LES ÉCHOS 130 DU LOGEMENT

Juillet 2024





L'HABITAT ALTERNATIF [2]





_Préfabrication _Pauvreté créative _« Aanpasbare woningen » / Logements adaptables
_Économie des besoins + Présidence belge _Insalubrité et nullité du bail

Wallonie

POLITIQUE DU LOGEMENT

Actualités

04 Le Rénopack pour propriétaires bailleurs
Par le Fonds du Logement de Wallonie

06 Retour sur les Assises wallonnes du Logement : quelles pistes d'évolution pour le secteur du logement public ?

Préfabrication et production industrielle

10 Hosomi
Par Pierre Henrion

14 La préfabrication de petites propriétés terriennes
Par Jean-Michel Degraeve

20 Demain, construire autrement.
Accord-cadre *Design and build* pour la construction de logements à haute qualité environnementale
Par Daniel Pollain

Réduction des besoins et adaptabilité : pour des logements abordables

22 Pauvreté créative
Par Pierre Hebbelinck

28 Construction durable, logement abordable
Par Charlotte Cambier, Margaux Lespagnard, Waldo Galle, Niels De Temmerman

31 L'habitat léger en milieu rural.
Une nouvelle façon d'habiter… une même façon d'intégrer
Par Marie Hottois

Quantification des logements vacants

34 Logements vacants : comment quantifier ce phénomène ?
Par Mathilde Flas et Jacques Teller

PROJET

40 Loger ensemble, chacun chez soi !
Un projet pilote, innovant et solidaire
Par Muriel Dagrain et Chantal Courard

INTERNATIONAL

50 Le Logement à la Présidence belge de l'Union européenne
Par Mathilde Schrevens

JURISPRUDENCE

56 Note sous le jugement du tribunal de première instance du Hainaut (div. Charleroi) du 21 juin 2023.
Insalubrité du logement et nullité du bail : un lien qui se distend encore
Par Nicolas Bernard

PUBLICATIONS

60 Une sobriété créative – Louis Bosny Architecte – 1924-1983

LES ÉCHOS DU LOGEMENT 130

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

RUBRIQUE JURISPRUDENCE
Nicolas Bernard

NOUVEAU SITE DU SPW LOGEMENT
https://logement.wallonie.be/fr

PHOTO DE COUVERTURE
Marie-Françoise Plissart

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

Il y a déjà un peu plus de deux ans paraissait le dernier numéro des Échos du Logement, centré sur l'habitat alternatif. Pensé comme un approfondissement et une poursuite de cette même thématique, l'exemplaire que vous avez entre les mains aurait normalement dû être publié bien plus tôt, dans la foulée du précédent courant de l'année 2022. Alors que certains des auteurs qui ont contribué à ce numéro étaient plongés dans la rédaction de leur article, le conflit a éclaté entre l'Ukraine et la Russie, bouleversant les priorités et redéfinissant certaines des missions du Service public de Wallonie Logement. À la suite de ce conflit, l'Europe fait face à un afflux massif de femmes, d'enfants et d'hommes fuyant la guerre. La Belgique et la Wallonie ont mis tout en œuvre pour organiser au mieux l'accueil des ressortissants ukrainiens. Une plate-forme d'entraide d'hébergement citoyen a pu être mise en place, des structures ont été réquisitionnées pour devenir des hébergements collectifs, un soutien a été proposé aux pouvoirs locaux… Telles sont quelques-unes des mesures mises en place pour soutenir l'accueil des réfugiés. La crise énergétique qui a suivi a également marqué durablement nos habitudes, posant avec encore plus de force la question de la résilience et de l'adaptation de nos habitats. La question des alternatives au logement traditionnel reste donc plus que jamais d'actualité.

Ce numéro s'ouvre sur un article traitant d'une aide trop peu connue proposée par le **Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie** aux propriétaires bailleurs. Ce dispositif, par l'intermédiaire d'un prêt à 0% et de primes, encourage la rénovation des logements mis en location en visant l'amélioration des performances énergétiques et la mise en conformité du bien via des travaux de salubrité.

Ces 5, 6 et 12 février 2024, dans le cadre de la Présidence belge du Conseil de l'Union européenne en matière de Logement, se sont déroulées les **Assises wallonnes du Logement d'utilité publique**. Trois jours durant lesquels un panel diversifié de professionnels du secteur et d'experts se sont réunis afin de faire émerger des recommandations destinées à transformer le secteur du Logement d'utilité publique et le préparer aux défis futurs. L'article propose un compte rendu des propositions d'amélioration qui ont émergé à la suite de ces échanges.

Nous rentrons véritablement dans la thématique de l'habitat alternatif avec le texte de **Pierre Henrion**. En japonais, « Hosomi » signifie « la découverte de la beauté au quotidien ». C'est aussi le nom du projet initié par le cabinet d'architecture Dethier, qui entend promouvoir le développement de constructions respectueuses de l'environnement et en phase avec le milieu dans lequel elles s'implantent. Composées de modules préfabriqués assemblables entre eux, ces structures, qui peuvent être montées sur pilotis, permettent notamment de pallier les risques liés aux inondations aux abords des cours d'eau. Elles constituent ainsi une alternative à la délocalisation dans les zones potentiellement inondables et apportent une réelle solution à la reconstruction dans les zones sinistrées.

Jean-Michel Degraeve, un fidèle contributeur des Échos du Logement, poursuit l'exploration des modes de préfabrication de l'habitat en remontant le temps jusqu'à la construction de logements préfabriqués orchestrée par la Société nationale terrienne (SNT) avec la société d'Industrialisation belge du Béton (IBB) dès les années 1950. L'industrialisation de logements en grande série a ainsi permis de garantir l'accès à la propriété à de nombreux ménages tout en réduisant considérablement les coûts de de fabrication. Nous verrons cependant que ce modèle de préfabrication lourde ne permet pas encore les combinaisons autorisées par des modules préfabriqués modulables entre eux.

Les avantages de la préfabrication sont également mis en avant au travers de l'accord-cadre Design and Build, géré par la Société wallonne du Logement et promouvant la création de nouveaux logements d'utilité publique dans une dynamique de développement écoresponsable et de soutien des filières locales du secteur de la construction (**Daniel Pollain**).

Après les avantages de la préfabrication, c'est la sous-thématique de la « réduction des besoins » qui redessine les contours d'un habitat qui se veut en phase avec les impératifs portés par la production alternative de logements abordables pour le plus grand nombre. L'architecte et éditeur **Pierre Hebbelinck** propose de réinterroger nos réels besoins et ce que nous définissons comme des nécessités en amont du projet d'habitat pour bien penser le « logement optimum ».

Un petit détour par la Flandre nous mène ensuite à la thèse défendue par **Charlotte Cambier**, **Margaux Lespagnard**, **Waldo Galle**, **Niels De Temmerman**, des chercheurs de la VUB Architectural Engineering. Construction durable et logement abordable, deux thèmes incompatibles ? Les **«** aanpasbare woningen », des logements adaptables et de qualité, se révèleront ici plus abordables que des logements traditionnels.

Toujours sur le thème de la réduction des besoins, **Marie Hottois**, chargée de mission pour la Fondation Rurale de Wallonie, étudie dans son article les possibilités d'intégration de l'habitat léger en milieu rural. Poser les choix appropriés pour l'intégrer à l'espace et aux structures existantes, comme une forme d'habitat à décliner selon les lieux qu'il occupe, se révèle ici primordial pour poser les bases de la réflexion sur son développement en milieu rural.

À travers une étude sur la quantification des logements inoccupés, l'article de **Mathilde Flas** et **Jacques Teller** analyse les perspectives d'un meilleur recensement pour mobiliser les logements vacants en Wallonie, au profit d'une politique du logement abordable.

Quelles solutions alternatives de logement pour les seniors qui souhaitent continuer à vivre dans leur village ? « Loger ensemble, chacun chez soi ! » : telle est la proposition formulée par **Muriel Dagrain** et **Chantal Courard** dans la rubrique *Projet*. L'ajout d'une construction modulaire à un logement existant permet en effet de créer un logement adapté pour un senior, tout en autorisant la division du reste du bâtiment pour un ménage supplémentaire.

À partir du 1er janvier 2024 et jusqu'au 30 juin 2024, la Belgique succède à l'Espagne pour endosser le rôle de la Présidence belge en matière de Logement. Dans le volet *International*, **Mathilde Schrevens**, attachée au Service public de Wallonie Logement, aborde les défis liés à l'accès à un logement abordable au sein de l'Union européenne.

Pour clore ce numéro, un exposé de **Nicolas Bernard** analyse le lien entre insalubrité du logement et nullité du bail dans la rubrique *Jurisprudence*. La publication mise en avant est un ouvrage rédigé par **Jean-Michel Degraeve** traitant de la sobriété créative à travers le travail de Louis Bosny, un architecte engagé dans la construction sociale.

EN COUVERTURE

Comment faire beaucoup avec peu de moyens ? Pour Pierre Hebbelinck, architecte et éditeur de la maison d'Édition Fourre-Tout, l'architecture est une « discipline d'utopies » qui ouvre, à travers l'élaboration d'un futur en puissance, la possibilité de créer une nouvelle réalité à partir des contraintes d'un espace existant.

Répondre au défi de la production alternative de logements abordables pour le plus grand nombre passe ainsi nécessairement par un (re)questionnement autour de nos prétendues nécessités et une réflexion autour de la réduction des besoins.







↑
Photo Marie-Françoise Plissart

←
Photo : Pierre Hebbelinck

↓
Maison de Louis Bosny, Photo : Pierre Hebbelinck

LE RÉNOPACK POUR PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Par **le Fonds du Logement de Wallonie**

Quelles sont les aides pour rénover un logement locatif en Wallonie ? Avec le soutien de la Wallonie, le Fonds du Logement (FLW) aide avantageusement les bailleurs à améliorer les performances énergétiques de leurs biens et à résoudre les problèmes de salubrité, de sécurité ou d'adaptation à un handicap.

Le Rénopack, un prêt 0 % assorti de primes, encourage la rénovation des logements locatifs grâce à un prêt de maximum 60 000 euros par logement.
Pour en bénéficier, le propriétaire du logement objet des travaux doit être domicilié en Belgique et avoir bénéficié de revenus imposables globalement inférieurs à 114 400 euros[1].

Le logement concerné, situé en Wallonie et affecté au logement, doit :
- soit être loué par bail enregistré, dans le respect de la grille des loyers, pendant au moins 5 ans ;
- soit être mis à disposition d'une agence immobilière sociale, d'une association de promotion du logement ou d'une société de logement de service public dans le cadre d'un mandat de gestion pour une durée minimale de neuf ans ;
- soit être mis gratuitement, à titre de résidence principale et en totalité, à disposition d'un parent ou allié jusqu'au deuxième degré pendant une durée minimale d'un an.

Il devra :
- faire l'objet d'un audit logement réalisé par un auditeur logement agréé pour bénéficier des primes régionales ;
- respecter les critères minimaux de sécurité et de salubrité, ainsi que les prescriptions urbanistiques et les normes en vigueur relatives à la conformité des installations électriques, de gaz et de chauffage. La toiture devra être également isolée.

Les travaux, pour ce qui est des exigences requises, respecteront les critères techniques définis par la réglementation wallonne d'octroi des primes[2].

L'ouverture d'un dossier Rénopack exige la production préalable d'un audit logement, sauf si le crédit porte sur des travaux de toiture, d'électricité ou de remplacement d'un chauffage central. Une expertise immobilière est alors suffisante.

Tous les travaux seront réalisés dans un délai de deux ans par un entrepreneur inscrit à la Banque Carrefour des Entreprises. Les factures seront directement payées à l'entrepreneur par le FLW.

Quels sont les travaux finançables[3] ?

- la réalisation d'un audit logement ;
- la mise en conformité ou le remplacement de l'installation électrique ;
- la mise en conformité ou le remplacement de l'installation de gaz et de chauffage* ;
- les travaux de toiture : remplacement, appropriation de la charpente, remplacement des corniches et descentes d'eau de pluie ;
- l'isolation de la toiture, des murs et des sols ;
- le remplacement des menuiseries extérieures ;
- l'assèchement, l'assainissement, le remplacement ou le renforcement des murs et des sols ;
- l'élimination de la mérule ou du radon ;
- l'installation d'une chaudière à condensation*, d'une chaudière biomasse, d'un poêle biomasse ou à pellets ;
- l'installation d'une pompe à chaleur (pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage) ;
- l'amélioration de l'efficacité des systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire ;

– l'installation d'un système de ventilation ;
– l'installation d'un chauffe-eau solaire ;
– l'installation de panneaux photovoltaïques* ;
– les travaux d'adaptation du logement au handicap ;
– les travaux de remédiation au surpeuplement*.

Les associations de copropriétaires peuvent solliciter un crédit pour travaux de rénovation portant sur les parties communes de l'immeuble. Les primes leur sont à présent accessibles.

Introduire une demande de crédit

Il suffit de se rendre sur www.flw.be et de réaliser une simulation pour calculer le montant des mensualités.
Si la demande est recevable, le demandeur peut l'introduire via le site du Fonds du Logement. Le dossier complet sera soumis pour approbation au conseil d'administration du FLW. Le demandeur recevra une offre de crédit s'il est accepté. Le contrat de crédit sera signé dans un bureau du Fonds. Le paiement de la mensualité commencera au terme du chantier.

Les coûts du crédit :
– le taux d'intérêt débiteur des prêts à tempérament est fixé à 0 % ;
– 50 euros sont dus à titre de frais de dossier dès acceptation de l'offre de crédit.

La réforme du régime des primes au 1er juillet 2023

Le Gouvernement wallon a modifié le régime des primes Habitation, des primes simplifiées et de l'audit logement pour trois ans, dans le cadre du Plan Air–Climat–Énergie. La réforme vise :
– la revalorisation des montants des primes et du plafond de subventionnement (de 70 à 90 %) ;
– la possibilité pour les demandeurs de choisir la nature et l'ordre de leurs travaux. L'audit reste obligatoire mais n'est donc plus contraignant ;
– l'harmonisation des critères techniques entre les régimes de primes Habitation et de primes toiture et petits travaux (sans audit logement).

Un exemple concret d'opération

Mme M. a hérité d'une maison de deux chambres sise à Sombreffe, occupée par les mêmes locataires depuis de nombreuses années. La toiture et l'électricité ne répondant plus aux normes, les travaux s'imposaient.

Au courant du Rénopack, elle introduit sa demande au FLW en juin 2023, ignorant que le régime des primes était alors en cours de modification.

Sur les conseils du FLW, Mme M. fait réaliser un audit sur fonds propres en août 2023 pour optimiser les primes dont elle pourrait bénéficier. Elle obtient en octobre 2023 un crédit de 42 500 euros destiné au remplacement de la couverture de toiture, à l'isolation de la toiture, des murs et à l'appropriation de l'installation électrique.

Le montant estimé du chantier étant de 40 150 euros, Mme M. bénéficie d'une prime totale de 32 000 euros, alors qu'avec l'ancien régime la subvention aurait été plafonnée à 28 105 euros. « Je suis vraiment contente car, sans ces aides, j'aurais sans doute dû vendre le bien… Les locataires peuvent continuer à occuper la maison le temps des travaux. Je suis très satisfaite de la gestion du dossier par le Fonds : je suis bien accompagnée et tout a été traité rapidement. C'est une précieuse solution ! ».

Plus de précisions ? www.flw.be ou 071/207 700

1 Les revenus imposables globalement sont ceux afférents à l'avant-dernière année complète précédant l'introduction de la demande (ex. : pour un dossier ouvert en 2024, les revenus sont ceux de 2022).
2 Pour pouvoir bénéficier d'une prime, les travaux doivent être repris dans le rapport d'audit du logement, à l'exception des travaux d'adaptation du logement au handicap.
3 Les travaux mentionnés avec un * ne bénéficient pas de prime.



RETOUR SUR LES ASSISES WALLONNES DU LOGEMENT : QUELLES PISTES D'ÉVOLUTION POUR LE SECTEUR DU LOGEMENT PUBLIC ?

Par **Laetitia Jottard**
Propos des participants recueillis par Cédric Bachy, SPW Logement

Du 1er janvier au 30 juin 2024, c'est au tour de la Wallonie d'occuper le siège de la Présidence du Conseil de l'Union européenne en matière de Logement. C'est dans ce cadre que se sont tenues, en février dernier, les Assises wallonnes du Logement d'utilité publique, trois journées de réflexion collective regroupant un panel d'experts autour de trois grandes thématiques : la qualité de vie du locataire et sa trajectoire résidentielle, l'art de construire et d'entretenir et les défis énergétiques et environnementaux. Petit détour parmi les participants pour revenir sur les pistes de recommandations émises lors de cette rencontre.



Conçues comme un atelier de production d'idées et de co-élaboration de pistes de solutions innovantes, les Assises ont donné l'occasion à un panel diversifié d'experts et de professionnels du Logement de réfléchir ensemble au logement d'utilité publique de demain.

Au terme de ces trois journées, une série de pistes de transformation du logement d'utilité publique ont été retenues, permettant de répondre aux principaux défis du secteur, tant en termes de modes d'habiter et d'accès à un logement décent que d'adaptabilité aux enjeux climatiques ou sociaux.

Dreamocracy a été mandaté par le SPW Logement pour définir la méthodologie d'idéation de ces journées et encadrer les échanges. Les participants qui ont travaillé en trois ateliers sur les trois thématiques définies.

- *Jour 1 : établir la vision et élever l'ambition pour définir des défis ;*
- *Jour 2 : produire des solutions pour répondre à ces défis ;*
- *Jour 3 : trouver la manière de mettre en œuvre ces solutions.*

Concrètement, en groupes larges ou plus restreints, on alterne les moments de divergence où on multiplie les options et de convergence.

Stephen Bouchez, Dreamocracy

Apporter une réponse adaptée aux besoins en logement du citoyen via la création d'une plate-forme digitalisée de rencontre de l'offre et de la demande de logements

Le recours aux technologies numériques telles que la digitalisation ou l'intelligence artificielle constitue un enjeu majeur en matière d'automatisation de la recherche d'un logement. Les personnes recherchant un logement d'utilité publique devraient pouvoir, via un logiciel simple et efficace, renseigner précisément leur demande selon certaines critères (nombre de chambres, présence ou non d'une personne présentant des besoins spécifiques, type de bail…), tout en ayant la possibilité de se faire accompagner. Les procédures d'attribution des logements devraient également passer par cette plate-forme.

Planifier les besoins en logements publics à l'échelle supra-communale (par exemple les bassins de vie)

Le but de cette proposition est d'anticiper les besoins et d'assurer le développement immobilier du logement d'utilité publique à long terme, selon un plan et une stratégie régionales qui tiendront compte des données d'un ensemble de communes (parc de logements, démographie, cadre de vie…).

Augmenter chaque année le pourcentage de la rénovation via la fabrication « hors site »

Favoriser le recours à la préfabrication dans la rénovation devrait permettre de réduire les coûts des matériaux et de pallier le manque de main-d'œuvre qualifiée.

Inventer le métier de « coach de vie au sein du logement »

Pour Geneviève Longrée, directrice du département de l'Habitat locatif au Fonds du Logement de Wallonie, l'accompagnement social est essentiel pour améliorer la qualité de vie du locataire. « Lors des ateliers, l'accompagnement social a clairement été mis en exergue comme étant un moyen d'amélioration de la qualité de vie des locataires mais aussi de développement de la politique du Logement car il permet de maintenir le parc locatif en bon état. » Le « coach de vie logement » devra travailler en collaboration étroite avec les assistants et référents sociaux en fonction et son intervention dépendra expressément des besoins du locataire et des constats établis par les travailleurs sociaux.

Accompagner la colocation à l'échelle de la Wallonie

La colocation, en ce qu'elle permet de réduire significativement les coûts liés au loyer, apparaît comme l'une des pistes clés d'adaptation des modes d'habiter aux défis futurs. La création d'un service d'accompagnement à la colocation devrait permettre de former et de sensibiliser les acteurs du Logement à la gestion de la colocation tout en développant le vivre ensemble via la pédagogie de l'habiter auprès des publics cibles (propriétaires et locataires) en se basant sur des exemples inspirants.

« Vis ma vie » en milieu habité

Vivre dans des conditions de logement sévères pour prendre conscience de l'importance du respect des critères de salubrité, tester de nouvelles formes d'habitat ou développer le mieux vivre ensemble… Cette proposition met en avant l'expérimentation réciproque de réalités différentes de vie en milieu habité.

Dédier un Fonds budgétaire pour le logement d'utilité publique

La création de ce fonds commun aura pour but d'assurer la prévisibilité financière du secteur dans le long terme, pour des projets de rénovation ou de construction de logements d'utilité publique.

Créer une agence indépendante wallonne du Logement

L'idée d'un « guichet unique » du Logement en Wallonie est revenue dans presque tous les groupes de travail. Pour renforcer l'impact de cette proposition, il s'agirait de mettre en place, de manière participative, une transversalité des compétences tout en valorisant la complémentarité des différents acteurs et outils existants.

Mobiliser une assemblée citoyenne des « 500 » pour le Logement

Axée sur la participation citoyenne, cette proposition repose sur le partage d'expériences d'une assemblée de 500 citoyens tirés au sort. Ce panel de citoyens pourrait être consulté par l'agence wallonne du Logement sur des questions relatives à la qualité du logement, la mixité sociale, l'accès au logement…

Exercer une stratégie de lobbying en direction des institutions européennes

Pour Pascale Thys, coordinatrice de l'asbl Habitat & Participation, « s'il y a un message à faire passer, c'est de faire en sorte que le Logement devienne une compétence européenne ». Un moyen, selon elle, de développer et encourager l'innovation au sein des sociétés de logement de service public. Cette « Europe du Logement » permettrait au secteur du Logement de pouvoir bénéficier notamment des aides FEDER.

Renforcer l'expertise dans la captation des financements et leur diversification

Ce projet a également trait à l'idée d'un guichet unique, puisque qu'un seul interlocuteur, regroupant des experts en matière de financement, serait chargé de centraliser les sources de financements auprès des porteurs de projets.

Chaque groupe de travail est arrivé à la conclusion qu'il y avait trop de partenaires qui travaillaient en solo.

Françoise Duhaut,
ancienne Inspectrice générale du SPW Logement
à la retraite



© F. Dor, SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie

Simplifier et accélérer l'octroi des permis

Pour ce faire, l'adhésion de tous les acteurs impliqués dans le processus d'élaboration du permis d'urbanisme devrait être débattue lors d'une réunion plénière au préalable du projet immobilier sur le terrain.

Instaurer un droit à l'innovation et à l'expérimentation

Expérimenter de nouvelles formes d'habitat passe notamment par la nécessité d'assouplir le cadre juridique existant, notamment via l'introduction de dérogations décrétales sur des projets pilotes (par exemple, visant l'emploi de matériaux biosourcés) pour une durée déterminée.

Développer la recherche multidisciplinaire sur des modes alternatifs d'habitat

Croiser les expertises des différents acteurs (juristes, architectes, opérateurs ou usagers du logement…) permettrait également de faire évoluer les modèles d'habitat et l'accès à ces modèles.

Former les acteurs d'aujourd'hui et de demain autrement en nombre suffisant

Revalorisation des métiers manuels, mise en place de formations sur chantier, implication concrète des locataires, accès à l'emploi facilité pour les stagiaires… telles sont quelques-unes des pistes pointées par les participants pour pallier la pénurie de main-d'œuvre dans la construction.

Changer le modèle d'habitat et de mode de vie, notamment pour sortir du modèle « 4 façades »

Communiquer sur les nouveaux modes d'habitat est essentiel pour les rendre plus populaires auprès de la population et des pouvoirs publics et ainsi promouvoir des modes d'habiter plus durables.



