gorges, le coq du voisin.
On apprend que « nos oiseaux de basse-cour viennent tous d'Inde, de Chine ou d'Indochine, et qu'ils ont dû être domestiqués il y a 6 000 ans ».
Dans la nature, ce que l'on prend pour l'immobilité n'existe pas, et c'est cela que l'auteur explore et célèbre, l'impermanence.
C'est beau et facétieux, documenté et poétique, on picore, on revient en arrière, on tombe sur un proverbe chinois : « La vie débute le jour où l'on commence un jardin. »
Toute cette profusion et ce fourmillement, ça fait du bien en ce moment.

(Avec Catherine Castro, *Marie-Claire*)

Luc THOLOMÉ

AU SOMMAIRE DU PROCHAIN NUMÉRO

LES ÉCHOS DU LOGEMENT 130

L'habitat alternatif [partie 2]

Habitat modulaire / Inondations / Logement optimum / Relogement à large échelle / Logement pérenne vs construction provisoire / Densification douce



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

POLITIQUE DU LOGEMENT

04 Les normes de salubrité applicables à l'habitation légère en Wallonie
15 L'habitat léger, une solution à explorer pour les habitants permanents ?
18 Gens du Voyage et habitat léger : échos du terrain
24 Une anthropologie de l'habiter léger
28 Un exemple de méthode de recherche inductive et participative
30 De l'habitation légère à l'habitation agile
36 Un habitat pionnier en Brabant wallon
42 Les nouvelles tendances en matière de construction de logements

PROJET

45 Habiter une ferme traditionnelle aujourd'hui





INTERNATIONAL

52 Qu'est-ce qu'un logement abordable ?

JURISPRUDENCE

64 Suspendre les expulsions domiciliaires durant la crise sanitaire du Covid-19 était-il contraire au droit de propriété ?



Wallonie logement SPW