HOSOMI

Par **Pierre Henrion**
Historien de l'art, professeur à l'Académie des Beaux-Arts de Liège

Pour Daniel Dethier, architecte et urbaniste[1], la construction souffre de manquements. Il explique que « l'architecture comme art de construire est absente de la plupart des bâtiments d'aujourd'hui, lesquels ne témoignent que de peu de maîtrise, qu'elle soit technique ou formelle. Les raisons qui expliquent ce triste constat sont complexes. Et, sans doute, faut-il considérer parmi ses causes les plus agissantes tant les exigences des donneurs d'ordre que le manque de compétence des auteurs de projet et des exécutants trop souvent choisis suivant un dérèglement causé par le *dumping* social. La construction traditionnelle se heurte à des écueils innombrables. On peut penser aux incompatibilités quant à l'intégration de techniques liées au développement durable et à l'évolution des normes, en particulier en matière d'isolation thermique et acoustique. Ses processus sont d'un autre temps et n'offrent que peu de flexibilité : on construit ; on démolit ; on re-construit ; on n'adapte pas. Elle est par ailleurs liée à trop d'aléas : climatiques, de mobilité… qui impactent l'économie d'un projet et rendent l'architecture financièrement inaccessible ». Confronté à ces réalités, Daniel Dethier s'intéresse, depuis 30 ans, à la préfabrication hors site. Cette dynamique a débouché sur une série d'études, dont Hosomi constitue l'aboutissement, où se conjuguent l'intérêt pour le perfectionnement technique, la recherche esthétique et une





Projet Outrewarche (en cours). L'emploi de pilotis témoigne de la capacité de s'adapter à des topographies particulières, en l'occurrence un terrain à forte déclivité
© Dethier Architecture

éthique pleinement inscrite dans une politique réaliste de développement durable.

Hosomi qui, en japonais, signifie « la découverte de la beauté du quotidien » est un système de construction modulaire acier/bois pérenne de haute finition. Fabriqués en atelier, les modules possèdent une ossature sur laquelle viennent se greffer les différents composants (éléments de mur, plancher, toiture, escaliers, portes, fenêtres, pare-soleil...) et équipements (chauffage, ventilation, pompe à chaleur, capteurs solaires, électricité, mobilier, sanitaires…). Le choix « à la carte » de ces derniers permet de s'adapter à la diversité des demandes et des budgets. Hosomi repose en outre sur la préfabrication ouverte : la conception de chaque projet peut être précisément contextualisée. Le système convient pour des lieux de travail et des lieux de vie. S'il peut être utilisé pour des habitations unifamiliales, il est particulièrement adapté au développement d'immeubles à étages (jusqu'à Rez+8). Il permet également de rehausser des constructions existantes et de participer à la densification du tissu urbain. Dans ce secteur, il faut relever que 80 % de la fabrication s'effectue hors site ce qui, avec les problèmes d'encombrement des villes, constitue un avantage remarquable.

HOSOMI – Une haute performance architecturale et technique

Sur le plan purement technique, la fabrication en atelier permet une exécution suivant une rigueur et une précision impossibles à atteindre en méthode traditionnelle, assurant par ailleurs une maîtrise des prix et des délais. Ce mode d'exécution permet aussi d'optimaliser les conditions de travail, de valider et de faire évoluer les méthodes et processus de construction ainsi que d'exercer un contrôle et un autocontrôle, garants de la meilleure qualité. La haute performance d'Hosomi implique certes des surcoûts, qu'ils soient liés à la qualité supérieure des matériaux ou à la mise en œuvre de techniques évoluées (isolation, ventilation, pompes à chaleur ou panneaux photovoltaïques…). Mais cette hausse des prix se trouve équilibrée par les économies rendues possibles par l'industrialisation de l'exécution, la standardisation des pièces, la répétition des gestes ou l'amélioration progressive des processus.

HOSOMI – Une haute qualité environnementale

Hosomi s'inscrit dans l'esprit du développement durable tant dans le choix des matériaux et dans l'exécution que dans l'exploitation. Daniel Dethier prend en compte des facteurs comme l'exploitation de circuits courts ou la préservation des savoir-faire impliquant une main-d'œuvre locale spécialisée. L'objectif central est la recherche de la plus faible empreinte carbone possible… « une ambition qui elle aussi entraîne des surcoûts, explique l'architecte liégeois – notamment en raison des matériaux biosourcés et de la mise en œuvre d'une flexibilité maximale. Mais tous ces choix sont garants de cycles de vie plus longs et donc d'amortissements accrus, en opposition à la logique actuelle de la loi du marché dominée par des calculs à courts termes principalement axés sur le budget 'clé en main'. La capacité évolutive d'Hosomi est un élément essentiel. Elle repose sur le choix d'une construction à ossature qui permet d'adapter l'architecture sans démolition, en ce compris pour des changements d'affectation radicaux. Il n'est plus question d'obsolescence de l'architecture. L'augmentation des prix liés à la durabilité devrait être absorbée par les pouvoirs publics, pour des raisons de bien-être collectif mais aussi parce que les surcoûts sont rentabilisables, même à brève échéance, ne fût-ce qu'en regard des augmentations incontrôlables des prix de l'énergie. Il faut savoir que le secteur du logement représente 30 % de la consommation énergétique. Si on développe des bâtiments autonomes de ce point de vue, l'impact sur les besoins sera considérable, entraînant des économies d'échelle. On aura par exemple moins de demandes d'électricité, donc moins de frais inhérents à l'édification et à l'entretien d'outils de production d'énergie. Les pouvoirs publics pourraient investir les sommes économisées dans une politique d'aide à la construction de bâtiments à faible empreinte carbone, notamment dans le secteur des logements sociaux. C'est d'autant plus pertinent que les sociétés publiques de logement ne peuvent répercuter sur les loyers les investissements qu'implique la réduction de la consommation énergétique, même si sur le moyen terme, ces derniers sont rentables. » Daniel Dethier souligne encore que la responsabilité du secteur de la construction dans l'émission de gaz à effet de serre est cruciale. Il faut l'intégrer aux efforts à fournir pour limiter le réchauffement climatique en créditant l'idée que les financements nécessaires aujourd'hui pour assumer une transition énergétique durable sont bien moindres que ceux qui seront à faire pour maîtriser les dérèglements à venir si nous n'agissons pas.

Les limites de cet article ne permettent pas de développer toutes les réflexions à l'origine de ces recherches. On peut encore épingler la pertinence de Hosomi pour la reconstruction des zones sinistrées par les inondations. Elles sont nombreuses. On peut penser aux avantages de la préfabrication de l'architecture en matière de rapidité de réaction. Contrairement aux hébergements de type « container » qu'on a vu se multiplier en Wallonie consécutivement à la catastrophe de juillet 2021, Hosomi offre des conditions de vie de grande qualité exploitables sur le long terme : sa flexibilité permet en effet d'adapter la taille du logement, laquelle peut être, dans un premier temps après le sinistre, limitée pour construire vite et répondre à l'urgence ; puis agrandie afin de s'aligner sur des exigences contemporaines en termes d'espace habitable. « Le système à ossature ouvre en outre la possibilité de travailler sur des fondations ponctuelles, explique Daniel Dethier, et d'élever les édifices sur pilotis. Il serait ainsi envisageable de mettre au point pour les vallées inondables, des ensembles à la manière des cités lacustres. Ceux qui y habitent depuis toujours pourraient y rester plutôt que de fuir et de devenir les premiers réfugiés climatiques européens. Les sols pourraient être exploités en écosystèmes et en espaces publics verts. » Le démonstrateur mis au point par Daniel Dethier à Outrewarche sur les bords du lac de Robertville témoigne de ce que ces propositions sont réalistes et porteuses de progrès tant en termes de qualité de vie que de responsabilité environnementale.

1 Dethier Architecture, www.dethier.be





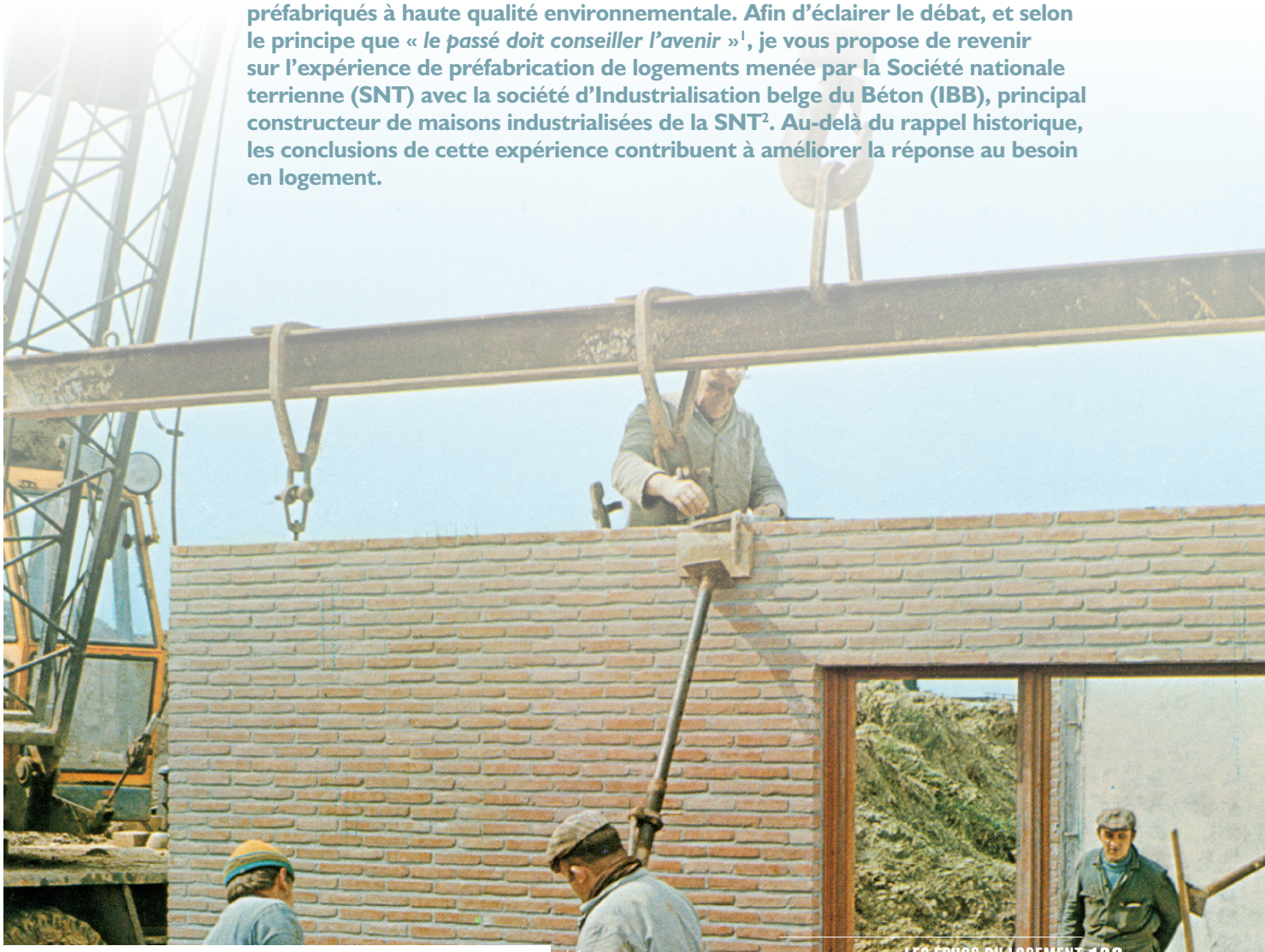


Petites Roches. Ensemble de deux fois deux logements, construits sur les hauteurs de Liège, sur la base du principe d'architecture modulaire HOSOMI
© Dethier Architecture

LA PRÉFABRICATION DE PETITES PROPRIÉTÉS TERRIENNES

Par **Jean-Michel Degraeve**
Architecte-Urbaniste

Après une période de priorité donnée à la rénovation du bâti ancien, la préfabrication de nouveaux logements revient au centre de la mise en œuvre du droit au logement. Ainsi, la Société wallonne du Logement (SWL) a lancé un accord-cadre pour la conception-réalisation de 800 logements modulaires ou préfabriqués à haute qualité environnementale. Afin d'éclairer le débat, et selon le principe que « *le passé doit conseiller l'avenir* »[1], je vous propose de revenir sur l'expérience de préfabrication de logements menée par la Société nationale terrienne (SNT) avec la société d'Industrialisation belge du Béton (IBB), principal constructeur de maisons industrialisées de la SNT[2]. Au-delà du rappel historique, les conclusions de cette expérience contribuent à améliorer la réponse au besoin en logement.



© SNT

Une petite propriété terrienne

La Société nationale de la petite propriété terrienne (SNPPT) est créée en 1935 dans le cadre de la lutte contre le chômage important du début des années trente. Elle a pour objectif de faciliter l'accès des ménages modestes à la propriété d'une parcelle de terre dans les environs des agglomérations industrielles et urbaines afin d'augmenter leurs ressources par la culture maraîchère et le petit élevage. Le prêt octroyé concerne également l'habitation personnelle érigée sur le terrain de culture. Les statuts et les modalités de fonctionnement de la nouvelle société sont calqués sur ceux de la Société nationale des habitations et logements à bon marché (SNHLBM), soit un organisme de financement de sociétés locales octroyant des prêts à taux réduit aux constructeurs de petites propriétés terriennes.

Les activités de la SNPPT se développent avec les lois De Taye de 1948 octroyant des primes à la construction d'habitations modestes et Brunfaut de 1949 garantissant son financement par le Fonds national du logement. À partir de ce moment, la société modifie les relations avec ses 54 sociétés locales. La SNPPT réalise elle-même les chantiers de constructions groupées et les sociétés locales octroient les prêts hypothécaires. Contrairement aux sociétés locales de la SNHLBM, elles ne sont donc plus que des intermédiaires de prêts et ne construisent plus directement des habitations. Cette modalité de fonctionnement permet toutefois une approche prévisionnelle globale par la SNT de la production de logements. Entre 1950 et 1982, la SNPPT, renommée Société nationale terrienne (SNT) en 1970, construit en moyenne annuelle plus de 1.400 petites propriétés terriennes, dont plus de 500 en Wallonie.

À l'image des autres opérateurs publics du logement, la SNPPT publie des albums de maisons modèles pour aider les futurs constructeurs. La maison type des années cinquante est présentée dans un précédent numéro de cette revue[3]. Avec le développement de la société de consommation, les locaux liés aux activités de « recours à la terre » disparaissent. Les plans des petites propriétés terriennes deviennent quasi identiques. Le rez-de-chaussée comprend le hall d'entrée avec le WC et l'escalier, le séjour et la cuisine tandis que l'étage accueille trois chambres à coucher et la salle de bains. Un garage-remise est accolé en annexe. Produisant ce modèle de logement en grand nombre, la SNPPT se lance dès la fin des années cinquante dans la recherche de réduction de leur coût par l'industrialisation.

Les premiers essais

Un premier chantier d'industrialisation de 100 maisons est réalisé en 1959 à La Hulpe. Il démontre que l'utilisation d'éléments standardisés permet une économie de 10 à 15 % par rapport à une maison réalisée selon des procédés traditionnels, et ce, dans un délai réduit de 30 %. Un autre chantier expérimental de 20 maisons est réalisé en 1964 à Orcq (Tournai). Il utilise le système de préfabrication lourde Camus développé lors de la reconstruction française après la Seconde Guerre mondiale. De grands panneaux autoportants en béton armé aux dimensions modulées sont assemblés afin de former les parois d'une habitation et ce, sans autre superstructure. Les panneaux sont finis par des plaquettes de terre cuite à l'extérieur et par un revêtement de finition côté intérieur. Ils comprennent les gaines électriques, sanitaires et de chauffage ainsi que les huisseries des portes et fenêtres. Les panneaux utilisés pour le chantier d'Orcq sont fabriqués par l'usine du groupe à Douai dans le nord de la France. Ils sont ensuite transportés par camion et assemblés sur chantier au moyen d'une grue mobile. Le travail sur chantier se limite à la réalisation préalable des fondations et au raccordement des parois préfabriquées. Cette nouvelle expérience semble prometteuse. Elle confirme la réduction de 10 % du prix de la construction ainsi qu'une diminution de 2/3 du délai de réalisation. L'économie réalisée est toutefois annulée par les taxes et droits de douane d'importation des panneaux en Belgique. C'est pourquoi la SNPPT soutient la création de la société anonyme Industrialisation belge du Bâtiment (IBB) visant à exploiter le procédé Camus en Belgique. Les activités de la SNPPT et de cette société vont dès lors se croiser durant plus de 15 ans.



Le premier modèle IBB Cosse-Verhaegen adapté du modèle français
© J.-M. Degraeve

La société Industrialisation belge du Bâtiment

La société IBB est fondée en 1965 par trois industriels namurois spécialisés dans les produits préfabriqués en béton. La Société nationale d'Investissement participe à la formation de son capital afin de faire évoluer le secteur « retardataire » de la construction. La société IBB est également soutenue par le Bureau Économique de la Province de Namur (BEP). Elle obtient la licence pour la Belgique du procédé Camus moyennant le paiement d'une redevance annuelle calculée au prorata de la production. Forte de son expérience de construction de maisons destinées à la vente à des ménages modestes, la SNPPT demande la révision du modèle français. L'architecte Jean Cosse, qui fait partie à cette époque du service technique de la SNT, collabore avec l'architecte Émile Verhaegen pour adapter le modèle aux attentes des acquéreurs et aux impositions de la prime De Taye. Jean Cosse a notamment réalisé la « Petite propriété de demain » sur le site de Droixhe dans le cadre de l'exposition universelle de 1958, et pour laquelle il a reçu plusieurs prix d'architecture. Le nouveau modèle est un volume habitable d'un étage couvert d'une toiture à faibles pentes avec un garage annexe d'un niveau couvert d'une toiture plate. Son principe constructif est celui du système Camus mais son esthétique est revue afin de refléter la volonté de progrès social de l'époque. Un premier prototype est réalisé à Ciney et l'usine de production est construite à Gembloux.

Les premières réalisations

Les premières commandes émanent du Logis Militaire à la suite du déménagement du quartier général des forces alliées en région montoise (SHAPE) ainsi que pour des lotissements du Bureau Économique de la Province du Hainaut à proximité de nouveaux zonings d'activités économiques. La SNPPT met à disposition de l'entreprise 22 parcelles d'un de ses terrains à Gembloux afin de réaliser un premier essai d'une certaine importance. Deux chantiers groupés sont ensuite réalisés en 1967 par la SNT à Waterloo et à Clabecq afin de « juger les mérites de la formule ». La finition initiale en petits carreaux en céramique est remplacée par un enduit sur béton. Un logement entièrement fini avec chauffage central est vendu à un prix inférieur de 13 % à une maison traditionnelle semblable. La seule réserve concerne le garage annexe réalisé en maçonneries traditionnelles. La SNPPT expérimente également d'autres procédés de préfabrication lourde en passant, en accord avec les Autorités supérieures, des marchés de gré à gré avec les entreprises concernées. L'objectif est de permettre une véritable collaboration entre l'entrepreneur, l'architecte et le maître d'ouvrage afin de mettre au point des modèles techniquement valables et financièrement avantageux.

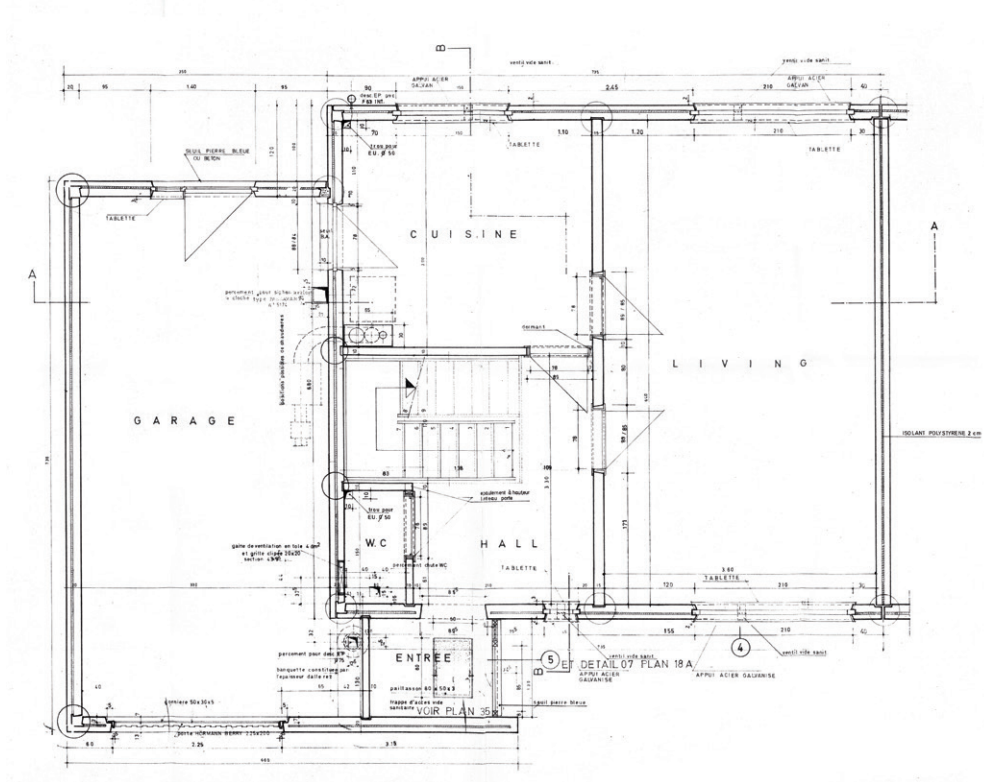
L'évaluation des premiers logements industrialisés est positive, tant sur le prix de vente que sur le délai de réalisation. Mais la répétition d'un même logement risque d'engendrer un aspect monotone des ensembles réalisés. La SNPPT revoit en 1968 son approche de construction en chantiers groupés. Le principe d'urbanisation retenu est la réalisation de petites unités de 8 à 15 logements groupés avec fantaisie autour d'une voirie d'accès en tête de pipe. La zone de recul épouse l'implantation des constructions et est traitée en espace vert commun ponctué d'arbres hautes tiges et de haies entre les parties privatives. Les ensembles doivent comprendre au minimum deux modèles : le bungalow et la maison à étages, isolés ou jumelés et jouant avec la disposition du garage, latéral ou en sous-sol. Un appel d'offres général est lancé en 1969 pour la construction à travers tout le pays de 717 logements préfabriqués ou réalisés selon des « méthodes évoluées ». Six systèmes de préfabrication sont retenus. La firme IBB décroche la construction de 270 habitations. Mais malgré cette commande, le nombre de logements produit par IBB depuis sa création ne permet pas d'assurer la rentabilité de l'entreprise. La société étudie avec Jean Cosse et Émile Verhaegen un nouveau modèle entièrement préfabriqué et plus économique, avec une surface habitable diminuée, un aspect extérieur simplifié et des équipements réduits.

Le développement de la préfabrication

En 1969, le ministre de la Famille et du Logement Gustaaf Breyne veut stimuler la construction industrialisée afin de faire baisser les prix et faciliter l'accès au logement des jeunes ménages peu aisés. Il demande aux organismes publics du Logement de prévoir des chantiers de plus grande taille afin de permettre aux usines spécialisées dans l'industrialisation d'habitations de s'équiper grâce à l'assurance d'une planification à long terme des commandes. En réponse à cette demande, la SNT abandonne son approche d'adjudications par chantiers séparés pour un appel d'offres général englobant l'entièreté de son programme annuel de construction. Des marchés pluriannuels sont ensuite passés avec les entreprises sélectionnées. Un premier appel d'offres général d'un programme triennal 1970-1972 est lancé en 1970. Il prévoit la construction annuelle de 1.000 logements préfabriqués par lots de 100 maisons en groupes de 20 maisons minimum à un même endroit. Les habitations peuvent être d'un ou de deux niveaux et doivent comprendre l'équipement type fixé par le cahier des charges. L'évaluation du prix porte également sur le délai de réalisation par l'incorporation des intérêts intercalaires. Toutefois, comme il s'agit d'un appel d'offres non localisé, l'impact de l'adaptation au sol n'est pas pris en compte car il dépend du plan d'implantation, inconnu au moment de la remise de l'offre, et de la présence ou non de voiries nécessaires au passage de lourds charrois. Les prix



↑
Le deuxième modèle Cosse-Verhaegen joue avec les contraintes de la préfabrication
© J.-M. Degraeve



→
Plan du deuxième modèle
© Cosse-Verhaegen

remis sont soumis à une révision annuelle. 35 offres sont introduites. La SNT ne retient que les systèmes de préfabrication lourde considérant que son public demande des « logements de poids » et n'est pas prêt pour la préfabrication légère. L'utilisation de principes industriels évolués à base de grands éléments préfabriqués en béton cellulaire ou en argile expansée est cependant autorisée. La SNT sélectionne huit firmes, dont la société IBB. Mais cette dernière est finalement éliminée après avoir demandé un supplément de prix sur son offre initiale.

L'évaluation des prix remis montre qu'ils sont légèrement inférieurs à ceux de maisons traditionnelles mais les maisons préfabriquées sont entièrement finies avec chauffage central, salle de bains et cuisine équipée, ce qui n'est généralement pas le cas des petites propriétés terriennes. Le seul point négatif porte sur les suppléments d'adaptation au sol qui varient selon les systèmes constructifs. Les commandes sont passées aux sept entreprises qui réalisent entre 1970 et 1972 plus de 3.000 petites propriétés industrialisées, dont plus de 1.200 en Wallonie. À la demande du ministre Breyne, la SNT réalise un chantier de maisons préfabriquées faisant l'objet d'une exposition afin de mieux faire connaître ce mode de construction au grand public. Le village-expo de Limal (Wavre) voit le jour en 1972. La première phase destinée à l'exposition comprend 178 logements présentant 17 systèmes constructifs différents, dont les huit constructeurs sélectionnés par l'appel d'offres de 1970. IBB – malgré quelques commandes du BEP, en l'absence de commandes de la SNT et vu les réticences des sociétés agrées par la SNL sur la préfabrication de maisons sociales locatives – est en crise. Au bord de la liquidation, elle est rachetée en 1970 par un entrepreneur bruxellois. Le modèle initial est revu par l'architecte Ernest-Charles Henry afin de permettre la construction avec un même modèle de panneau des bungalows et des maisons à étage, avec garages en sous-sol ou accolés et couverts d'une toiture en pente. Une commande exceptionnelle de 150 maisons en dehors du programme triennal passée par la SNT en 1972 apporte un ballon d'oxygène à l'entreprise.

La stabilisation de la construction industrialisée

Le deuxième programme triennal 1973-1975 prévoit la construction de 3.000 petites propriétés terriennes par an. Ce nombre peut toutefois varier en fonction de la conjoncture économique. Les principes de l'appel d'offres sont similaires à celui de 1970-1972. Cependant, le marché n'est plus réservé aux seuls procédés industrialisés mais à tous les procédés de construction. Le prix demandé est fonction d'une commande minimum par lot de 25 maisons dans un rayon d'action déterminé. 113 offres sont déposées en juillet 1973. Elles se partagent par moitié entre maisons traditionnelles et industrialisées. La commission d'évaluation attribue le marché à 18 firmes. Mais à la suite de restrictions budgétaires, le nombre total de logements programmés est réparti sur quatre années au lieu de trois. La commande pour 1973 porte sur 1.815 logements, dont 1.124 selon des systèmes non traditionnels. La société IBB obtient une commande de trois fois 400 logements, ce qui permet le redémarrage de la production et l'agrandissement de l'usine de Gembloux. Le début de la première phase est cependant retardé à la suite d'un conflit avec l'Ordre des architectes qui interdit aux architectes de participer à ce marché car il ne respecte pas l'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur. L'accord finalement trouvé prévoit que les honoraires de l'architecte du plan type sont à charge de l'entreprise tandis qu'un architecte indépendant du constructeur et choisi par la SNT remplit la mission légale, soit l'établissement du permis de bâtir, l'implantation des bâtiments sur les sites retenus et la surveillance des travaux.

Un troisième programme pluriannuel est lancé pour les années 1977 et 1978. Il porte sur la construction de 2.500 logements par an, 1.500 en Flandre et 1.000 en Wallonie. Une partie du programme est réservée aux constructeurs traditionnels. 152 offres sont déposées lors de l'appel d'offres général de mars 1977. Mais à la suite de nouvelles restrictions budgétaires, seulement 1.913 logements sont attribués. Les 656 maisons en Wallonie sont quasiment toutes



Le troisième modèle E-C. Henry est plus « passe-partout » et réalisé en plus grand nombre © J.-M. Degraeve

industrialisées et la firme IBB obtient plus de la moitié de cette commande. Comme le cahier des charges le prévoit, l'engagement pour 1977-1978 est reconduit pour les années 1979 et 1980. La crise du financement du logement social voit cependant un net ralentissement des activités du secteur à partir de 1980, principalement en Wallonie où la construction de logements publics est arrêtée en 1982. Malgré quelques commandes d'autres clients et sa tentative de reconversion de l'entreprise vers des marchés classiques, la société IBB cesse ses activités en 1986.

L'illusion de la préfabrication lourde fermée

L'intense activité du secteur du logement social durant les Trente Glorieuses conduit la SNT à réaliser plus de 5.300 logements industrialisés. Plus de 2.700 de ceux-ci sont réalisés par la société IBB dont les mêmes modèles se retrouvent de Welkenraedt à Mons et de Tervueren à Bastogne. Face à la nécessité de construire des logements en grand nombre, l'industrialisation de logements en grande série a permis de garantir l'accès à la propriété à de nombreux ménages. Les logements répondent aux attentes de l'époque. Ils sont solides, confortables et comprennent de nombreux éléments de confort : isolation, chauffage, ventilation naturelle, équipements sanitaires. La production en usine diminue le coût de la main-d'œuvre car elle demande moins d'ouvriers spécialisés et permet la production durant toute l'année. À cette diminution du prix de construction s'ajoute la réduction du délai de réalisation qui minimise l'impact du financement intercalaire, dépense importante à l'époque vu les taux d'intérêt élevés. Cependant le prix de vente d'un logement préfabriqué est à peine inférieur à celui d'un logement traditionnel car il est grevé par les importants suppléments d'adaptation au sol vu les nombreux terrains accidentés en Wallonie ainsi que par la nécessité de créer des pistes d'accès vu le retard systématique du ministère des Travaux publics dans la réalisation des voiries des chantiers groupés de la SNT. Et la recherche de réduction du prix des maisons par les constructeurs conduit à une simplification des modèles d'un aspect général banal.



Mais au-delà d'un bilan socio-économique acceptable, l'évaluation temporelle du procédé de préfabrication lourde fermée n'est pas concluante. Pour commencer, la production industrielle de logements nécessite une continuité des commandes pour assurer la rentabilité de l'usine. Dans le cas d'IBB, le sort de l'entreprise est entièrement lié aux décisions de son client principal, la SNT. L'entreprise n'ayant pas réussi à diversifier sa clientèle, notamment privée, elle est mise en liquidation lors du moratoire du logement social du début des années 80. Même si d'autres entreprises de préfabrication de logements existent toujours, leur production reste assez réduite. Ensuite, la disposition générale d'une maison conçue pour un ménage avec enfants est identique quelle que soit la composition familiale. La seule adaptation possible porte sur la création d'une chambre supplémentaire au-dessus du garage. Mais surtout, ce mode constructif est figé dans le temps et ne s'adapte pas aux évolutions du mode de vie des occupants. À l'exception de l'ajout d'un deuxième garage ou d'une véranda et d'une personnalisation par des détails ou la mise en couleur, il est difficile d'intervenir sur des parois en béton armé afin de transformer l'organisation intérieure, et ce, contrairement à une maison en maçonneries traditionnelles plus facilement transformable.

Le modèle de préfabrication lourde fermée présenté impose la reproduction de modèles identiques pour tous et sur tout le territoire afin d'atteindre une rentabilité commerciale. Sa rigidité limite les interventions de l'architecte et du maître d'ouvrage ; elle constitue une réponse illusoire à la question d'accès au logement qui demande une collaboration entre un constructeur, un maître d'ouvrage et un architecte sur un site déterminé. À l'exception des situations d'urgence liées aux guerres et catastrophes qui nécessitent la livraison rapide de cellules prêtes à être habitées, il apparaît préférable de penser la préfabrication à partir d'éléments préfabriqués modulés et combinables entre eux. Ce principe permet de diversifier les typologies et de produire un logement adapté aux demandes spécifiques des ménages tout en permettant des adaptations ultérieures. Contrairement à un produit entièrement préfabriqué en usine, l'assemblage d'éléments modulaires réduit l'empreinte écologique et permet une auto-construction partielle réduisant le coût global. Enfin, sa plus grande flexibilité constructive offre une souplesse de conception des logements afin de les adapter à la situation existante et varier leur aspect.

1 Citation du philosophe romain Sénèque introductive à la première rubrique des « Regards sur le passé » de 2015.

2 Les données de cet article sont extraites des rapports annuels au Conseil d'administration de la SNPPT ou de la SNT ainsi que des archives du dossier IBB de la SNI.

3 J.-M. DEGRAEVE, « Une 'petite propriété terrienne' en 1950 », *Les Échos du Logement* n°118, 2016, pp. 42-43.

DEMAIN, CONSTRUIRE AUTREMENT

ACCORD-CADRE *DESIGN AND BUILD* POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Par **Daniel Pollain**
Porte-parole de la Société wallonne du Logement (SWL)

Le changement climatique et la dégradation de l'environnement constituent une menace existentielle pour toute la planète. Pour relever ces défis, le Pacte vert pour l'Europe a pour ambition de transformer l'Europe en une économie moderne, efficace dans l'utilisation des ressources et compétitive, garantissant notamment la fin des émissions nettes de gaz à effet de serre d'ici 2050 et une croissance économique dissociée de l'utilisation des ressources.

À cet égard, la Stratégie wallonne de Rénovation énergétique à long terme du bâtiment constitue un maillon clé des politiques de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans laquelle la Wallonie s'est engagée en visant « la neutralité carbone au plus tard en 2050, avec une étape intermédiaire de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de 55 % par rapport à 1990 d'ici 2030 ».

À lui seul, le secteur du bâtiment représente environ 40 % des émissions de CO_2 des pays développés, 37 % de la consommation d'énergie et 40 % des déchets produits, dont on sait que l'impact environnemental et le coût financier sont importants. Au regard de l'impact du secteur de la construction traditionnelle sur l'environnement, et de ses conséquences sur le climat, la santé et la biodiversité, il est donc devenu urgent d'étudier et de proposer des alternatives pour la construction de logements publics.

L'exemplarité et l'investissement des pouvoirs publics en la matière sont de nature à donner une impulsion à cette transition dans la manière de bâtir et à favoriser l'émergence de filières plus vertes et d'un cercle vertueux.

C'est dans cette dynamique que le Gouvernement wallon a souhaité inscrire dans le Plan national de Relance et Résilience financé par l'Europe un programme destiné à créer de nouveaux logements d'utilité publique dans une dynamique de développement et de soutien de filières locales du secteur de la construction, ainsi que des constructions innovantes et écoresponsables tant dans leurs concepts que dans leurs processus de production. Au financement européen de 80 millions, le Gouvernement wallon a ajouté 21,7 millions du Plan de Relance « Get up Wallonia » et un solde de financement de la CEB de 14 millions. Le programme bénéficiera donc de 115.700.000 € d'aides européennes et wallonnes qui pourront avoir un effet de levier important pour faire émerger des alternatives à la construction traditionnelle. L'objectif de ce programme est la construction de quelque 800 logements – mais il faudra cependant le confronter à la réalité des augmentations très importantes des coûts de la construction.

Afin d'identifier les filières que la Wallonie privilégierait dans le cadre de ce projet, la Société wallonne du Logement, chargée d'encadrer la mise en œuvre de cet ambitieux programme, a réalisé une étude comparative de différents systèmes constructifs qui a permis de dégager quatre systèmes appropriés et suffisamment développés sur son territoire, à savoir la structure bois, le CLT (*cross laminated timber*), le poteau-poutre (bois-acier), ainsi que la préfabrication 3D (module structure bois/acier). Chaque système a des avantages et des inconvénients, ce qui les rend adaptés à différentes situations (construction en hauteur, économie de matériaux…).

La Société wallonne du Logement s'est orientée vers un marché de type conception-construction ou *Design and build* qui permet une intégration dynamique des contraintes de production dès la phase de conception.

Ce marché se présente sous la forme d'un accord-cadre qui a pour avantage de pouvoir mutualiser les chantiers et ainsi engendrer des économies d'échelle sur la base d'un processus constructif standardisé.

Une liste d'équipes (architectes, entreprises) a été consultée par les sociétés de logement de service public (SLSP) dans le cadre de la passation de marchés subséquents.

De cette manière, le cadre général du marché est défini pour répondre aux objectifs environnementaux fixés par l'Europe, tout en préservant une autonomie importante des sociétés de logement de service public pour l'attribution des marchés fondés sur l'accord-cadre, ce qui permettra aux projets de répondre aux spécificités de chaque terrain et aux réalités locales. Ce financement peut constituer un levier important, voire décisif, pour inciter un maximum de sociétés de logement de service public à s'orienter vers d'autres modes constructifs.

Dans le contexte de ce programme et de l'accord-cadre, la SWL réalisera deux projets avec deux SLSP, sur des terrains lui appartenant. Sont ainsi visés des projets de conception-construction préfabriquées à haute performance environnementale.

Par cette approche des systèmes alternatifs aux constructions traditionnelles, la Société wallonne du Logement entend initier un mouvement de transformation du processus immobilier dans ses concepts et sa production vers des pratiques en phase avec le développement durable et répondant de manière appuyée aux objectifs énergétiques et environnementaux de l'Europe à l'horizon 2050.

Les projets ont ainsi respecté plusieurs objectifs environnementaux :

- Les constructions créées dans le cadre de cet appel à projets devront atteindre au minimum une performance énergétique supérieure de 20 % par rapport au standard NZEB (*Nearly zero energy building*) et s'inscrire principalement dans la démarche d'éco-construction qui sera encadrée par la Société wallonne du Logement ;
- Une attention particulière sera accordée à l'utilisation de matériaux biosourcés et recyclés, à la production d'énergie renouvelable, au recours aux énergies décarbonées et aux possibilités de réutilisation des composants en fin de vie. Les logements créés dans le cadre de ce projet n'auront pas recours aux énergies fossiles pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la ventilation ;
- Le programme garantira une gestion responsable des déchets et de leur valorisation ;
- Les nouveaux bâtiments ne porteront pas atteinte à l'intégrité et à la résilience des écosystèmes et ne nuiront pas à l'état de conservation des habitats et des espèces ;
- L'ensemble des opérations seront localisées dans des quartiers urbains ou ruraux ou de nouveaux quartiers en extension de pôles urbains existants. Les infrastructures ne seront pas implantées sur des aires protégées et veilleront à minimiser l'artificialisation des sols ;
- Une attention sera portée sur l'aménagement des abords et la préservation de la biodiversité. La mise en place de jardins familiaux, thématiques (thérapeutiques, sensoriels, potagers, vergers…) ou d'une gestion différenciée des espaces verts sera nécessairement envisagée.

Tout au long du développement de ces projets, tant la Société wallonne du Logement que les sociétés de logement de service public impliquées développeront leur expertise, visant une meilleure compréhension des éventuelles difficultés de mise en œuvre, avec un retour d'expériences et d'évaluations croisées du dispositif, une démarche utile pour le développement de futurs outils pour les sociétés de logement de service public.

Enfin, les réalisations feront l'objet d'actions pédagogiques (formations, visites techniques...) ainsi que d'évaluations régulières, notamment au niveau des impacts environnementaux (minimisation des impacts environnementaux lors de la construction, à l'utilisation du bâtiment et jusqu'à sa fin de vie) ou de l'état de satisfaction des occupants et des SLSP.





© Adobe Stock

PAUVRETÉ CRÉATIVE

Par **Pierre Hebbelinck**
Architecte / éditeur

À l'invitation des *Échos du Logement*, je me suis installé à une table dans le verger pour tenter de fixer par écrit quelques réflexions à propos des questions posées par le « logement optimum » et la production alternative de logements abordables pour le plus grand nombre.
Nous positionnerons la question selon deux approches. La première s'attachera aux conditions concrètes de ce que la pratique de l'architecture peut apporter au débat par le biais des outils utilisés. La seconde portera sur la mise en place de budgets de construction réduits au minimum. Nous illustrerons notre propos de quelques situations concrètes mises en place dans notre production de logements individuels. La contribution qui suit est à replacer dans le seul contexte de notre pratique d'architecte.



Photo François Brix



Outils

Au travers de l'exercice quotidien, deux spécificités de l'architecture semblent apparaître comme des outils adaptés à l'élaboration de stratégies de constructions à faible budget. Celles-ci ne sont éligibles que moyennant des modèles de décisions appartenant aux sphères privées et publiques, aux commanditaires et aux arbitrages normatifs. L'architecte est devenu dans les 20 dernières années un spécialiste de l'assemblage de métiers, de données et de contraintes. Il est une forme de courroie de transmission entre différents paramètres dont la complexité n'a cessé d'augmenter au fur et à mesure que nos sociétés se sont elles-mêmes complexifiées. Dans les pays ouest européens, cette complexité s'est notamment traduite par un développement vertigineux des normes et des réglementations. Cette accélération intervient au départ d'une perte de pouvoir du dispositif politique, les GAFAM dictant les agendas des parlements nationaux. Le partenaire public reprend des parts de pouvoir et de contrôle en augmentant son attirail normatif.

Un second vecteur tient à une **accélération de la complexité du monde** et de ce fait à une perte de repères individuels et collectifs qui augmentent l'émergence et la diffusion des peurs – l'architecte est en première ligne pour enregistrer ces mécanismes au travers de sa pratique. Ces peurs s'expriment sous la forme d'une moralisation sensible du discours politique autour notamment des besoins d'identité et de tradition[1], traduits par des réglementations patrimoniales exacerbées, et à travers la formulation d'un monde *greenwashé*, surfant sur des slogans plus que sur une organisation réelle et concrète pour lutter contre l'épuisement de la planète.

Cette rencontre avec la complexité du monde a permis à l'architecture d'augmenter son capital de résolution de questions paradoxales et denses, de fonder une méthode et des ressources qui lui donnent la capacité d'opérer très rapidement des synthèses, appliquées au champ concret de la production d'espaces. **L'architecte est un généraliste** particulièrement exposé aux effets déjà décrits, l'architecture étant ontologiquement liée à la dimension publique et politique. Cet outil que représente la ***synthèse*** est particulièrement adapté à une situation de questionnements telle que la produisent les pandémies et les catastrophes naturelles et économiques actuelles.

Un second outil est lié à une approche spécifique du temps (le temps qui passe), à savoir que toute la discipline architecturale est tendue vers l'élaboration d'un futur. Ce qui fait dire à certains que **l'architecture est, par nature, une discipline d'utopies** parce qu'elle décrit des réalités qui ne préexistent pas. N'utilise-t-on pas le terme « projet » pour nommer les stades de la production (avant-projet, projet, etc.) ? L'installation dans un temps futur s'accompagne de balises du travail de production pour construire, étape après étape, une nouvelle réalité. Cette caractéristique met en avant le rôle et la responsabilité de la gestion politique : c'est par la proposition et la création d'une organisation du futur que ce dernier légitime son action. À ce titre, il est singulier d'observer les différences notables quant à la participation des architectes à la pratique politique en Europe. Si nous voyons l'absence presque totale des architectes en politique en Europe de l'Ouest, la situation est totalement différente en Europe Centrale et Orientale où les architectes jouent des rôles politiques notamment auprès des municipalités, comme conseillers auprès des ministères ou adjoints au maire, voire se trouvent aux commandes du mayorat lui-même. Rappelons aussi que la campagne électorale du prix Nobel de littérature 2010, Mario Vargas Llosa, pour accéder à la présidence du Pérou en 1990, a été menée par une équipe de quatre architectes[2].

Cette dimension du « **projet** » peut également être qualifiée de valeur *spéculative*. Yanis Varoufakis décrit ce mécanisme dans son ouvrage *Un autre monde est possible / pour que ma fille croie encore à l'économie*. Décrivant un chef d'entreprise, il écrit : « Imagine-toi qu'il est debout devant une fine membrane verticale, suspendue à l'aplomb de la ligne du temps qui démarque le présent du futur. Il avance la main jusqu'à toucher la membrane. Tandis qu'il se tient du côté du présent, sa main traverse soudain la membrane et passe du côté du futur. À tâtons, il saisit une valeur d'échange qu'il ramène d'un geste décidé du côté de la ligne du temps où il se trouve. Celui du présent. Il ramène ainsi dans le présent une valeur d'échange encore inexistante pour l'investir dans des processus de production qui créeront de la valeur plus tard (…)[3]. » Cette dimension *spéculative* du « projet », cette projection à proprement parler, redéfinit les valeurs fondamentales de ce mot et lui restitue une dignité que sa stricte application dans le champ économique lui ôte. L'architecte entrevoit un monde, une forme, un espace qui se situe bien au-delà du présent. Son métier consiste à ramener dans le présent les outils de compréhension et de fabrication du réel et à lui donner corps au travers de ce qui ressemble à la partition du compositeur pour l'exécution d'une pièce de musique.

Ces deux outils associés, la **capacité de synthèse** et la **capacité de projeter**, nous semblent constituer les ressources spécifiques de l'architecture face aux questions posées par la production alternative de logements abordables pour le plus grand nombre.

Économie

Le second axe de réflexion nous porte à observer le contexte de l'économie qui se trouve au cœur de la pratique d'architecture. Pour affronter le réel, l'architecture doit enregistrer la contrainte de la faisabilité budgétaire, voire prendre de la hauteur, questionner tous les métiers afin d'opérer

rapidement des arbitrages et produire ainsi du sens. (Comment produire de la structure aujourd'hui, comment chauffer, comment ne pas chauffer ?...)

Dans ce cadre, notre Atelier met en œuvre depuis trois décennies une méthode pour bâtir bon marché. L'idée est de faire beaucoup avec peu de moyens. L'acte le plus politique, pour l'architecte, est, selon nous, de produire des espaces de qualité avec moins de moyens. Cette position est également une réaction au dispositif de starisation de l'architecture où la spéculation autour de l'image (au détriment des coûts) domine les médias et pollue l'enseignement de l'architecture. Mais pour pratiquer une telle méthode, il est impératif qu'elle soit partagée par tous les intervenants. Les pratiques courantes, les traditions de la construction (anciennes ou industrielles) doivent être revisitées. La question essentielle à se poser est : quel est l'apport d'une situation déjà présente pour créer une nouvelle réalité ? La conception de l'espace bâti devient alors le résultat d'une méthode et non l'élaboration de formes « pré-requises ».

Pour prolonger ce qui précède et en réponse à l'affaissement économique incontrôlable auquel nous allons avoir à faire face (pandémie, guerre en Europe, prix de l'énergie, société sous tension, perméabilité des frontières européennes…), il nous semble que la dimension économique doit également opérer une **réflexion autour de la réduction des besoins. Ce questionnement s'adresse particulièrement aux commanditaires privés ou publics. Le questionnement autour de nos prétendues nécessités permet d'envisager de réévaluer concrètement les modes de vie, de production et d'échange.**

Pour tenter de cadrer l'approche positive des réductions drastiques des surfaces occupées, nous proposons d'observer les mécanismes récurrents qui prennent racines après des catastrophes naturelles ou qui sont liées à des conflits armés. Aussi les tremblements de terre à Kobe au Japon (1995) ou à Constitution au Chili (2010) ont vu l'émergence de propositions particulièrement novatrices permettant de statuer sur les besoins fondamentaux réels et de créer des habitats au coût drastiquement faible pour répondre aux besoins du plus grand nombre. L'Europe des après-guerres a vu s'inscrire les mots « Existenzminimum » ou *minimum*



Photo et modèle Sacha Boutrsen

vital (1919) mettant en lumière la capacité des architectes d'une génération à envisager des habitats de taille réduite en corolaire d'espaces publics soignés.

Pour prendre l'exemple d'un travail en recherche actuellement par notre Atelier et sa maison d'Édition Fourre-Tout – en lien avec l'architecte Jean-Michel Degraeve –, citons les constructions de l'architecte liégeois Louis Bosny bâties dans l'après seconde guerre mondiale. Sa propre maison (Habitation personnelle + bureau, rue Henri Maus, 130, Liège) abritant sa famille de quatre enfants possède la façade la plus étroite de Belgique (2, 42 cm). Elle est posée sur un terrain invendable et déploie des ressources d'ingéniosité avec notamment la création de châssis de fenêtres qui s'ouvrent comme des tiroirs. Notons que le couloir des chambres sert de salle d'eau pour la famille. Son ensemble de logements collectifs Cerisiers/Pommiers à la Cité Parapluie à Flemalle-Grande démontre sa capacité de concevoir des appartements de très petite taille mais hautement qualitatifs en compléments d'espaces collectifs riches de propositions. Les constructions belges de Bosny font écho à la recherche que l'Atelier mène sur l'économie de la reconstruction allemande de l'après-guerre en Rhénanie Westphalie après la destruction des grandes villes de la Ruhr par les armées alliées. Ainsi les architectes Rudolf Schwarz, Hans Schilling, Emil Steffann et principalement Joseph Lehmbrock ont appliqué des modes de construction pauvres au service d'espaces et de constructions architecturales exceptionnelles entre 1945 et le début des années septante.

Nous devons souligner que ce patrimoine universel de la recherche architecturale au service du plus grand nombre au travers des questionnements sur l'économie, la matérialité pauvre, les espaces réduits ou tant d'autres perspectives, mettra en tension les appareils normatifs. Les 62 logements de Flémalle-Grande de Louis Bosny ont disparu sous les coups des bulldozers. Gageons que les pouvoirs publics deviendront porteurs des initiatives mettant en avant les possibilités de l'architecture de résoudre ces questions en raccourcissant les délais de validation de ces projets et en rappelant à ses membres que la



Photo Pierre Hebbelinck



Photo Marie-Françoise Plissart

responsabilité principale de chaque institution est avant tout de comprendre les matières des autres institutions normatives et de se mettre au service d'un projet commun.

En synthèse de ces quelques lignes soumises à vos réflexions, nous avons souhaité mettre en avant deux contributions que l'architecture peut apporter au débat, à savoir des outils méthodologiques de « création » du monde et une approche questionnant l'économie.

Maison Françoise Demol 1993 :
Maison de 36 m², étage compris. Standardisation des composants constructifs. Toiture d'un seul versant. Fenêtre et portes placés à fleur des murs extérieur avec mécanismes d'ouverture vers l'extérieur. Système économisant la moitié des fondations en semelles. Mobiliers servant de cloisonnement d'espaces pour exploiter et enrichir l'espace optimum.

Maison André Denis (Oupeye) 1992/93 :
Maison pour une famille de 5 personnes. 153 m² garage compris. Réduction des espaces de chambres au minimum pour développer les espaces communs. Mono pente de toiture. Matériaux très bon marché et excellence de mise en œuvre. Châssis en bois à façon avec application de profils différents selon les orientations en fonctions des contraintes de vent, thermiques… Temps de construction : 10 mois.

Maison Pierre Loze (Bruxelles) 1995/2000 :
36 m². Prototype de cube parfait pour un habitat autonome au-dessus d'une maison existante. Le cube développe le moins de surfaces extérieures pour le maximum de volume intérieur. Concentration et diminution drastiques de certaines fonctions (bains, sanitaires, cuisine, lit, bibliothèque…) au profit d'un espace collectif généreux. Préfabrication bois low-cost. Installation des engins de chantier créative. Rapidité constructive.

Maison Aline Frankfort (Uccle) 2000/2002 :
Transformation radicale d'une maison en ôtant 50 % de sa surface initiale constituée d'annexes diverses. Concentration sur la qualité de trois espaces superposés grâce à la mise hors les murs de la cage d'escalier. Fenêtres réduites au minimum sur le plateau des chambres sous la forme de hublots. Donnant une lumière de sous-bois. 105 m².

Maison André et Magali Dejardin-Hendrice (Comblain-au-Pont) 2001/2004 :
Maison pour une famille de quatre habitants. Poursuite de la recherche sur le cube comme espace maximum. 98 m². Construction prototypale en acier Corten. Il faut 15 secondes à l'industrie pour produire l'ensemble des matériaux de cette maison. Construction en sept heures.

Maison Delsaute (Queue du Bois) 2004 :
180 m². Requalification d'une maison clef sur porte insatisfaisante achetée pour abriter une famille de 6 personnes. Création d'une seconde peau, un « manteau », permettant l'agrandissement de la cuisine, la création d'un salon, d'un bureau, l'abri de jardin etc… Utilisation du savoir-faire des habitants.

Maison de Sprimont/ Maison Marcelle Gérôme 2016 :
Maison minimale longitudinale de 106 m². Ossature bois de préfabrication industrielle détournée, placée sur pilotis dans un paysage magnifique mais bigrement pentu. Utilisation de membranes bicouches (roofing) pour les façades et la toiture. Déclinaison d'un prototype conçu en 1995.

Espace Des Arts / Chalons-sur-Saône 2019 :
Stratégie de l'économie appliquée à un bâtiment public de 11 500 m², soit l'équipement culturel en France le moins cher au m² de l'année 2019. Coût au m² : 753 euros, soit cinq fois moins qu'un équipement classique.

Maison Dido Dejardin (Queue du Bois) 1988/2022 :
Maison laboratoire commencée voici 36 ans. Recherches appliquées en matière de micro-espace, mobiliers transformant l'espace, arbitrage de se contenter de la poésie des choses en place, principes constructifs expérimentaux en chaudronnerie industrielle, recherche sur une cage d'escalier extérieure non chauffée (le propriétaire est notamment un navigateur).

---

1 Maurizio Bettini, *Contre les racines*, trad. de l'italien par Pierre Vesperini, Éd Flammarion, Collection Champs, 2017. Bettini y décrit comment la sémantique historique est récupérée par les appareils politiques depuis l'époque de la Grèce antique jusqu'à l'actualité la plus brûlante, en déclinant des traditions inventées.

2 Mario Vargas Llosa, *Le poisson hors de l'eau*, Éd. Gallimard, 1995. Cet article décrit la campagne présidentielle du futur prix Nobel, entouré d'une garde rapprochée d'architectes.

3 Yanis Varoufakis, *Un autre monde est possible / pour que ma fille croie encore à l'économie*, Éd. Flammarion, 2015. L'on y trouve rassemblés et expliqués de manière claire et transparente, par le très éphémère ministre grec des Finances, les mécanismes de la spéculation mondiale et de ses conséquences dans tous les registres de la vie courante.

CONSTRUCTION DURABLE LOGEMENT ABORDABLE[1]

Par **Charlotte Cambier, Margaux Lespagnard, Waldo Galle, Niels De Temmerman**
VUB Architectural Engineering

Construction durable et logement abordable, deux thèmes qui semblent incompatibles. Et pourtant… la VUB Architectural Engineering a pu démontrer que les logements adaptables (« aanpasbare woningen ») sont bel et bien plus abordables que les logements traditionnels.

Un « bâtiment adaptable » est un bâtiment qui peut, plus facilement et avec moins de matériaux et de déchets de construction, s'adapter aux évolutions des situations de ses occupants (isolés, famille traditionnelle, kangourou, cohabitation, travail à domicile, etc). Charlotte Cambier et ses collègues de la Vrije Universiteit Brussel ont pu démontrer dans leur étude que l'ensemble des coûts – de la construction à la démolition, en passant par les entretiens, les réparations et les remplacements – peuvent être moins élevés pour un logement adaptable.

L'habitat sous pression

Le secteur de la construction est un secteur qui consomme beaucoup d'énergie et de matériaux, et est responsable de ce fait de 39 % des émanations de CO_2. Aussi tant les autorités régionales que les autorités fédérales de notre pays jouent-elles la carte de l'économie circulaire de la construction, une économie de flux fermés de matériaux, évitant et réutilisant les déchets. La ministre du Climat, de l'Environnement et du Développement durable, Zakia Khattabi (Ecolo), a plaidé dans le *Morgen* du 1er avril 2022, pour un plan d'investissement de grande envergure en vue de l'élaboration d'une économie de ce type, capable de faire face à la pénurie attendue des matières premières.

Et cette pénurie des matières premières se fait ressentir dès maintenant. Le rebond suite à la pandémie de la covid et la guerre en Ukraine ont souligné notre dépendance aux importations de l'étranger de toute une série de matériaux de construction. Des architectes font état d'augmentations de prix jusqu'à 30 %, ainsi que d'offres de fournisseurs de matériaux valables durant quelques heures seulement. Cette augmentation des prix s'ajoute à une hausse déjà nette des prix des terrains et des maisons, ce qui fait que l'achat et la transformation d'un logement coulent de moins en moins de source.

Anticiper le changement

Une étude de la doctorante Charlotte Cambier et de Margaux Lespagnard, sous la direction des professeurs Niels De Temmerman et Waldo Galle (VUB Architectural Engineering, Vrije Universiteit Brussel), démontre qu'un mode de construction circulaire et axé sur le changement peut jouer un rôle en réponse à ces problématiques. En effet, un « bâtiment adaptable » peut plus facilement, et avec moins de matériaux et de déchets de construction, s'adapter aux évolutions des besoins de ses occupants. Comment ? En organisant d'avance les espaces de telle façon que leur changement soit facilité et en rendant démontables et réutilisables des éléments tels que les menuiseries et les parois.

L'étude de Charlotte Cambier fait démarrer le logement adaptable à partir d'un petit noyau dont l'extension est possible de plusieurs façons. Par la comparaison d'un logement de ce type avec une habitation mitoyenne normale, les deux types d'habitat ont pu être évalués sur plusieurs plans.

L'étude fait apparaître que le coût des travaux proprement dits, de la construction à la démolition en passant par l'entretien,

les réparations et les remplacements, est inférieur pour un logement adaptable que pour une habitation traditionnelle. « Cela s'explique, déclare Charlotte Cambier, par le fait que le logement adaptable démarre, en phase initiale, avec les seuls espaces nécessités à ce moment-là pour la situation familiale mais qu'il peut, par la suite, répondre à l'ensemble des *desiderata*. Avec pour conséquence le fait que le volume des matériaux employés est initialement moins important, comprimant d'emblée les coûts d'acquisition. Dans les années subséquentes aussi, les frais d'entretien sont moins importants car pour nombre d'éléments de la construction (matériaux de menuiserie, de finition etc.), les besoins d'entretien et de réparation sont moins importants. Pour la même raison, le logement adaptable est aussi plus efficient en matériaux et son impact environnemental et climatique est moins fort. »

Construire durablement va également au-delà de la seule quantité de matériaux. Le caractère durable s'exprime également au travers de la nature des matériaux employés. Pour cette raison, le logement ayant fait l'objet de l'étude a été érigé tant en matériaux conventionnels comme le béton ou la brique qu'en matériaux démontables. Ceux-ci simplifient la réalisation d'adaptations, par exemple par l'emploi de matériaux légers associés à des liens réversibles.



Des ateliers réunissant occupants et architectes procèdent à l'identification et à l'évaluation des opportunités d'une habitation adaptable à l'aide de quinze paramètres définissant le caractère abordable et la qualité du logement. (VUB Architectural Engineering - https://www.vub.be/arch/post/514).

« L'emploi de matériaux différents, écrit Charlotte Cambier, n'a pas fait une grosse différence d'un point de vue financier, mais à long terme le résultat peut être plus avantageux. En effet, les matériaux démontables peuvent être revendus et réutilisés après leur emploi, ou à tout le moins le tri et le recyclage sont plus efficaces. Ainsi, l'habitation que vous occupez sera plus durable à chaque rénovation et à la fin de sa vie. Avec les matériaux et les techniques conventionnels de la construction, cela est pratiquement impossible et financièrement inintéressant. Sinon on ne verrait pas un conteneur à déchets à chaque rénovation, comme c'est le cas aujourd'hui. »

Quantité et qualité

En parallèle à l'étude de Charlotte Cambier, une étude est menée par Margaux Lespagnard. Margaux Lespagnard étudie les différentes manières selon lesquelles la construction adaptable et circulaire peut contribuer à un marché du logement qualitatif. En effet, outre le caractère financièrement abordable d'une habitation, il ne faut pas oublier la qualité du logement. Un logement abordable voire durable n'est pas toujours un logement adéquat. Ainsi, on voit aujourd'hui énormément de petites unités vendues ou louées comme étant durables et adaptables. Mais même si l'empreinte écologique est réduite par unité de logement, pour nombre de ménages, une très petite habitation n'est pas synonyme de qualité – quand bien même ce serait le seul logement qu'ils pourraient se permettre.

Ce que perçoit une famille comme étant un logement de qualité dépend énormément du contexte, bien entendu, et relève d'un choix personnel. Un logement axé sur le changement ouvre la possibilité à une adaptation aux besoins de ses occupants, et non l'inverse – avec un impact moindre sur le portefeuille et sur l'environnement.

« Il existe en outre, écrit Mme Lespagnard, toute une série d'autres aspects liés au logement axé sur le changement, permettant de rendre un logement plus qualitatif et plus abordable. Tout simplement, par exemple, le pouvoir de réparer soi-même des choses, cela va vite et c'est bon marché. Un concept aisément adaptable permet, par exemple, de poser un nouveau câble internet en écartant une lame du plancher et en posant le câble dans la gouttière prévue à cet effet. Aujourd'hui, nous travaillons à un guide conceptuel permettant de cartographier ces opportunités en les évaluant à l'aune de quinze paramètres définissant le caractère abordable et la qualité du logement à court et à long termes. »

« En cas de hausse continue des prix de l'énergie, une économie de l'énergie serait possible par l'isolation de la façade. Une façade adaptable et démontable permet une adaptation rapide et donc efficiente, la brique de parement peut être démontée, une couche supplémentaire d'isolant de façade peut être installée et la façade peut être reconstruite facilement. On réalise une économie sur le coût des déchets (gravats) et sur le coût des nouvelles briques de parement », écrit Margaux Lespagnard pour donner un exemple concret.

Construction durable – la VUB montre le chemin

Dans cette ligne de recherche, l'équipe de recherche de la VUB Architectural Engineering avait, dès 2019, inauguré le Circular Retrofit Lab, avec la transformation de huit



Schéma : mode d'adaptation d'une maison adaptable. Ces plans du terrain ont été utilisés dans l'étude pour réaliser les calculs (Charlotte Cambier, VUB Architectural Engineering).

logements d'étudiants iconiques du campus de Etterbeek en premier projet européen de rénovation circulaire.

Une fois la démonstration de la faisabilité technique du projet faite, s'est posée la question de savoir comment rendre la construction circulaire abordable. Au sein de l'équipe, Charlotte, Margaux, Niels et Waldo étudient la question de savoir comment la prise des bonnes décisions durant le processus de conception permet d'accroître le caractère circulaire des bâtiments avec une baisse à long terme des charges. Le fait d'anticiper sur les rénovations futures et l'emploi de liens réversibles semblent d'ores et déjà une réponse pleine de promesses.

www.vlaamsparlement.be

Cette étude a été publiée dans le magazine open-source Buildings. Le lecteur y trouvera la méthode exacte de calcul et une représentation graphique des résultats.

www.vlaamsparlement.be

Exemple :

Un exemple de la pratique, le concept Livinhome de Geraghty Taylor Architects. Le plan ouvert et la répartition adaptable permettent aux occupants d'adapter leur habitation à leurs besoins. Les concepteurs affirment que le concept serait d'une importante valeur ajoutée pour le logement social.

1 Traduit du néerlandais par le service Support Traduction du Service public de Wallonie.

Contact

Charlotte Cambier
VUB Architectural Engineering
charlotte.cambier@vub.be

Margaux Lespagnard
VUB Architectural Engineering
margaux.lespagnard@vub.be

www.vub.be/arch

L'HABITAT LÉGER EN MILIEU RURAL
UNE NOUVELLE FAÇON D'HABITER... UNE MÊME FAÇON D'INTÉGRER

Par **Marie Hottois**
Fondation Rurale de Wallonie

Face aux défis actuels de protection des terres agricoles, de réduction de l'artificialisation des sols, de réduction de l'empreinte carbone, d'accessibilité à un logement décent pour tous... il est devenu nécessaire de repenser notre façon d'habiter.
À ce titre, alors qu'il séduit de plus en plus de citoyens, l'habitat léger apparaît comme une des réponses valables et durables à ce défi. Pour autant, il est primordial qu'il réponde, comme toute autre construction, à certains principes d'intégration, de respect de la nature environnante et du contexte bâti.

Une diversité de réalités à traiter de façon objective

Sous les termes d'« habitat léger » se cache une grande diversité de réalités (habitants aux multiples profils, fonctions diverses qu'il peut abriter, formes architecturales très variées…). **Ce seul constat impose une prise en compte objective de l'habitat léger dépassant nécessairement les idées préconçues en la matière.** Il n'est donc pas, par défaut, une bonne ou une mauvaise solution.

Il peut apporter une solution à la crise du logement… si les coûts de construction et d'utilisation (chauffage et entretien) sont moindres et si le confort et la qualité sont présents. Il peut constituer un mode d'habiter écologique… s'il est construit avec des matériaux durables, naturels... et à proximité de services et équipements communautaires pour diminuer les déplacements et rationnaliser le coût des installations collectives. Il peut répondre à un objectif de densification… s'il est en lien avec un contexte bâti existant pour éviter de créer un effet « ghetto ». Il peut contribuer à la préservation et la construction des paysages… s'il est bien localisé et intégré. **C'est donc par la réflexion urbanistique globale menée en amont de son installation qu'il sera, ou ne sera pas, en cohérence avec les défis sociétaux actuels.**

Un mode d'habiter à envisager selon sa localisation

Le choix du lieu apparaît comme l'élément principal pour donner à l'habitat léger toute sa pertinence. En amont de

toute installation, la mise en parallèle de plusieurs éléments tels que le contexte bâti ou non bâti et les services et équipements existants à proximité avec la fonction, la forme et le nombre d'installations envisagées sera garante de la bonne intégration de l'habitat léger.

Ainsi, de façon non exhaustive et non catégorique, un habitat léger à vocation résidentielle à front de rue sera plus facile à intégrer dans des structures bâties lâches que dans un cœur de village présentant une forte identité urbanistique et architecturale. Un habitat léger groupé sera plus cohérent dans ou à proximité d'un village présentant des services et équipements communautaires. Un habitat léger dans un lieu non destiné à l'urbanisation sera très rarement cohérent…

Pour faire le choix d'une localisation adéquate, la réflexion doit être globale. La fonction envisagée est-elle compatible avec le voisinage ? Comment créer du lien avec celui-ci ? Les services et équipements communautaires sont-ils facilement accessibles ? Comment limiter les impacts sur l'environnement et le paysage ? Quelle densité favoriser ?

Comme pour l'habitat conventionnel, il y a lieu de choisir un site qui permette à la fonction de s'épanouir pleinement en regard des intérêts privés mais aussi collectifs.

Des pistes pour intégrer l'habitat léger

Parallèlement au choix d'une localisation judicieuse, il y a lieu de s'attarder sur les aspects urbanistiques et architecturaux d'intégration au site. Diverses questions liées à la situation existante doivent être étudiées : comment s'organisent les voiries ? Comment les bâtiments s'articulent-ils entre eux et avec le domaine public ? Quelle est la structure des devants-de-porte et quelles sont leurs caractéristiques ? La densité est-elle plus ou moins forte ? Le bâti est-il uniforme ou hétérogène ? Quels sont les matériaux dominants ? Où se localise la végétation en place ?

Cette compréhension du site doit permettre d'établir les choix appropriés pour intégrer l'habitat léger dans le terrain… L'utilisation éventuelle du relief et/ou de la végétation présente. Le gabarit, la forme, les matériaux et les teintes à adopter…

Il faut donc comprendre l'habitat léger comme une forme d'habitat à décliner selon les lieux et les sites et non pas comme une forme d'habitat « prêt-à-porter » qui aurait, de par sa faible taille, sa place partout.

Les pouvoirs locaux, acteurs clés en la matière

Pour que l'habitat léger devienne un mode d'habiter durable sur le long terme et une des solutions aux enjeux sociétaux actuels en matière d'aménagement du territoire, il est fondamental que les pouvoirs locaux se saisissent de cette thématique. À l'échelle de leur territoire, les communes peuvent jouer un rôle de moteur pour développer ces solutions d'habitat ou du moins structurer la stratégie communale pour que les développeurs privés s'intègrent dans un cadre commun réfléchi à long terme.



Sur la base d'une bonne connaissance de leur territoire et en s'entourant d'experts, les communes peuvent énoncer, dans un document d'orientation, leurs lignes directrices en la matière. **Cette vision thématique communale doit notamment esquisser les lieux d'implantation propices pour le développement de l'habitat léger et gagne à être intégrée dans un diagnostic territorial plus global.**

Ces lieux propices doivent être choisis pour leur capacité à être générateurs de projets durables. Soit des sites proches de services et équipements communautaires, porteurs de possibilités de transports alternatifs au véhicule personnel, permettant un développement en accord avec la préservation des paysages et de l'environnement naturel, assurant la création de liens spatiaux et socio-culturels avec le reste du bâti…





© Fondation Rurale de Wallonie
L'habitat léger dans la diversité de formes, matériaux et teintes qu'il peut prendre

La stratégie communale doit également énoncer les dispositions urbanistiques spécifiques aux terrains concernés. Ainsi, la structure urbanistique et l'articulation des voiries, les espaces publics, les espaces verts, les densités à créer, les gabarits, les matériaux et les teintes ainsi que la division des parcelles doivent être définis. Et cela en lien avec les espaces avoisinants.

Enfin, il est également conseillé aux communes de conserver la maîtrise du foncier pour une meilleure longévité des projets. La rédaction d'une charte de vie communautaire est également un gage de qualité pour le long terme et la cohabitation harmonieuse des habitants.

Cette charte peut être co-construite avec les occupants et/ou les citoyens proches, permettant ainsi d'enrichir le projet d'autres besoins… Comme par exemple la création d'un potager commun ou la poursuite d'un cheminement lent existant. **Informer et faire participer la population permet de lever les éventuelles appréhensions liées à l'arrivée de nouveaux citoyens et/ou à la particularité du projet.**

Bien utiliser les solutions qu'offre l'habitat léger passe donc par une bonne localisation des projets et par une prise en considération des contextes bâti et non bâti dans lesquels ils s'insèrent. Pour qu'il soit et reste un mode d'habiter durable, il est nécessaire, pour tous, de dépasser les idées préconçues à son sujet et de mener de réelles réflexions urbanistiques quant à son intégration.

LOGEMENTS VACANTS : COMMENT QUANTIFIER CE PHÉNOMÈNE ?

Par **Mathilde Flas**
Doctorante en Urbanisme et Art de bâtir, LEMA, Université de Liège
et **Jacques Teller**
Professeur en Urbanisme et Aménagement du territoire, LEMA, Université de Liège

« Des personnes sans logement, des logements sans personne ». Une comparaison, souvent accompagnée de chiffres contestables, suscite la polémique et suggère une solution simpliste aux problèmes d'accessibilité au logement. Pourtant, force est de constater que les logements vacants ne sont pas tous mobilisables et qu'il est très complexe de quantifier la part de logements vacants impropres à l'habitation. Alors qu'un nouvel arsenal de mesures a été arrêté par le Gouvernement wallon, instaurant notamment une amende administrative en parallèle de la taxe et rendant possible l'utilisation des données des consommations d'eau et d'électricité pour repérer les logements vacants, cet article discute de nouvelles méthodologies de recensement afin de fournir aux autorités locales les outils pour mieux comprendre un phénomène encore mal appréhendé aujourd'hui.



Les stratégies existantes pour mobiliser les logements vacants

De nombreux outils existent en Wallonie pour mobiliser les logements vacants. La stratégie la plus couramment appliquée est la taxe communale des logements ou immeubles inoccupés. Cette stratégie s'est vue être complétée par une amende administrative complémentaire, applicable lorsque le logement vacant n'est pas taxé lors d'une même année[1]. Une telle politique nécessite un repérage systématique des logements vacants et un suivi de la durée de vacance pour permettre de remédier par incitation financière à une vacance essentiellement volontaire.

Le panel de raisons qui expliquent la vacance est varié, et la taxation ne s'avère pas être pertinente pour résoudre chaque situation de vacance. Pour les propriétaires qui rencontrent des difficultés de gestion locative, le dispositif des Agences immobilières sociales (AIS) est une piste intéressante. Les AIS prennent en charge la gestion locative tout en assurant l'entretien et un revenu garanti au propriétaire. Les logements sont loués à loyer plafonné, ce qui renforce l'offre de logements abordables. Si le propriétaire n'a pas les ressources pour entreprendre des travaux de rénovation pourtant nécessaires, il est possible d'obtenir une aide financière octroyée par le Fonds du Logement à condition de déléguer la gestion locative à une AIS pendant 9 à 15 ans. Enfin, rappelons que plusieurs leviers ont été renforcés par les mesures adoptées par le Gouvernement wallon pour permettre, notamment aux AIS, de réquisitionner les logements vacants[2].

Malgré cet arsenal d'outils, peu d'opérations vont dans le sens d'une mobilisation significative des logements inoccupés. De 2006 à 2020, 814 logements inoccupés ont été réhabilités et réintroduits sur le marché locatif à loyer plafonné grâce aux AIS et au Fonds du Logement. Le succès semble variable : entre 2013 et 2016, c'est 300 logements qui sont réintroduits contre 127 entre 2017 et 2020. Sur un total de 33 AIS, c'est donc une moyenne de 1,2 à 3 logements par AIS réintroduits annuellement[3].

Pourtant, ces logements sont des pistes de solutions à des enjeux urbains et sociaux qui ne cessent de s'intensifier. Derrière cette situation se cache une difficulté réelle de recensement et de suivi des logements vacants, ainsi qu'une méconnaissance de l'état de ces biens. La tenue d'une base de données sur les logements vacants est un indicateur sous-exploité du fonctionnement des marchés locaux et se doit d'être une priorité pour la mise en œuvre d'une politique territoriale de l'habitat. S'ils constituent des données fiables sur l'ensemble du territoire étudié, les taux de vacance reflètent l'état du marché, la dynamique de l'offre et de la demande, et l'attractivité du territoire. Les stratégies opérationnelles de gestion du parc vacant et plus généralement les politiques de l'habitat doivent donc s'appuyer sur la connaissance de ces données.

Les méthodes de recensement en Wallonie

Afin de mieux connaître les méthodes utilisées pour recenser les logements inoccupés, nous avons commencé par adresser une enquête aux 262 communes wallonnes, suivie de quelques entretiens. Sur les 108 communes ayant participé à l'enquête, 89 communes affirment tenir un inventaire des logements inoccupés. Dans plus de la moitié des cas, cet inventaire est mis à jour annuellement. Malgré l'existence presque systématique d'une dynamique de recensement, les efforts alloués au maintien de cet inventaire divergent fortement entre les communes en raison de leurs ressources, de la qualité des données disponibles ou des réalités de leur territoire.

À l'heure actuelle, les communes se réfèrent principalement aux absences de domiciliation, extraites du registre de la population, pour identifier les logements susceptibles d'être inoccupés. Cependant, plusieurs cas de figure se présentent où le logement est occupé sans qu'une personne soit enregistrée à cette adresse. C'est notamment le cas des secondes résidences et des logements étudiants. Ainsi, les données des domiciliations ne permettent pas de dériver des statistiques régionales sur le taux de vacance et se doivent d'être croisées avec d'autres bases de données pour affiner le recensement.

Très fréquemment, une analyse visuelle sur terrain est soit utilisée pour déceler les logements qui paraissent inoccupés, soit couplée aux données du registre de la population pour renforcer la suspicion d'inoccupation des logements sans domiciliation. La méthode visuelle est facilement utilisable puisqu'elle ne nécessite aucune manipulation de base de données. On observe néanmoins que l'identification sur terrain est chronophage et n'est pas adaptée à l'analyse régulière d'un grand nombre de logements. Elle présente des limites, puisqu'une part de subjectivité et d'erreur est inévitable lorsqu'il s'agit d'évaluer l'aspect inoccupé depuis l'extérieur du logement. Pour certains logements invisibles depuis la rue, comme pour les étages d'immeubles, il peut même devenir impossible de statuer sur l'aspect occupé ou inoccupé du logement.

Au cas par cas, selon les communes, s'ajoutent des informations additionnelles variées. Il peut par exemple s'agir des plaintes des riverains ou des adresses pour lesquelles les agents de quartier ou les services de pompiers constatent qu'un logement est inhabitable. Ainsi, les communes obtiennent des inventaires dont la fiabilité dépend fortement de la méthode ou de la combinaison d'informations utilisée.

L'imprécision des données disponibles et des méthodes appliquées conduit à une sous-estimation des logements présumés inoccupés. Les résultats des recensements de chaque commune ne sont dès lors pas comparables, et il est délicat d'extraire de grandes tendances à l'échelle régionale. Lors de l'enquête, certaines communes nous ont communiqué le

nombre de logements suspectés d'inoccupation. En extrapolant ces données à l'ensemble des communes en fonction de la taille du parc de logement et de la typologie socio-économique de chaque commune[4], nous obtenons pour la Wallonie un ordre de grandeur de 45 000 logements présumés inoccupés, soit 2,59 % du parc wallon de logements.

Les consommations d'eau et d'électricité pour améliorer le recensement

Pour compléter les données des absences de domiciliation, il s'est avéré nécessaire de récolter d'autres données à l'échelle des ménages. Les faibles consommations d'eau ou d'électricité pendant une durée consécutive de douze mois ont été ajoutées à la liste des cas entraînant une présomption d'inoccupation dans le Code wallon de l'Habitation durable[5]. Les seuils de faible consommation sont de 15 m^3 pour l'eau et de 100 kWh pour l'électricité[6]. Ainsi, depuis septembre 2022, les opérateurs d'eau et d'électricité seront tenus de communiquer une fois par an les adresses des logements pour lesquels une consommation inférieure aux seuils déterminés est enregistrée. Ces seuils ont été fixés sur la base d'études réalisées par le CEHD sur trois communes : Charleroi, Seraing et Namur[7]. De ces études, il convient d'insister sur deux constats.

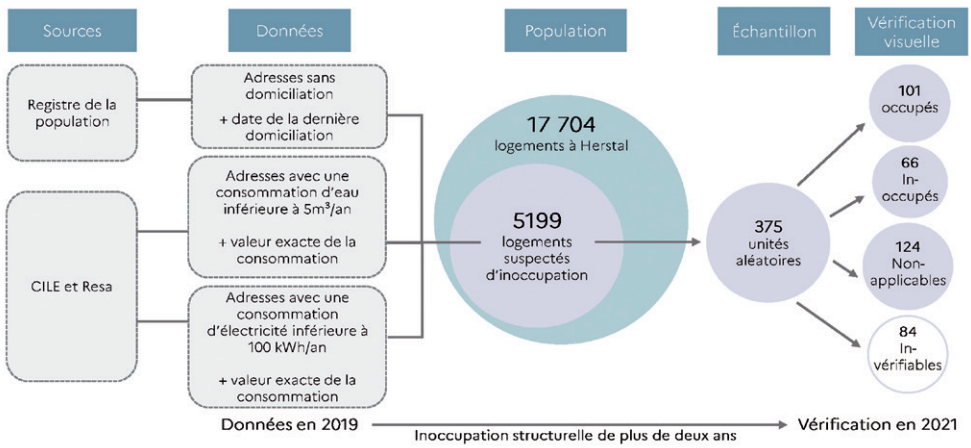
D'une part, le croisement des adresses à faible consommation d'eau avec les adresses à faible consommation d'électricité est délicat et requiert une ingénierie dont la plupart des communes ne disposent pas. Les adresses des compteurs d'eau et d'électricité doivent être couplées avec les adresses du Cadastre pour écarter les adresses qui ne correspondent pas à un logement, comme un garage. Dans les immeubles de plusieurs logements, pour autant que les compteurs soient individuels, les numéros de boîte sont parfois encodés de manière hétérogène, ce qui complique le croisement de données.

D'autre part, comme pour l'absence de domiciliation, l'occurrence d'une faible consommation d'eau ou d'électricité voire d'une double faible consommation d'eau et d'électricité n'est pas une garantie d'inoccupation. Plusieurs cas de figure se présentent où les ménages consomment peu, soit en raison des habitudes de consommation (occupant peu présent, douche au travail…), soit parce que le logement est équipé de panneaux photovoltaïques ou d'une citerne. Ainsi, les données des consommations seules ne permettront pas un inventaire efficace. Nous proposons d'analyser dans la suite de cet article une méthode de recensement multicritère qui articule l'utilisation des données des domiciliations aux données des consommations.

Vers une méthode de recensement multicritère

En collaboration avec la commune d'Herstal et la Spi, nous avons obtenu l'ensemble des adresses pour lesquelles au moins un des cas suivants est rencontré : une absence de domiciliation depuis douze mois, une consommation d'eau inférieure à 5 m^3 par an[8], ou une consommation d'électricité inférieure à 100 kWh par an. Au total, 5 199 adresses répondent au moins à un de ces critères et sont donc suspectées d'inoccupation. Pour un parc communal de 17 704 logements, c'est un nombre d'adresses équivalent à 29 % du parc qu'il conviendrait de vérifier. Nous percevons déjà à ce stade qu'il est improbable qu'autant de logements soient effectivement inoccupés. Il serait d'ailleurs trop laborieux pour les services communaux de rechercher et de contacter les 5 199 propriétaires concernés pour confirmer l'inoccupation ou écarter les logements occupés.

Afin de déceler quels sont les critères pour lesquels il est plus probable d'être dans un cas d'inoccupation, nous avons sélectionné aléatoirement un échantillon de 375 logements et nous avons vérifié visuellement l'aspect d'inoccupation sur terrain, selon des critères préétablis d'occupation et d'inoccupation.



Méthodologie de recherche

Comme expliqué précédemment, la méthode visuelle n'est pas sans limites. Enfin, lorsque l'adresse n'existait plus ou ne correspondait pas à un logement, nous avons indiqué une catégorie « non applicable ». Pour certains logements, par exemple ceux peu visibles depuis l'espace public, il a été impossible de se prononcer. Ces logements ont été retirés de l'échantillon. Au total, ce sont donc 291 adresses qui ont été vérifiées.

Notons que les données ont été récoltées durant l'année civile de 2019 et nous ont été transmises au début de l'année 2021 pour procéder à la vérification visuelle sur terrain. Ainsi, à l'année suspectée d'inoccupation, s'ajoute un délai supplémentaire d'un an durant lequel une partie de l'inoccupation a été résorbée. Les logements qui persistent à être inoccupés le sont donc depuis au moins deux ans.

Au terme de la vérification visuelle des 291 adresses, 66 semblent effectivement inoccupées. En projetant ces résultats à l'entièreté des 5 199 logements suspectés d'inoccupation, nous estimons *a minima* 888 logements inoccupés depuis plus de deux ans dans la commune d'Herstal, soit 5 % du parc de logements. Ce taux d'inoccupation surpasse largement les estimations communiquées par les communes lors de l'enquête et appuie l'hypothèse d'une sous-estimation du nombre de logements inoccupés à l'échelle régionale.

Pour mettre en perspective ces résultats, rappelons que la demande de logements abordables est forte à Herstal avec 777 ménages sur la liste d'attente d'un logement social. Avec un parc communal de logements qui ne s'accroît en moyenne que de 90 unités par an, les logements inoccupés s'avèrent être une piste non négligeable pour accroître l'offre de logements abordables et de qualité. Notons toutefois qu'une part des logements inoccupés nécessite des travaux importants et qu'il est essentiel de trouver des leviers adéquats pour les mobiliser. Nous reviendrons sur ce point par la suite.

Afin de comparer les méthodes des domiciliations et des faibles consommations, nous avons trié les adresses vérifiées en trois groupes : les adresses uniquement sans domiciliation, les adresses uniquement avec une faible consommation d'eau et/ou d'électricité, ainsi que les adresses qui répondent à ces deux critères.

Sans surprise, c'est au sein de ce dernier groupe qu'il est plus probable de trouver des logements vacants : plus d'un logement sur deux est bien inoccupé. La combinaison d'une absence de domiciliation et d'une faible consommation est la première catégorie de logements à vérifier, mais s'y limiter est trop restrictif, car moins de la moitié des logements effectivement inoccupés serait décelée.

À l'inverse, les logements sans domiciliation uniquement ont le moins de chance d'être inoccupés, mais c'est là que nous en retrouvons le plus grand nombre : 32 des 66 logements inoccupés repérés sont caractérisés par une absence de domiciliation. Ce résultat s'explique par la présence d'un grand nombre d'adresses sans domiciliation pour lesquelles la méthode n'est pas applicable. Dans la plupart des cas recensés, l'adresse n'existait tout simplement plus. Le registre de la population peut contenir des adresses parasites qui persistent dans les données, même après la destruction d'un bâtiment. Il est donc nécessaire de croiser les adresses avec le cadastre pour les écarter.

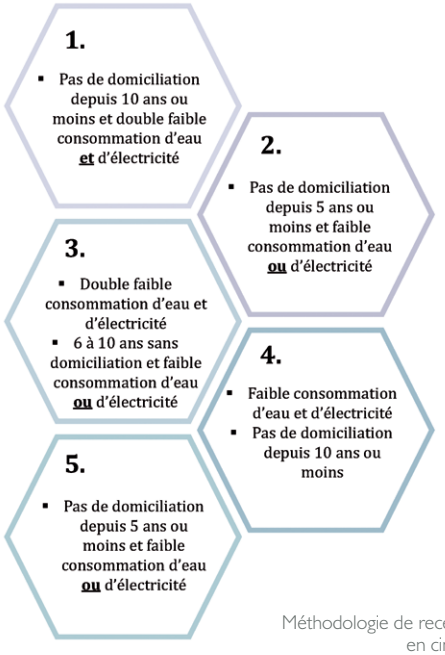
Nous observons que 42 % des logements uniquement caractérisés par une faible consommation s'avèrent être occupés. Le délai entre l'obtention des données et la vérification sur terrain n'est pas suffisant pour expliquer cette grande proportion d'occupation. Aux hypothèses déjà mentionnées, à savoir la présence de panneaux photovoltaïques ou de citernes et une faible occupation des logements, nous ajoutons l'hypothèse d'occupations parfois très précaires qui expliquent une faible consommation et ouvrent la porte d'un sujet étroitement relié à la question des logements inoccupés ; celui du mal-logement.

Pour encore affiner le recensement, nous remarquons qu'il peut s'avérer utile de prendre en compte le nombre d'années sans domiciliation. Dans notre cas, cela permet surtout d'écarter les adresses sans domiciliation depuis de nombreuses années qui sont susceptibles de ne plus exister.

Grâce à un modèle statistique, nous avons pu calculer des probabilités d'inoccupation pour différentes combinaisons de

	Pas de domiciliation uniquement		Faible consommation uniquement		Pas de domiciliation et faible consommation		Total	
	Nbr.	%	Nbr.	%	Nbr.	%	Nbr.	%
Occupé	69	34 %	22	**42 %**	10	26 %	101	35 %
Inoccupé	**32**	**16 %**	14	**27 %**	20	**53 %**	66	22.5 %
Non applicable	**100**	**50 %**	16	31 %	8	21 %	124	42.5 %
Total	201	100 %	52	100 %	38	100 %	291	100%

Comparaison de la méthode des domiciliations et des consommations



Méthodologie de recensement en cinq phases

critères et ainsi proposer une méthode efficiente de recensement en cinq phases. L'objectif est que les communes prennent contact avec les propriétaires des logements les plus susceptibles d'être effectivement inoccupés et poursuivent, selon leurs ressources, avec les catégories de logements moins susceptibles d'être inoccupés.

Les cinq phases proposées devraient être ajustées dans des communes aux réalités différentes ou si, comme conseillé, les adresses sont préalablement croisées avec les données cadastrales pour filtrer les adresses qui n'existent plus.

Une méthodologie de recensement similaire, établissant des probabilités de vacance à partir d'un croisement de plusieurs bases de données, vient d'être implémentée en région Bruxelles-Capitale[9]. Cette recherche confirme que malgré les difficultés rencontrées pour croiser les différentes bases de données, ce type de traitement permet un net gain d'efficacité dans les procédures de vérification de l'inoccupation.

Prendre en considération l'état des biens inoccupés

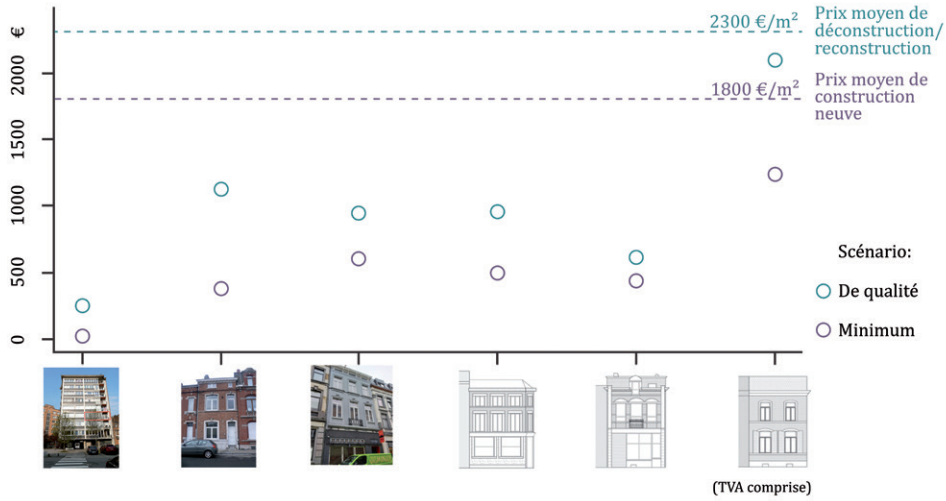
Avant de conclure cet article, nous tenons à insister sur le caractère réducteur d'un recensement qui se limite à dénombrer les logements inoccupés sans prendre en compte l'état de ces logements. Notre hypothèse est que le coût des travaux à réaliser pour proposer un habitat qui répond aux normes de confort actuelles est largement sous-estimé dans une part importante des logements inoccupés. Pour réintroduire ces logements sur le marché, il est important de mobiliser les leviers appropriés. Ainsi, connaître l'état des logements inoccupés est essentiel pour calibrer les outils d'action contre l'inoccupation.

Nous avons choisi d'étudier les coûts de rénovation de six logements proposés par l'agence immobilière sociale Liège Logement et par la régie autonome de Seraing. Les coûts de rénovation sont calculés pour une rénovation de qualité qui va au-delà du simple respect des critères de salubrité fixé par le Code wallon de l'Habitation durable pour rencontrer les normes actuelles de confort et de qualité[10]. Cette rénovation ne vise pas l'amélioration des performances énergétiques. Une rénovation *a minima* qui se limiterait au seul respect des critères de salubrité a également été envisagée. Compte tenu du caractère très limitatif de ces critères, une telle rénovation *a minima* n'est pas vraiment appropriée étant donné son piètre rapport coûts-bénéfices sur le long terme.

Si chacun des logements étudiés a besoin d'une intervention, le coût des travaux est extrêmement variable, allant de 262 €/m² pour un appartement en relativement bon état à 2 101 €/m² pour une maison mitoyenne de quatre chambres en 2020. Ce dernier cas d'étude est le plus alarmant, avec des coûts au mètre carré qui surpassent ceux d'une construction neuve. L'opération de rénovation s'élève à un montant de 280 000 €. Rappelons que ces coûts d'intervention n'intègrent pas la mise à niveau énergétique du logement. Une opération de démolition-reconstruction semble économiquement plus appropriée dans ce cas de figure, moyennant la création d'un bâtiment de plusieurs appartements.

Ces différents exemples montrent que la dégradation d'un logement peut le bloquer dans une situation d'inoccupation, soit parce que les propriétaires n'ont pas les ressources humaines ou financières pour supporter de tels travaux, soit parce que le logement est peu attractif et peine à trouver un investisseur lorsqu'il est mis en vente. L'application systématique d'une taxe ou d'une amende administrative en cas d'inoccupation est une mesure qui pourrait s'avérer contreproductive dans le cas d'un blocage financier.

Rappelons cependant que depuis 2004, le Fonds du Logement de Wallonie propose une aide dédiée aux logements qui sont inoccupés depuis plus d'un an, qui peut s'élever jusqu'à 113 200 € par logement sous forme de prime et de prêt à taux 0 % (montant indexé annuellement). Ce levier est actuellement le seul levier concluant pour s'adresser aux logements inoccupés qui nécessitent d'importants travaux de remise en état. Pourtant, le recours à ce dispositif reste limité. Ce constat pourrait s'expliquer, comme soulevé lors d'une enquête de 2004[11], par une méconnaissance du dispositif des AIS par les propriétaires bailleurs. Nous posons par ailleurs l'hypothèse d'un manque de ressources des AIS pour encadrer la remise en état d'un nombre significatif de logements à travers les aides du FLW. Sur un total de 33 AIS, c'est une moyenne de 1,2 à 3 logements par AIS qui ont été réintroduits annuellement entre



Coûts de rénovation par mètre carré (TVA comprise), pour un scénario de rénovation *a minima* et pour un scénario de rénovation de qualité

2006 et 2020, ce qui reste très modeste au regard des besoins en logement et du parc de logements vacants.

Le dispositif des AIS n'est cependant pas suffisant lorsque les travaux de rénovation sont trop importants, comme l'illustre le dernier cas d'étude. Le propriétaire doit dès lors avoir la capacité de financer le reste de l'opération. S'il recourt à un prêt classique, ce prêt devra être remboursé sans compter sur le revenu du loyer, puisque le loyer devra en priorité rembourser le prêt à taux 0 % crédité par le Fonds du Logement.

Les perspectives d'un meilleur recensement pour mobiliser les logements vacants

Cet article fait le constat d'une double sous-estimation. D'une part, il y a une sous-estimation de la quantité de logements vacants. Cette difficulté de recensement amoindrit les effets que peut avoir une politique de taxation, car elle ne s'applique pas à une part suffisamment importante des logements effectivement vacants. D'autre part, il y a une sous-estimation de l'état des biens et du coût des travaux qui sont nécessaires pour garantir un habitat de qualité. Le besoin de travaux peut bloquer à long terme le logement dans une situation de vacance. Compte tenu du manque de données disponibles, il n'est pas possible d'estimer la quantité de logements qui sont dans cette situation. Davantage d'efforts doivent être mobilisés pour réintroduire des logements dégradés sur le marché locatif à travers un renforcement des capacités logistiques des AIS et du FWL.

La tenue d'une base de données des logements vacants constitue la première étape d'une opération de mobilisation de ces logements. Quantifier la vacance reste complexe et nécessite de croiser plusieurs bases de données. La méthodologie de recensement se doit d'être similaire dans les communes wallonnes afin de pouvoir dériver des statistiques régionales et comparer les territoires. Un suivi de ces données et des actions entreprises permettrait d'évaluer l'efficacité et l'efficience des politiques publiques mises en place pour répondre à cet enjeu. Forts de cette évaluation, de nouveaux leviers pourront être débloqués pour mobiliser les logements vacants au profit d'une politique du logement abordable.

1 Art. 85*ter,* Code wallon de l'Habitation durable.
2 Art. 25-35, Décret du 1er juin 2017 modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.
3 Fonds du Logement de Wallonie, *10 ans d'actions contre l'inoccupation immobilière.*
4 Belfius Research. (2018). *Typologie socio-économique des communes – 2017*. Wallonie & Bruxelles, 48 pages.
5 Art. 380, Décret programme du 17 juillet 2018.
6 AGW du 19 janvier 2022 relatif à la fixation et à la gestion des données relatives aux consommations minimales d'eau et d'électricité pouvant réputer un logement inoccupé.
7 Cassilde St. et Lemaire E. (2016). *La vacance immobilière résidentielle – Phase II, analyse comparative des territoires de Charleroi, Namur et Seraing*. Rapport final du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Études en Habitat durable, Charleroi, juillet 2016, 79 pages.
8 Pour être conforme au seuil arrêté par le Gouvernement, une consommation de 15 m³ aurait été préférable.
9 De Blander R., Vandenbroucke A., Marissal P., Wayens B. (2024). Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale. Rapport de synthèse.
10 Art. 3 et 4 du Code Wallon de l'Habitation Durable, exécutés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.
11 Halleux J.-M., Lambotte J.-M. (2004). Friches d'habitat et désurbanisation en Wallonie. *Geocarrefour*, 79, pp. 153-161.

LOGER ENSEMBLE
CHACUN CHEZ SOI !

UN PROJET PILOTE, INNOVANT ET SOLIDAIRE

Par **Muriel Dagrain**
Chargée de mission Logement au GAL Cœur de Condroz, au GAL Pays des Tiges et Chavées et au GAL Pays des Condruses

et **Chantal Courard**
Chargée de mission « Bien vieillir » au GAL Pays des Condruses

Ajouter une construction modulaire à un logement existant en vue de créer un logement adapté au senior et ainsi permettre la division du reste du bâtiment pour un ménage supplémentaire. Voilà le projet pilote, innovant et solidaire mené par les Groupes d'Action locale (GAL) Pays des Condruses, Pays des Tiges et Chavées et Cœur de Condroz. La recherche est soutenue par des études de faisabilité sur des cas concrets.



Annexe © BeLodge

La vie des seniors en milieu rural

Les seniors, restés dans leur village, ont vu leurs enfants partir au fil du temps. Leur maison est souvent devenue trop grande, ou inadaptée à une mobilité plus réduite, et le jardin est également devenu trop laborieux à entretenir. Ces multiples raisons suscitent de nombreuses questions pour les seniors : quelles solutions alternatives de logement pour continuer à vivre dans leur village ?

Le Condroz présente la particularité de rencontrer une forte pression immobilière, ce qui engendre une difficulté d'accès à la propriété pour des ménages à plus faibles revenus.

Une communication et une sensibilisation pour se loger autrement ont été mises en place ces dernières années sur le territoire des GAL : des conférences sur les enjeux démographiques, sur les aspects sociologiques (« Habiter, bien plus que loger »), sur la cohabitation intergénérationnelle, des ateliers débats « Et si on vivait tous ensemble ? », des présentations de projets concrets de logements alternatifs pour seniors.

Une brochure « Le logement pour les seniors – Quel logement pour rester dans mon village » a été éditée en 2022. Elle a pour objectif de faire connaître aux seniors et futurs seniors les différentes possibilités de logement qui peuvent répondre à leurs besoins[1].



Une recherche visant l'ajout d'une construction modulaire à une habitation

Nous avons souhaité mener une réflexion sur l'extension de l'habitation initiale par l'ajout d'un module préfabriqué afin d'y établir un logement plus adapté pour le senior. Le reste de l'habitation peut alors être divisé pour accueillir un autre ménage.

Cette annexe serait construite dans un objectif de circularité, en étant démontable, déplaçable et réutilisable ailleurs.

Ce modèle de création de logement pour seniors permettrait de répondre à divers enjeux actuels :

- la fin de l'artificialisation des sols par la création de nouveaux logements là où le terrain est déjà urbanisé ;
- favoriser la construction soutenue par une vision d'économie circulaire ;
- répondre à une demande en logements plus petits ;
- permettre aux seniors de rester chez eux le plus longtemps possible dans un logement de qualité et adapté ;
- faciliter l'accès financier à un logement de qualité pour les jeunes ménages de communes rurales.

La participation citoyenne est une étape importante du projet. Un groupe de travail constitué de seniors, d'assistant(e)s de vie et de représentant(e)s des communes a accompagné la réflexion. Les travaux et échanges ont mis en évidence les défis du projet : Comment faire pour réutiliser les espaces du logement pour d'autres fonctions ? Comment sensibiliser les seniors et les administrations ? Comment créer un nouveau système d'accès à la propriété (financier et juridique) ? Comment apprendre à vivre ensemble ? Comment faire pour susciter l'acceptation d'une nouvelle forme d'habiter ? Comment mettre en évidence les freins en lien avec le processus de changement sur l'habitat des seniors ? Comment éviter l'épuisement des porteurs de projet ? Comment éviter les incidences environnementales négatives ?

Des cas d'études concrets, des projets de vie différents

Dans un premier temps, nous avons souhaité étudier les aspects de conception architecturale et d'intégration urbanistique. Nous avons lancé un marché de service : « Conception d'un habitat modulaire à accoler à une habitation, études de faisabilité sur des cas concrets et guide de bonnes pratiques architecturales et urbanistiques ». C'est l'association du bureau d'architecture Quercus et du constructeur BeLodge qui a réalisé la recherche. Une ergothérapeute a également collaboré au projet. Elle a participé aux groupes de travail et a donné des conseils sur la base de son expérience en consultance en aménagement du domicile de seniors.

Cette recherche comporte trois parties :

1. Concevoir une construction modulaire « type » à accoler à une habitation existante
2. Étude de faisabilité sur des cas concrets
3. Guide de bonnes pratiques architecturales et urbanistiques

À la suite d'un appel à candidats, onze ménages ont proposé leur logement comme cas d'étude.

Les onze cas présentent une diversité de situations urbanistiques : centres villageois, périphérie de centres villageois, isolé dans un hameau, isolé dans un espace agricole.

De même, leur typologie est représentative du bâti architectural condruzien : maison trois façades en tissu ancien, maison rurale isolée sur grande

ou moyenne parcelle, maison isolée dans des lotissements de différentes époques.

Ces cas d'études sont répartis sur cinq communes du Condroz : Anthisnes, Clavier, Modave, Nandrin, et Tinlot.

Une rencontre individuelle des candidats a été réalisée, ainsi qu'une visite du logement existant.

Les candidats engagés présentent des objectifs différents : accueillir un parent âgé ou un jeune en situation de handicap, laisser la place à un ménage plus jeune, louer ou même vendre la partie du bâtiment qui ne sera plus utilisée, adapter rapidement le logement pour faire face à une réduction de la mobilité, etc.

Ces rencontres ont permis de se poser une série de questions pour clarifier le projet de vie en lien avec le lieu et le bâtiment existant : Vivre partiellement en commun ? Accueil familial ou extrafamilial ? Accueil d'un autre senior ou d'un ménage plus jeune, d'une autre personne seule ? Quels sont les espaces ou équipements (cuisine, buanderie, jardin) qu'il me conviendrait de partager ? Ai-je l'énergie et les finances en suffisance pour mener à bien ce projet ? Etc.

Des propositions d'implantation et de division ont été élaborées pour chacun des cas d'études. Il en résulte des schémas et esquisses pour chacun d'eux. Les candidats ont reçu les résultats de l'étude, avec les alternatives pour leur logement lors d'une séance de présentation et de discussion avec chacun d'eux.

La conception de modules « types » en fonction des besoins et des potentialités

Comment concevoir un module ? À quoi faire attention ? Quel est le coût ? Quelles sont les difficultés techniques ? Diverses propositions techniques existent en termes de conception de module pour répondre à ces questions. Nous ne pouvions pas toutes les tester et notre choix s'est basé sur la fabrication en atelier proposée par la société belge Belodge, qui participe à notre recherche. Le modèle sera utilisé en hypothèse afin de proposer un cheminement pour la réalisation de ce type de projet. Pour certaines habitations, d'autres techniques de conception modulaire devront être envisagées.

Plusieurs modules « types » ont été étudiés. Ces versions sont proposées à titre d'exemples. De fait, chaque projet doit être adapté en termes de dimensions, de configuration, d'aménagement et de finitions. Ils ont été conçus pour être adaptés facilement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et pour pouvoir évoluer dans le temps, via des cloisons internes ou parois de douche amovibles, des renforts dans la conception de la salle de bain prévus pour installer des barres de transfert, un lavabo avec système à cran, des blocs-tiroirs amovibles, des portes coulissantes, une porte d'entrée à ouverture à 180°, etc. Notons que chaque cas est particulier et qu'il sera bien souvent nécessaire de faire appel à un ergothérapeute.

Exemples :

- un module accolé « Chambre » de 26 m² communiquant avec l'habitation principale et constitué, par exemple, d'une chambre et d'une salle de douche privative. Cette première configuration permet de créer un logement de plain-pied avec les pièces de vie existantes (cuisine, salon, salle à manger). Les aménagements peuvent être adaptés à une personne à mobilité réduite ;
- un module accolé « Habitation » de 50 m² est communiquant avec l'habitation principale et possède les commodités d'un logement complet, à savoir une chambre à coucher, une salle de douche privative, un WC séparé ou non et un séjour avec cuisine. Cette configuration permet à l'occupant d'avoir une indépendance complète mais de partager certains espaces intérieurs avec le bâtiment existant.

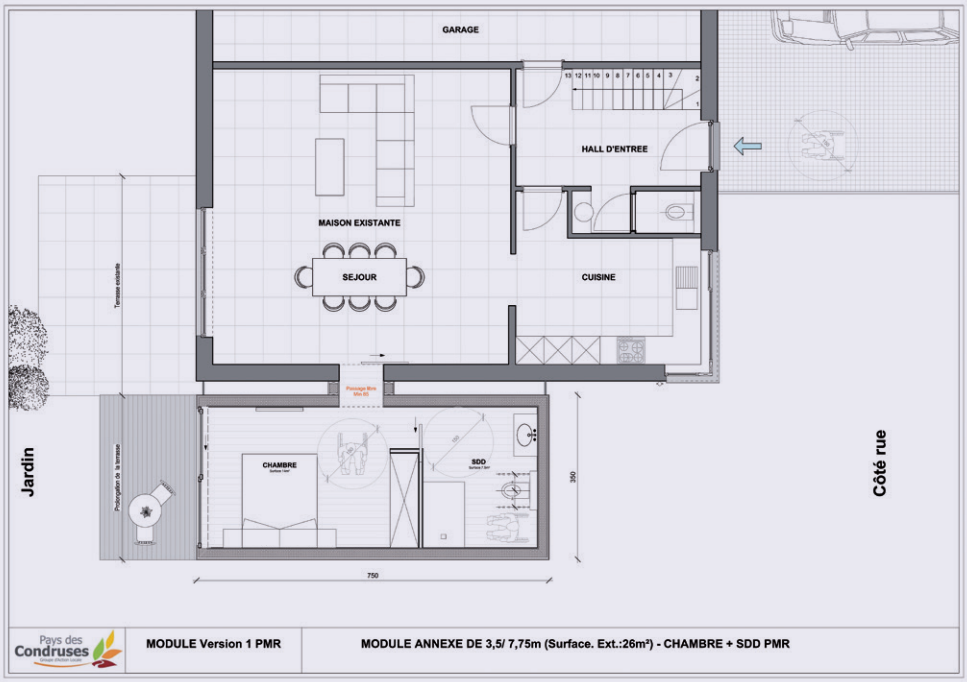
Le module isolé « Habitation » de 50 m² est indépendant de l'habitation principale mais situé sur le même terrain. Dans cette configuration, les deux logements sont autonomes.

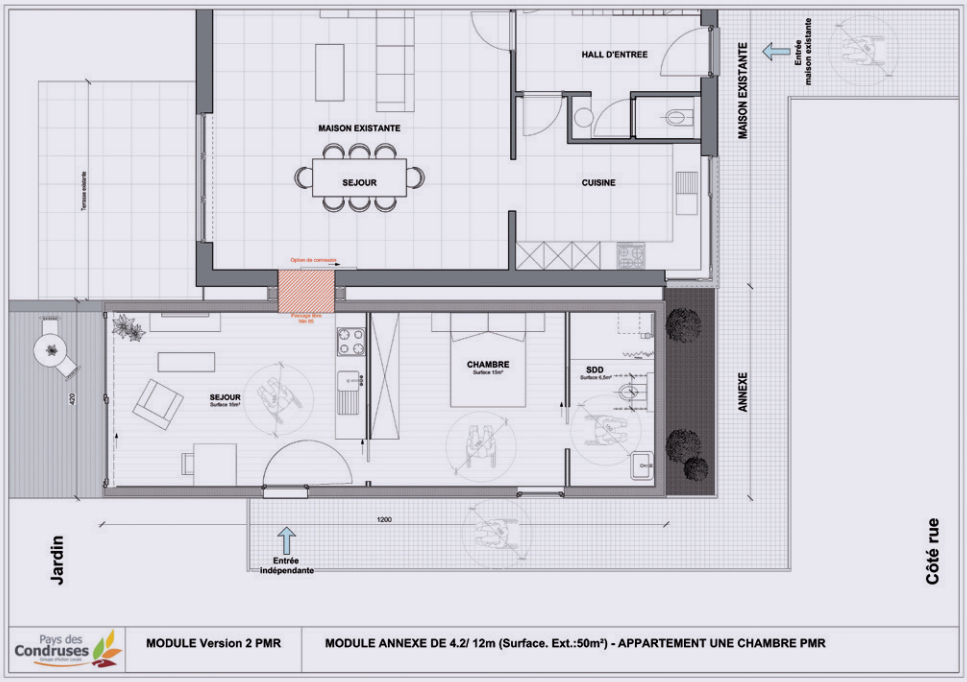
Chacun de ces modules peut être adapté aux PMR.

De façon générale, les modules peuvent être entièrement produits en atelier, amenés sur le site grâce à un camion et déchargés à l'aide d'un camion grue.

Les dimensions des modules sont variables selon le système constructif utilisé par le fabricant du module, la destination du module et les besoins du client, les contraintes dues au terrain et au bâtiment existant, et les accès sur le site. Les fondations peuvent être permanentes (plots en béton) ou démontables (vis ou pieux). En raison du caractère transportable des modules, les structures sont rarement constituées de matériaux dits « lourds » mais plutôt de matériaux dits « légers » tels que le bois et l'acier. L'isolation des modules est prévue, de préférence par des matériaux naturels. Les baies permettent la ventilation et l'éclairage naturels ainsi que l'apport de chaleur en hiver, sans oublier leur rôle d'accès (porte d'entrée, accès à une terrasse...). Leur place et leurs dimensions sont adaptées de manière optimale au projet. Le module peut se parer de différentes finitions extérieures suivant le choix des clients et en visant la meilleure intégration urbanistique.

La volonté de la recherche est d'aller au-delà d'une solution technique. Il convient de faire une proposition qui s'inscrive dans le contexte actuel et qui réponde aux enjeux socio-économiques de demain. C'est pour cela que la solution proposée devrait rencontrer les sept piliers de l'économie circulaire :





Modules adaptés PMR © BeLodge



Transport des modules par grue © BeLodge

approvisionnement durable (achats responsables), écoconception, économie de la fonctionnalité, consommation responsable, allongement de la durée d'usage et recyclage à la fin de vie du produit.

Les aspects architecturaux et urbanistiques

Une série de questions simples concernant le projet de vie des occupants et la situation existante du bâtiment, ainsi que sa situation sur la parcelle, permettent de se diriger vers des solutions différentes.

Le terrain présente-t-il une zone de recul avant ou latérale à potentiel ? Un terrain plat ?

Le bâtiment a-t-il un pignon accessible ?

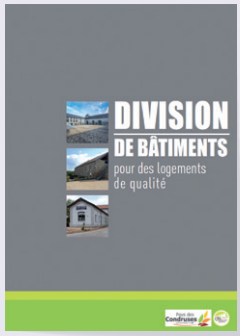
Le bâtiment est-il récent, de type maison de lotissement de plain-pied ? Présente-t-il un garage au rez-de-chaussée ?

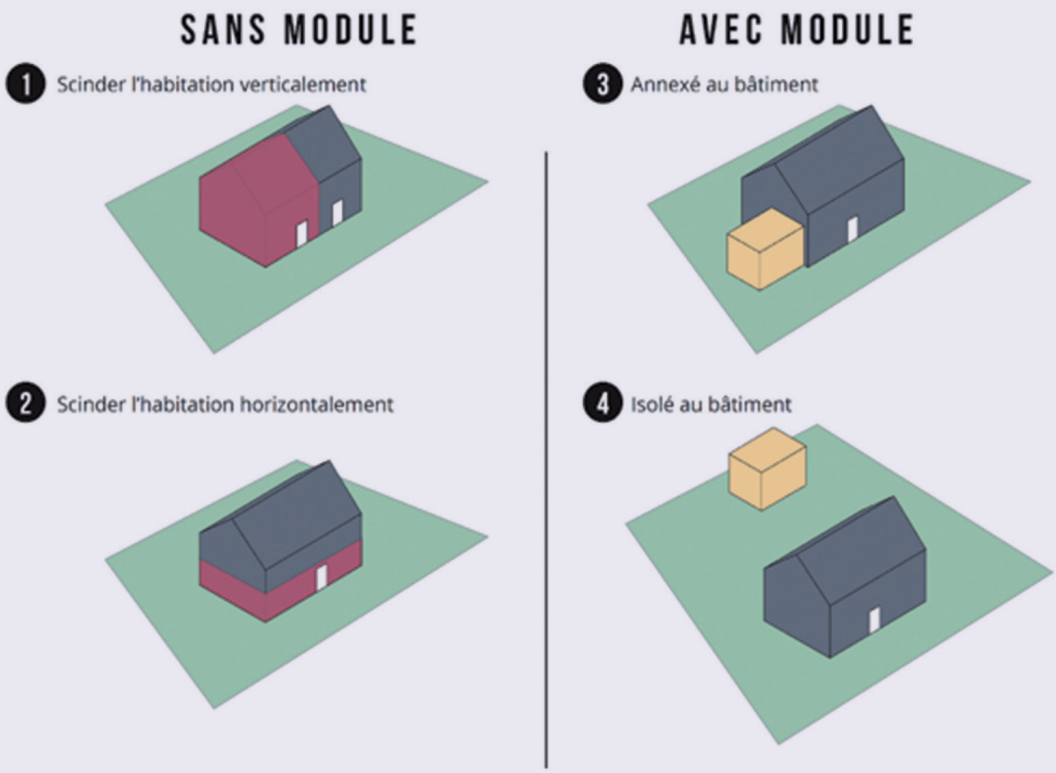
Le bâtiment est-il récent, à deux niveaux avec hall commun ? Présente-t-il un garage au rez-de-chaussée ?

Le bâtiment est-il contemporain ou ancien et ayant fait l'objet de modifications contemporaines ?

En fonction des réponses, diverses possibilités de modification et de construction peuvent être envisagées telles qu'une division verticale, une division horizontale, l'installation d'un module isolé ou l'installation d'un module accolé.

Si la situation permet de développer le projet sans ajouter de module complémentaire, les personnes seront dirigées vers une division de leur bâtiment. Une brochure « Division de bâtiment pour des logements de qualité » a été éditée en 2021. Elle comporte des recommandations et bonnes pratiques pour la division.





Quatre possibilités pour créer une unité complémentaire au moyen de la division du bâtiment et/ou d'un module

Si la situation nécessite l'ajout d'un module complémentaire, celui-ci pourra être accolé au bâtiment existant ou isolé sur la parcelle.

Les projets étudiés pour les candidats ont été soumis au service Urbanisme des communes concernées. Les échanges avec les conseillers en Aménagement du Territoire ont permis de soulever des éléments particuliers auxquels il est nécessaire de porter attention.

Un permis d'urbanisme pour créer un logement supplémentaire doit être demandé auprès de la commune et il faudra bien entendu vérifier les prescriptions ou indications urbanistiques. Des prescriptions particulières peuvent exister quand le projet se trouve dans un périmètre de règlement général sur les bâtisses en site rural (Guide régional d'Urbanisme dans le CoDT), dans un permis d'urbanisation ou encore dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Dans certains cas, le permis d'urbanisme à durée limitée pourrait être envisagé, en particulier pour un projet intrafamilial ou en accueil de soin.

Quand le potentiel du bâti existant le permet, il sera préférable d'envisager la rénovation et l'utilisation du bâtiment avant d'envisager son extension.

L'implantation du module tiendra compte de la présence des bâtiments existants, du rapport aux limites parcellaires, à la voirie, au relief et aux vues sur les espaces voisins. Sera également pris en compte l'impact éventuel d'une construction sur pilotis sur des zones pentues.

L'aménagement des abords traitera des zones de parcage, de l'accès à la voirie, des espaces de rangement de poubelles et vélos ou ateliers, de l'occupation des espaces de jardin, éventuellement de la division parcellaire. La végétation sera utilisée pour intégrer les espaces modulaires et créer des zones d'intimité. Elle peut également être l'occasion de renforcer le réseau écologue. Des abords devront aussi être prévus pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La question de la densité est également évoquée. Il est probable qu'au vu de l'objectif du projet, le nombre

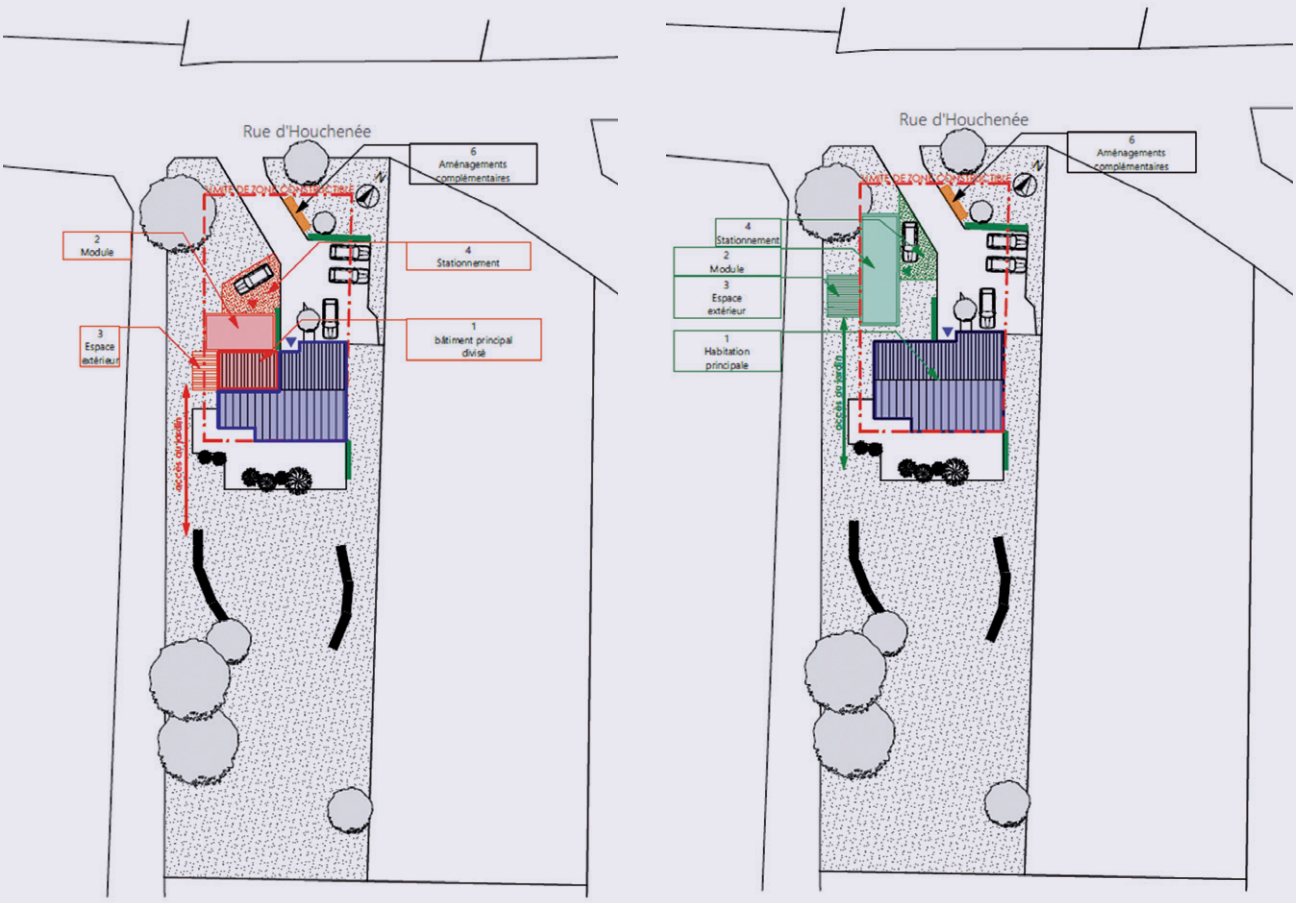
d'habitants total sur la parcelle ne sera pas supérieur à ce qu'il était quand une famille entière y vivait. Il nous semblerait alors intéressant, au lieu d'utiliser le nombre de logements par unité de surface, d'utiliser une mesure telle que le nombre d'habitants par unité de surface et d'élargir le calcul sur le quartier. Il est à noter qu'au vu des enjeux liés à la fin de l'artificialisation du sol, nous devrions accepter une densité plus forte dans les zones déjà bâties. Il est alors probable que certaines prescriptions ou indications urbanistiques deviennent obsolètes dans les prochaines années.

Selon les cas, les raccordements aux réseaux pourront être envisagés en lien direct avec les raccordements du logement existant ou indépendant. De même, l'épuration des eaux tiendra compte du nombre d'équivalent-habitants. Il serait souhaitable que le législateur puisse modifier les pratiques de calculs. En effet, pour l'instant, tout logement doit prévoir l'épuration des eaux pour quatre à cinq équivalent-habitants, ce qui ne correspondra plus à la taille des ménages qui se réduit.

Le gabarit et les matériaux sont également abordés. Il apparaît que la construction modulaire, souvent à structure bois, est plus légère que le bâti traditionnel. Les bardages seront donc privilégiés. Divers types de matériaux sont cités, comme le bois, le fibrociment, l'ardoise, éventuellement le crépis. Le choix devra se faire en tenant compte des teintes. Ces constructions modulaires étant des bâtiments secondaires ou des annexes, de gabarit plus petit que les volumes principaux, les toits plats ou à faible pente pourraient être acceptés et même privilégiés en fonction du contexte local.

D'autres éléments devront être étudiés : le respect des règles de salubrité, la gestion des eaux pluviales, les aménagements accessoires tels que balcons, terrasses, protections solaires, antennes, etc.

Au niveau financier, les constructeurs pourront faire des estimations pour la construction de modules, les frais de raccordement, de transport. Dans certains cas, lorsque le projet sera considéré comme une rénovation de logement, le taux de TVA pourra être réduit. Aussi, en fonction de la situation de santé de la personne, des aides de l'AVIQ pourront être octroyées.



Exemples d'implantation © BeLodge

Un guide de bonnes pratiques

Un guide de bonnes pratiques architecturales et urbanistiques a été rédigé sur la base de ces trois parties de la recherche (études de faisabilité sur des cas concrets, conception d'une construction modulaire, étude des aspects architecturaux et urbanistiques). Ce guide a pour objectif d'aider les habitants dans la clarification de leur projet, à la fois projet de vie et projet concret lié au bâtiment. Il sert d'outil d'aide à la décision pour les communes lorsque des demandes leur sont déposées. Il comporte également un diagramme de décision.



Lien vers le guide :
https://www.galcondruses.be/realisations/loger-ensemble-chacun-chez-soi-guide-de-bonnes-pratiques/

Des freins et des besoins

Lors de la présentation des propositions à chaque candidat, une série de freins à la prise de décision et au passage à l'action concrète ont été soulevés :

- manque d'une vision concrète du projet au niveau technique ;
- projet de vie future pas assez défini (comment vivre ensemble avec un autre ménage sur la même parcelle ou dans le même bâtiment, avec qui ?) ;
- méconnaissance des implications administratives et juridiques : impact sur le revenu cadastral, autorisation d'urbanisme ;
- peur de se lancer dans des démarches longues et nouvelles, à un âge parfois jugé trop avancé ;
- manque de moyens financiers ou difficulté de pouvoir souscrire un prêt hypothécaire ;
- besoin de soutien des seniors : conseils et aide à la décision, soutien individuel dans toutes les démarches, etc.

Pour soutenir la démarche et aider trois candidats présentant le plus de questionnements et de besoins à court terme, nous avons alors proposé de faire réaliser des études de division ou ajout de module plus complètes. Un architecte, Pascal Legardeur, a été mandaté pour travailler avec les trois candidats à la définition de projets concrets et rencontrer les communes.

Le projet et ses résultats ont été présentés à l'ensemble des communes (collèges, membres de CCATM, CPAS, agents de services) à l'automne 2023. Est apparue la nécessité d'offrir un service de conseil et d'accompagnement au montage de projet pour les seniors qui souhaiteraient se lancer. Ce service devrait pouvoir aborder la définition du projet de vie et du projet concret, la recherche des meilleures solutions administratives, juridiques et financières pour les seniors et leur famille.

Les aspects financiers

Les besoins financiers pour réaliser deux logements dans une maison s'élèvent à un montant situé entre 100 000 € et 150 000 € (estimation été 2022).

Les freins et besoins de seniors liés spécifiquement à l'aspect financier du projet sont les suivants :

- peur d'investir dans un projet d'architecte sans savoir s'il sera accepté et s'ils pourront le réaliser ;
- peur d'investir dans le projet et de mobiliser du capital qui léserait leurs enfants ;
- difficulté d'avoir accès à un prêt ;
- besoin d'obtenir l'aval de la famille / des enfants, qui ont une oreille plus attentive lorsqu'une réponse financière est proposée ;
- besoin du senior potentiellement en capacité financière de réaliser le projet : être accompagné par un expert financier afin de mettre en évidence le montage financier possible, chaque senior ayant une situation financière particulière ;
- besoin du senior propriétaire en incapacité financière de réaliser ce projet : création d'un nouveau business modèle pour ce type de projet (leasing/viager/....).

Nous avons donc souhaité faire émerger des solutions financières pour les seniors désireux de mettre en place le projet de division de leur logement avec ou sans ajout d'un module.

Nous avons mandaté l'asbl Financité pour la réalisation d'une mission visant à rechercher des solutions et des processus de financement pour ces opérations en utilisant la co-construction entre Financité, les GAL et les acteurs de terrains des secteurs du logement, de l'aide financière publique (financement, prêt et primes), de l'éducation permanente.

La première étape de la mission a consisté à analyser et décrire des solutions proposées en région de Bruxelles-capitale, en Flandre, en Wallonie et en France et comparer ces solutions sur la base de leurs avantages et inconvénients respectifs.

Le rapport de cette recherche présente et analyse les différents outils et modèles économiques susceptibles d'apporter des solutions de financement aux problématiques ciblées et est conçu comme un outil de support au travail pour un panel d'experts.



Module annexe © BeLodge

Les outils sont de trois ordres : *n'impliquant pas de cession de propriété du bien à un tiers*, *impliquant un démembrement du droit de propriété* ou *impliquant la cession du bien à une société dont les propriétaires sont co-actionnaires.*

Nous avons donc étudié :

- les mécanismes de prêt : crédit hypothécaire, crédit à la consommation, prêt intergénérationnel par le Fond du Logement de Wallonie, prêt à la pierre, prêt à remboursement différé, prêt viager hypothécaire, prêt avance mutation avec garantie de l'état, service intégré d'aide à la rénovation énergétique (SIARE) ;
- les contrats de vente en viager : contrat de vente en viager, achat en viager solidaire par un établissement public foncier, viager solidaire avec une coopérative ;
- les solutions impliquant le démembrement du droit de propriété : bail à vie, droit de superficie, Community Land Trust, droit d'emphytéose.

La seconde étape a consisté à proposer un ou plusieurs modèle(s) économique(s) pour le projet à un panel d'acteurs qui peuvent soutenir ou réfléchir à des solutions de financement au logement et au « bien vieillir chez soi » à l'occasion d'une table ronde organisée en octobre 2023. Divers secteurs y étaient présents : notaires, agents immobiliers, banquiers, assureurs, coopératives immobilières, CLTW, Fonds du Logement de Wallonie, AIS, SPW Logement, associations pour le droit au logement, AVICQ, etc.

Suites potentielles du projet

Après ces recherches, nous forgeons l'espoir de pouvoir réaliser le projet concrètement avec des habitants de nos communes.

Afin de faciliter la mise en place de cette nouvelle forme d'habiter, il nous semble nécessaire d'aborder d'autres éléments :

- l'étude de divers modèles de fonctionnement : la création d'une société immobilière à vocation de construire des modules et de les mettre à disposition des seniors. Quelle forme juridique de société, mode de mise à disposition de module (vente, location ou leasing) ;
- faciliter la mise en œuvre du/des processus de financement en



Module annexe © BeLodge

identifiant et prenant contact avec les experts et/ou les structures qui pourront ultérieurement pérenniser des processus de financement de division ;

- les aspects financiers permettant aux jeunes ou ménages à plus faibles revenus d'acquérir certaines parties des bâtiments libérées de leur occupation par le senior : prêt écureuil, logement tremplin ;
- l'acceptation sociale du modèle : création d'un service de conseils multidisciplinaires sur les aspects techniques, les aspects du vivre ensemble et ceux de l'aide, la sensibilisation et le soutien du changement de la mentalité concernant l'habiter autrement ;
- instaurer une prime à la division des logements.

Le projet « Loger ensemble, chacun chez soi ! » a été présenté dans toutes les communes des deux GAL, aux collèges et membres des commissions locales (CCATM). Il a été mis en évidence l'importance de développer des services publics de sensibilisation, de conseil et de soutien individuels pour les questions en lien avec le logement des seniors. Ces services devraient idéalement être multidisciplinaires afin de pouvoir aborder les aspects humains et techniques.

1 Lien : https://www.galcondruses.be/2022/02/03/le-logement-pour-les-seniors/ et https://www.tiges-chavees.be/wp-content/uploads/2021/10/LO-Brochure-Logement-Seniors-A4.pdf?fbclid=IwAR-1I6XLiOXx6SQqD7VemDEB2d7ItwPC-FycTkqlAOitgM83It0e58tcg8ZUE

Coeur de Condroz

GAL Pays des tiges et chavées

Pays des Condruses Groupe d'Action Locale

QUERCUS architecture

BELODGE

LE LOGEMENT À LA PRÉSIDENCE BELGE DE L'UNION EUROPÉENNE

Par **Mathilde Schrevens**
Attachée au SPW Logement (relations internationales)

À l'heure actuelle, l'Union européenne traverse une crise du logement sans précédent. La disponibilité et l'accessibilité du logement décent sont des défis de plus en plus présents au sein de l'Union européenne. Ce constat est fait par de nombreuses parties prenantes dont les Institutions européennes et les États membres, qui s'inquiètent des conséquences et de la gravité d'une telle crise à l'échelle européenne. Malgré les moyens mis en place au niveau des États membres pour endiguer les problèmes liés à l'accessibilité au logement, les voix se lèvent pour que l'Union européenne prenne conscience de la situation et joue un rôle dans la résolution de la crise et ce, bien que le Logement ne soit pas une compétence européenne.



© SPW – A. Coppens

Contexte européen

Si le Logement n'est pas une compétence européenne, le droit au logement a, quant à lui, été reconnu par l'Union européenne de façon formelle dans la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne[1] et dans le Socle européen des droits sociaux[2].

L'article 34.3 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne, intitulé « *Sécurité sociale et aide sociale* » consacre ainsi le droit à une aide au logement – ce qui soutient indirectement le droit au logement.

Afin de lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté, l'Union reconnaît et respecte le droit à une aide sociale et à une aide au logement destinées à assurer une existence digne à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes, selon les modalités établies par le droit communautaire et les législations et pratiques nationales.

Par la suite, le Socle européen des droits sociaux va formellement consacrer le droit au logement à l'article 19.

Article 19. Logement et aide aux sans-abri

a. *Les personnes dans le besoin doivent bénéficier d'un accès au logement social ou d'une aide au logement de qualité.*
b. *Les personnes vulnérables ont droit à une assistance et une protection appropriée contre les expulsions forcées.*
c. *Des hébergements et des services adéquats doivent être fournis aux sans-abri afin de promouvoir leur inclusion sociale.*

Un des outils de gouvernance de l'Union européenne qui permet de mettre le respect du Socle européen des droits sociaux à l'ordre du jour des politiques des États membres est le Semestre européen. Il s'agit d'un processus de coordination des politiques socio-économiques qui vise, entre autres, à coordonner les politiques sociales de l'emploi, assurer le suivi de la mise en œuvre des plans nationaux pour la reprise et la résilience et favoriser la croissance économique[3]. Dans le cadre du Semestre européen 2024, l'avis du Comité de l'emploi et du Comité de la protection sociale du Conseil de l'Union européenne sur les futures priorités politiques de l'Union concernant le socle européen des droits sociaux met en évidence les défis et domaines d'actions prioritaires pour la mise en œuvre du socle européen des droits sociaux, dont l'accessibilité au logement abordable.

Dans la communication du semestre européen 2022, la Commission met en évidence le besoin d'accroître la disponibilité de logements sociaux abordables par les États membres afin de respecter le socle européen des droits sociaux. Le manque de logements sociaux, le caractère abordable du logement et les enjeux en matière d'efficacité énergétique sont les trois points majeurs relevés par la Commission concernant le Logement.

Ces prises de position témoignent de la prise de conscience de la gravité de la crise du logement au sein des institutions européennes. Les États membres ont un rôle important à jouer dans la mobilisation de l'Union européenne et un de leurs outils réside dans la Présidence du Conseil de l'Union européenne.

Présidence

La Présidence du Conseil de l'Union européenne est assurée à tour de rôle par chaque État membre pour une période de six mois. Les États membres qui assurent la Présidence travaillent par trios dont le rôle est d'établir un programme commun définissant les priorités qui seront traitées par le Conseil au cours d'une période de dix-huit mois. Chacun des pays du trio élabore également un programme national dont le fil rouge sera donné par le programme commun.

Lors de chaque présidence du Conseil de l'Union européenne, l'État membre qui préside fait le choix de mettre en avant ou non certaines thématiques. Lors des précédentes présidences, plusieurs États membres ont démontré leur volonté d'amener le Logement dans les discussions au niveau européen. Le Logement n'étant pas une compétence européenne, la Présidence du Conseil de l'Union européenne offre l'opportunité de pouvoir traiter d'une problématique au niveau européen sans que celle-ci ne doive obligatoirement être une compétence européenne.

Ainsi, la Présidence portugaise du Conseil de l'Union européenne en 2021 a fait le choix d'aborder le logement sous le prisme de l'inclusion sociale. Lors d'une conférence de haut niveau à Lisbonne, une Plate-forme européenne de lutte contre le sans-abrisme a vu le jour. Celle-ci a été créée par les États membres, les institutions européennes, les partenaires sociaux et la société civile qui ont signé ensemble la Déclaration de Lisbonne sur la Plate-forme européenne de lutte contre la situation des sans-abri. Cette plate-forme s'inscrit dans la concrétisation du plan d'action pour le Socle européen des droits sociaux. Les différents acteurs présents se sont engagés à adopter un ensemble de principes pour combattre ce phénomène :

- *que nul ne doive dormir dans la rue faute de logement de secours accessible, sûr et adéquat ;*
- *que nul ne doive vivre dans un logement de secours ou transitoire plus longtemps que nécessaire pour une évolution réussie ;*
- *que nul ne sorte d'une institution (prison, hôpital ou centre de soins) en l'absence d'une offre de logement adéquat ;*
- *que nul ne soit expulsé sans une assistance pour une solution de logement adéquat, quand cela s'avère nécessaire ;*
- *que nul ne soit discriminé en raison de son statut de sans-abri.*



© SPW – A. Coppens

En 2022, c'est au tour de la France de présider le Conseil de l'Union européenne. Sous son impulsion, une conférence informelle des ministres européens chargés du Logement est organisée le 8 mars 2022 à Nice et relance ainsi la dynamique d'échanges ministériels au niveau intergouvernemental européen. Les principaux thèmes de cette conférence étaient : « Comment articuler les politiques nationales avec les initiatives de l'UE en faveur de la rénovation et de la construction des bâtiments ? » et « Comment relancer les investissements en faveur du logement abordable ? » Lors de cet événement, les ministres ont adopté une déclaration commune, la Déclaration de Nice, « pour un logement de qualité, abordable et respectueux de l'environnement ».

La République tchèque, Présidente pendant le deuxième semestre 2022, a quant à elle organisé une conférence avec trois principaux thèmes, à savoir les nouveaux instruments financiers pour améliorer l'accès au logement abordable, la régulation des aides d'État et la possibilité d'une réforme visant à accélérer l'investissement public dans le logement abordable et la réponse des politiques du Logement à la crise ukrainienne.

Sous la Présidence actuelle par la Suède, une conférence a été organisée le 4 avril 2023 à Stockholm sur l'inclusion sociale et l'accès à un logement adéquat. Si la thématique du logement social a été abordée, notons que la conférence était principalement axée sur une approche d'inclusion sociale. Plusieurs questions d'inclusion sociale ont été présentées, telles les causes psychosociales menant au sans-abrisme, le droit des enfants à l'accès à un logement adéquat, un accès permanent à un logement pour les femmes et enfants qui sont considérés comme étant plus vulnérables…

En matière de Logement, deux points du programme peuvent être relevés : les conséquences négatives que provoque le logement inabordable et les opportunités qu'offre la transition écologique. Ajoutons également qu'un point concernant la Plate-forme européenne de lutte contre le sans-abrisme a également été développé lors de cette conférence et servira d'ailleurs par la suite d'exemple à suivre en matière de Logement.

Le 15 novembre 2023, c'est au tour de la Présidence espagnole d'organiser à son tour une réunion des ministres du Logement à Gijón. À l'instar de la Présidence française, cette réunion ministérielle débouche sur une déclaration commune signée par les États membres et qui appelle à la poursuite du développement de politiques du Logement au niveau de

l'Union européenne en prenant en compte les défis actuels du secteur du Logement.

Depuis le 1er janvier 2024 et jusqu'au 30 juin 2024, la Belgique a le tour de rôle de la Présidence du Conseil de l'Union européenne. La Wallonie ayant le tour de rôle de présidence intra-belge en matière de Logement, le ministre wallon du Logement a lui aussi organisé une Conférence des ministres du Logement à Liège à laquelle étaient également conviées les institutions européennes. Les deux thématiques principales de cette conférence étaient l'importance de l'échange d'informations et de bonnes pratiques et la diversification des sources de financement.

Déclaration de Liège : Pour un logement abordable, décent et durable pour tous

Signée par 20 États membres, la Déclaration de Liège fait d'abord état du contexte actuel avec des défis de plus en plus importants. Malgré des causes et des situations qui diffèrent d'un pays à l'autre, la problématique qui en résulte est sensiblement commune aux États membres : l'accessibilité au logement abordable, décent et durable est menacée. Cette crise du logement s'étend à travers tous les États membres, menaçant ainsi la cohésion sociale et économique de l'Union européenne.

La rédaction : En tant que gestionnaire en relations internationales au département du Logement, tu as grandement participé à la mise sur pied de la conférence interministérielle. Peux-tu me décrire en quelques mots les « coulisses » de l'événement ?

Mathilde SCHREVENS : Ce furent deux journées intenses, et des mois de préparation ! Pour entamer la Conférence, le 4 mars, des visites ont été organisées dans le quartier des Guillemins, qui a été entièrement rénové et revitalisé ces dernières années. Le 5 mars, 20 États membres étaient présents. En plus des Ministres ou de leurs représentants, des personnes accompagnantes, des agents du SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie ont soutenu le personnel encadrant dans l'intendance et l'organisation des deux sessions de travail prévues. La première session portait sur un échange de bonnes pratiques et la seconde, sur la diversification des sources de financements.

La rédaction : La Présidence va-t-elle déboucher, à plus ou moins long terme, sur des actions concrètes en matière de création / rénovation de logements ?

M.S. : L'objectif principal de la conférence des ministres était de regrouper les demandes des États membres dans la Déclaration de Liège. Un appel à la création d'une plate-forme européenne du Logement, sur laquelle on pourrait retrouver des données standardisées au niveau européen, a donc été lancé. Ce sera un excellent moyen d'établir une dynamique d'échanges de bonnes pratiques entre les États membres. La déclaration de Liège avait pour but d'alerter l'Union européenne sur la crise du logement actuelle et d'appeler les Institutions européennes à jouer un rôle dans la résolution de celle-ci. Pour cela, la Commission européenne a donc été appelée à superviser cette plate-forme.

La rédaction : En octobre dernier, tu as pu te rendre à une réunion préliminaire à la rencontre des Ministres à La Palma (Canaries) dans le cadre de la Présidence espagnole du Conseil de l'Union européenne. Quels enseignements as-tu pu tirer de cette visite ?

M.S. : En 2021, une importante éruption volcanique a conduit à l'évacuation de plusieurs milliers de personnes dont les logements ont été détruits par les coulées de lave. Ces personnes ont donc dû être relogées rapidement, ce qui a nécessité la fabrication de petits logements en bois ou de containers de différentes tailles, tous équipés de la clim' pour faire face à la chaleur ! Ces constructions ont littéralement créé de nouveaux villages au sein desquels les habitants vivent maintenant depuis plus de deux ans. Mais pas mal de personnes ont préféré quitter l'île. Reconstruire sur de la lave s'avère très compliqué, voire impossible ; les défis à relever en matière de logement et d'urbanisation sont donc de taille. Cette situation a naturellement fait écho à d'autres catastrophes naturelles intervenues parmi les États membres présents, dont notamment les inondations subies par la Wallonie en juillet 2021. Mettre en commun les bonnes pratiques au sein de l'Europe peut donc offrir une réelle plus-value pour (re)penser nos manières d'habiter en phase avec les défis climatiques.

Face à ce constat, la déclaration de Liège reconnaît le besoin de développer une nouvelle approche basée sur la coopération entre les États membres au niveau européen sur les questions d'accessibilité financière et l'adéquation du développement du logement pour répondre aux besoins sociaux, économiques et territoriaux mais également sur la rénovation, l'adaptation et la résilience du parc européen de logements sociaux et abordables face au changement climatique et aux catastrophes naturelles.

Afin d'améliorer l'accès au logement abordable, décent et durable, les États membres proposent plusieurs pistes, dont la diversification d'investissements. Cela est possible notamment en favorisant le développement de l'investissement public et privé et les opportunités créées par les financements européens. Cette approche permettra de répondre au manque de logements sociaux et abordables mais également d'améliorer le parc de logements existants grâce aux programmes de rénovation. Il est également question de mettre en place de nouvelles solutions de financements visant à réduire l'exclusion sociale des groupes de populations les plus vulnérables tels que les sans-abris, les ménages aux revenus faibles et moyens, les personnes handicapées et les jeunes pour assurer l'accès au logement abordable à tous.

Ensuite, une meilleure gouvernance semble également nécessaire pour répondre aux défis auxquels le secteur du Logement fait face. La coopération entre les États membres et les Institutions européennes doit permettre de renforcer les outils réglementaires, développer une stratégie commune lorsque cela est nécessaire et améliorer la récolte des données sur la base de critères standardisés au niveau européen.

Enfin, les États membres appellent à plus d'innovation dans le développement de nouveaux partenariats entre les acteurs publics et privés qui résulteraient dans des solutions innovantes de créations de logements abordables pour tous.

Cette déclaration s'inscrit dans la continuité des déclarations précédentes mais représente également une avancée pour le secteur du Logement en Europe. Elle démontre en effet la volonté de renforcer la coopération entre les États membres mais également entre ceux-ci et les Institutions européennes, selon une approche holistique et collaborative. Cette approche est une première en Europe puisqu'elle inclut sans équivoque les Institutions européennes dans les initiatives proposées. En effet, elle appelle à un *New Deal* européen pour le logement abordable, encourage la Commission européenne à mettre en place un sommet européen annuel du logement social et abordable et à développer une plate-forme européenne afin de promouvoir l'échange d'informations et de bonnes pratiques. L'appel à une plate-forme européenne du Logement fait écho à la création de la Plate-forme de la lutte contre le sans-abrisme lors de la Présidence portugaise.

Notons qu'à l'aube des élections européennes[5], la période est propice aux appels et à la sensibilisation au sein des Institutions européennes. Grâce à ces déclarations, les États membres font entendre leur voix et espèrent ainsi attirer l'attention des Institutions européennes afin que le Logement soit au cœur des préoccupations de la prochaine législature.

The Ministers responsible for Housing with respect for the principle of subsidiarity, call for a European New Deal for Affordable and Social Housing to support the development of policies to facilitate access to affordable, decent and sustainable housing for all […][4].

1 https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2010:083:0389:0403:FR:PDF

2 https://op.europa.eu/fr/publication-detail/-/publication/ce37482a-d0ca-11e7-a7df-01aa75ed71a1

3 https://www.consilium.europa.eu/fr/policies/european-semester/

4 Ndlr : Les ministres responsables du Logement, dans le respect du principe de subsidiarité, appellent à un *New Deal* européen pour le logement abordable et social afin de soutenir le développement de politiques visant à faciliter l'accès à un logement abordable, décent et durable pour tous […].

5 Cet article a été écrit en avril 2024.



© SPW – A. Coppens



© SPW – F. Dor

NOTE SOUS LE JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE DU HAINAUT

(DIV. CHARLEROI) DU 21 JUIN 2023 INSALUBRITÉ DU LOGEMENT ET NULLITÉ DU BAIL : UN LIEN QUI SE DISTEND ENCORE

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

1. Le tribunal de première instance du Hainaut (division Charleroi) a donc refusé de faire droit à la demande du locataire tendant à l'annulation du bail portant sur un logement prétendument non conforme aux normes régionales de salubrité. Suivant la juridiction d'appel, en effet, l'article 9, §2, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation[1] est « incompatible avec la thèse selon laquelle la matière serait d'ordre public et que le défaut de respect des dispositions relatives à la salubrité et à la sécurité d'un bien loué permettrait de prononcer la nullité du contrat du bail pour cause ou objet illicite ». Cette question ayant déjà été traitée (plus ou moins largement)[2], on se permettra ici, dans le cadre restreint de cette note d'observation, de tirer l'un ou l'autre prolongement de ce considérant et, plus spécifiquement, de mettre en débat cette décision de repousser la nullité du bail au motif notamment que les normes régionales de salubrité ne seraient pas d'ordre public.

A. Thèse

2. D'abord, il est exact que la nullité n'apparaît nullement dans cette disposition wallonne qui énonce les conséquences civiles de la violation par le bien loué des règles régionales de salubrité. Dans la ligne du prescrit fédéral précédent[3], cet article offre au locataire confronté à une situation de non-conformité du logement la possibilité de choisir entre la résolution du contrat (avec dommages et intérêts le cas échéant) et l'exécution forcée des travaux (par le bailleur)[4] ; l'option aménagée au bénéfice du preneur y donc est maintenue telle quelle (ou presque[5]). De nullité du bail, en revanche, il n'est point question effectivement.

3. Il est vrai également que le législateur wallon n'a pas coiffé d'ordre public la disposition suivant laquelle « l'habitation louée répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4*bis* du Code wallon de l'habitation durable »[6], label qu'il n'a pas hésité à donner par contre à un autre prescrit de son décret sur le bail[7]. Il faut savoir par ailleurs que l'article 9 en question[8] était bel et bien revêtu d'un caractère d'ordre public initialement[9], avant de le perdre, consécutivement à l'avis de la section de législation du Conseil d'État (« il n'est pas cohérent de considérer que [l'article 9] est une disposition d'ordre public dès lors [qu']un tel régime, qui laisse au preneur la faculté d'exiger une mesure lui permettant de rester dans les lieux, à savoir l'exécution de travaux de mise en conformité, exclut la sanction de la nullité absolue du contrat, qui constitue la caractéristique même d'une disposition d'ordre public »[10].

1 *M.B.*, 28 mars 2018.

2 Voy. notamment T. VANDROMME, « De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst: een poging tot synthese en verduidelijking », *R.W.*, 2014-15, p. 203 et s., ainsi que N. BERNARD et L. DEBROUX, « La nullité du contrat de bail en cas de violation des normes de salubrité », *Les nullités en droit privé : état des lieux et perspectives*, sous la direction de C. Delforge et J. van Meerbeeck, Limal, Anthemis, 2017, p. 129 et s.

3 Art. 2, §1er, al. 6, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil (aujourd'hui abrogé).

4 Art. 9, §2, du décret wallon du 15 mars 2018.

5 Car l'option n'est reconnue au preneur que « lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable » (art. 9, §2, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018). Sur la question, voy. N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 111 et s., I. DURANT, « Le bail d'habitation en Région wallonne. Cadre générique et dispositions générales », *La régionalisation du bail*, sous la direction d'I. Durant et É. Beguin, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 53 et s., ainsi que B. KOHL et C. BARÉ, « Réforme du bail en Région wallonne : le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », *Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, la Charte, 2019, p. 66 et s.

6 Art. 9, §1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

7 Art. 6, al. 5, du décret wallon du 15 mars 2018.

8 Alors article 1762*quater* de l'ancien Code civil, à l'époque où le législateur wallon entendait insérer ses dispositions sur le bail de droit commun au sein même du texte fédéral (projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2017-2018, n° 985/1, p. 99 et 100), avant de se résoudre à abroger ce dernier (art. 92, §1er, du décret wallon du 15 mars 2018, à lire en combinaison avec les art. 3 à 51/1 du même décret) pour intégrer lesdites dispositions dans son décret du 15 mars 2018.

9 Art. 1762*octies* de l'ancien Code civil (qui n'a pas trouvé d'équivalent tel quel dans le décret wallon du 15 mars 2018), déclarant d'ordre public l'art. 1762*quater* de l'ancien Code civil alors en projet.

10 Projet de décret relatif au bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. w., 2017-2018, n°985/1, p. 83.

4. Enfin, il est incontestable que la solution de la nullité est en net déclin actuellement[11], un nombre croissant de juridictions décidant de la laisser de côté (au profit de mesures plus circonscrites)[12], notamment sous la prise de conscience des conséquences lourdes que cette sanction charrie pour l'occupant, évincé sans coup férir de son bien[13]. La Cour de cassation elle-même a admis que l'option ménagée au preneur d'un bien non conforme (résolution du bail ou exécution forcée des travaux) devait se maintenir en toutes circonstances[14], même en présence d'une méconnaissance d'un critère régional de salubrité et en dépit d'une législation flamande qui ne prévoit nullement cette faculté (imposant désormais la – seule – nullité du bail en cas d'insalubrité[15]) ; en l'espèce, la haute juridiction s'appuie sur la circonstance que le texte de loi fédéral (d'application au litige) établissait un lien exprès avec ces dispositions régionales[16].

B. Antithèse

5. Pour autant, écarter par principe et de manière indistincte la nullité du bail en cas d'insalubrité du logement peut paraître hâtif. Ce, pour les raisons suivantes.

6. Déjà, la nullité du bail ne constitue pas à notre estime une simple « thèse » (comme le présente le tribunal de première instance du Hainaut), parmi d'autres. Au contraire, cette solution a longtemps eu les faveurs de la jurisprudence et jouissait d'une certaine prévalence[17] – pour autant naturellement que le défaut au bien loué soit antérieur (ou au minimum contemporain) à la signature de la convention, à défaut de quoi l'on ne serait pas en présence d'un problème de validité du contrat (un élément constitutif manque, appelant effectivement nullité) mais d'une *défaillance dans l'exécution* de celui-ci (laquelle emporte plutôt résolution)[18].

7. Ensuite, il n'aura échappé à personne que cette large application de la nullité du bail se faisait alors même que la sanction ne figurait pas non plus dans le corpus fédéral préexistant[19]. Or, cette absence de la nullité dans l'avatar wallon est *in specie* érigée par le juge en circonstance décisive manifestement.

8. Par ailleurs, force est de constater que les articles de l'ancien Code civil traditionnellement invoqués par les juges à l'appui de l'annulation du bail (et qui posaient la double exigence de cause et d'objet licites du contrat) ont été transposés dans le Code civil actuel, ce qui fait que le raisonnement juridique n'a rien perdu de sa pertinence théorique. De fait, l'article 1108 de l'ancien Code civil qui subordonnait la validité d'une convention à la présence d'une cause licite dans l'obligation a vu sa substance reprise par l'article 5.27, al. 1er, 4°, du Code civil ; et, quant à lui, l'article 1133 de l'ancien Code civil (la cause est illicite quand elle est contraire à l'ordre public) est devenu l'article 5.56 du Code civil[20]. De façon générale, « [u]n contrat qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul », édicte l'article 5.57, alinéa premier, du Code civil.

Un raisonnement analogue peut être tenu avec l'objet du contrat[21], dont l'article 5.48 du Code civil (ex-article 1128) oblige qu'il soit « dans le commerce »[22] ; tel ne saurait raisonnablement être le cas d'un logement vicié *ab initio* puisque, les règles de salubrité étant à respecter dès la mise en location[23], la simple introduction de ce bien sur le marché du bail était déjà prohibée[24]. En tous cas, cet objet doit être regardé comme illicite lorsqu'il « crée ou maintient une situation illégale », a estimé la Cour de cassation dans une autre espèce[25]. Sans compter que l'article 5.51 du Code civil énonce aujourd'hui : « La prestation est illicite lorsqu'elle crée ou maintient une situation qui est contraire à l'ordre public ou à des dispositions légales impératives. »

9. Sur un autre plan, le caractère d'ordre public d'un article de loi ne saurait être déterminé complètement par le législateur lui-même ; c'est principalement à la doctrine et (surtout) aux juges que revient cet office. « Traditionnellement, l'identification des dispositions qui sont à considérer comme étant d'ordre public est le fruit de la jurisprudence », concédait la section de législation du Conseil d'État dans son avis relatif à l'avant-projet de décret wallon sur le bail (tout en reconnaissant au législateur le pouvoir de le faire aussi, pour autant qu'il « ne dénature pas le sens des mots »)[26]. Signalons de manière générale

11 *Cf.* notamment L. DUBRAY, L., « La nullité du bail d'habitation : une sanction encore réellement appliquée en cas d'insalubrité ? », *JurimPratique*, 2023/2, p. 87 et s., ainsi que N. BERNARD, « Insalubrité du logement : quand la solution de la nullité du bail poursuit son lent reflux », obs. sous Cass., 6 janvier 2022, *R.G.D.C.*, 2022, p. 438 et s.

12 Par exemple, J.P. Schaerbeek, 15 décembre 2021, *J.L.M.B.*, 2022, p. 302, J.P. Anvers, 22 décembre 2016, *R.W.*, 2017-2018, p. 514 et Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 139, note N. Bernard.

13 *Cf.* sur ce point J. VAN MEERBEECK, « Repenser la théorie moderne des nullités », *Les nullités en droit privé. État des lieux et perspectives*, sous la direction de C. Delforge et J. Van Meerbeeck, Limal, Anthemis, 2017, p. 7 et s., N. BERNARD, « De la souplesse avant toute chose. Réflexion sur la nullité (absolue) du bail portant sur un bien insalubre », obs. sous J.P. Fontaine-l'Évêque, 25 septembre 2015, *J.L.M.B.*, 2016, p. 1801 et s., ainsi que N. BERNARD, « Règles régionales de salubrité et nullité du bail : vers un tournant majeur dans l'appréhension du problème par les juges ? », note sous Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 139 et s.

14 Cass., 6 janvier 2022, *R.G.D.C.*, 2022, p. 437, obs. N. Bernard. Sur cet arrêt, voy. notamment T. VANDROMME, « De verhouding tussen artikel 2 van de Woninghuurwet en de gewestelijke minimale woningkwaliteitsvereisten », *T. Not.*, 2022, p. 787 et s.

15 Art. 12, §2, al. 1er, du décret flamand du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, *M.B.*, 7 décembre 2018. Voy. *infra* n° 11.

16 « Dès lors que l'article 2, § 1er, alinéa 1er, de la loi du 21 février 1991 se réfère aussi expressément aux normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences, le régime particulier de sanctions prévu au sixième alinéa de cette disposition peut également trouver à s'appliquer dans le cas où le bien loué ne répond pas aux normes régionales de qualité d'habitat au début du bail. Le moyen, qui soutient tout entier qu'il découle du caractère d'ordre public des normes de qualité d'habitat consacrées dans le Code flamand du Logement, tel qu'il s'applique au litige, que le juge, qui constate que l'habitation louée ne répondait pas à ces normes au début du bail, est tenu de soulever d'office la nullité absolue du bail pour cause de contrariété de l'objet ou de la cause du contrat de bail avec l'ordre public, et que le locataire n'est plus fondé à opter pour le régime de sanctions prévu à l'article 2, § 1er, de la loi du 21 février 1991 en réclamant l'exécution par le bailleur des travaux nécessaires ou à demander la résolution du contrat, repose sur une conception juridique inexacte ».

17 *Cf.* entre autres J.P. Zoutleeuw, 28 mai 2020, *J.J.P.*, 2021, p. 34, J.P. Westerlo, 5 juin 2019, *T. not.*, 2020, p. 139, note T. Vandromme, J.P. Alost, 19 février 2019, *J.J.P.*, 2019, p. 384, J.P. Fontaine-l'Évêque, 7 janvier 2019, *J.L.M.B.*, 2019, p. 1576, J.P. Forest, 26 août 2019, *J.J.P.*, 2020, p. 52, note, J.P. Saint-Gilles, 19 octobre 2018, *J.L.M.B.*, 2021, p. 823, ...

18 Voy. de manière générale F. PEERAER, « La nullité du contrat », *Obligations. Traité théorique et pratique* (f. mob.), Liège, Wolters Kluwer, 2019, p. II.1.4 – 193 et II.1.4 – 211.

19 Art. 2, §1er, al. 6, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

20 Voy. de manière générale sur le sujet P. WÉRY, « Le mobile illicite unilatéral est cause de nullité du contrat », *R.G.D.C.*, 2021, p. 375 et s.

21 Encore que, ici, le texte n'évoque pas explicitement la nullité ; on est en présence d'une nullité dite virtuelle plutôt que textuelle. *Cf.* J. VAN MEERBEECK, « Le juge et l'ordre public : libres propos quant à l'impact des normes régionales sur le bail à l'aune de la théorie des nullités », *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, insalubrité, PEB)*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 156.

22 « L'objet d'une prestation doit nécessairement être dans le commerce ».

23 Art. 9, §1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

24 Voy. notamment J.P. WESTERLO, 8 janvier 2007, *Huur.*, 2008, p. 210, J.P. Grâce-Hollogne, 23 juillet 2002, Échos log., 2002, p. 206, J.P. Grâce-Hollogne, 10 octobre 2000, Échos log., 2001, p. 14 et J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000, Échos log., 2000, p. 124.

25 Cass., 8 avril 1999, *Amén.*, 2000, p. 140, note M. Delnoy. Voy. également Cass., 30 janvier 2015, *R.C.J.B.*., 2017, p. 189, note L. Cornelis.

26 Projet de décret relatif au bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. w., 2017-2018, n°985/1, p. 81.

que le Code civil définit aujourd'hui l'ordre public (« Est d'ordre public la règle de droit qui touche aux intérêts essentiels de l'État ou de la collectivité, ou qui fixe, dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose la société, telles que l'ordre économique, moral, social ou environnemental »)[27], ratifiant par là l'enseignement de la Cour de cassation[28].

10. De façon plus fondamentale encore, ces fameuses normes régionales de salubrité[29] ont très majoritairement (et depuis le début) été déclarées d'ordre public, tant par la doctrine[30] que par la jurisprudence (que l'on soit à Bruxelles[31], en Wallonie[32] ou en Flandre[33]), Cour de cassation en tête[34] ; ce, notamment parce que les conditions en question donnent corps au droit à un logement *décent* proclamé par l'article 23 de la Constitution[35]. Difficile d'imaginer par exemple que les règles prohibant les équipements électriques dangereux, les installations de gaz défaillantes ou encore les problèmes de stabilité de l'enveloppe extérieure du bâtiment (pour ne prendre que quelques-uns des critères wallons de salubrité[36]) ne seraient pas d'ordre public, pour la raison simple que la santé et l'intégrité physique de l'occupant sont gravement mises en péril dans des logements qui bafoueraient ces exigences minimales et que, partant, « l'ordre […] social » de notre collectivité s'en trouverait malmené (pour reprendre la définition de l'ordre public donnée par le Code civil[37]) ; à tout le moins ces règles devraient-elles l'être autant (d'ordre public) que l'article du décret afférent à la non-discrimination du locataire[38], à notre estime.

Par surcroît, les prescriptions wallonnes, bruxelloises et flamandes de salubrité existaient *avant* la régionalisation du bail et, depuis, n'ont (globalement) pas changé. Pourquoi modifier subitement l'appréciation aujourd'hui dès lors ? On peut certes dénier la nature d'ordre public à l'article 9 du décret wallon sur le bail, mais les dispositions auxquelles celui-ci renvoie expressément (les « exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4*bis* du Code wallon de l'Habitation durable ») proméritent toujours bien, elles, cette qualité.

11. Dans un autre registre, il serait faux d'affirmer que la solution de la nullité a déserté le champ normatif ou est devenue anachronique. En Région bruxelloise par exemple, quand un bail est conclu à propos d'un bien visé par une « interdiction à la location »[39] (prononcée par l'administration pour non-conformité[40]), la nullité vient le frapper en effet[41]. Cette mesure a paru adaptée en l'espèce, car le bailleur a signé un bail irrégulier *en pleine connaissance de cause* (puisqu'il savait le bien impropre à la location)[42]. Et la sanction est d'autant plus forte que la nullité est « de plein droit »[43], sans donc que le magistrat puisse lui préférer une autre solution.

De façon plus radicale encore, la Flandre a décidé de n'envisager *que* la nullité du contrat dans l'hypothèse d'une insalubrité du logement, gommant purement et simplement l'option du preneur. « Un bail conclu pour un bien qui ne répond pas aux exigences visées au paragraphe 1er, alinéa 2 [relatif aux normes de salubrité], est nul », dispose en effet le décret flamand sur le bail d'habitation, sans autre forme de nuance (attendu que « la nullité doit être constatée par le juge »)[44]. Et cette solution est parée d'un caractère mécanique (le bail « est nul », et non pas « peut être frappé de nullité » par exemple) ; les travaux préparatoires[45] eux-mêmes qualifient ce parti-pris de « très drastique »[46].

C. Essai de synthèse

12. Au final, une voie médiane nous semble devoir être suivie. Autant il serait « absurde » d'appliquer la nullité du bail à tout crin[47], autant la refuser par principe conduit à une forme de cécité. Il y a lieu selon nous de privilégier une approche empreinte de nuance de la matière et une interprétation téléologique du texte, de manière à ce que la sanction retenue échappe à toute

27 Art. 1.3, al. 4, du Code civil.

28 Cass., 9 décembre 1948, *Pas.*, I, p. 699. Voy. également Cass., 10 mars 1994, *Bull.*, 1994, p. 237.

29 Art. 3, 3*bis* et 4 du Code wallon de l'Habitation durable et 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 ; art. 4 du Code bruxellois du Logement et arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003 ; art. 3.1, §1er, du Code flamand du Logement et art. 3.2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 septembre 2020 portant exécution du Code flamand du Logement de 2021, *M.B.,* 8 décembre 2020.

30 *Cf.* L. THOLOMÉ et Ch.-É. de FRÉSART, « L'état du bien loué et le bail de rénovation », *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 39 et s., ainsi que S. GREGOIRE, « Le Code bruxellois du Logement sous l'œil du Conseil d'État : le cas des amendes administratives », Échos log., 2009, n°1-2, p. 38, entre autres auteurs.

31 Notamment J.P. Schaerbeek, 15 décembre 2021, *J.L.M.B.*, 2022, p. 302 et Civ. Bruxelles fr., 24 novembre 2014, *J.L.M.B.*, 2016, note N. Bernard, p. 308.

32 Entre autres J.P. Fontaine-l'Évêque, 25 septembre 2015, *J.L.M.B.*, 2016, p. 1797, note N. Bernard.

33 J.P. Westerlo, 5 juin 2019, *T. not.*, 2020, p. 139, note T. Vandromme et J.P. Anvers, 12 janvier 2017, *R.W.*, 2017-2018, p. 749, par exemple.

34 Notamment Cass., 10 mai 2012, *R.W.*, 2012-2013, p. 985, note A. Van Oevelen et *N.j.W.*, 2013, p. 29, note M. Dambre.

35 Al. 3, 3°. *Cf.* notamment Civ. Bruxelles, 12 janvier 2010, *Res iur. imm.*, 2010, p. 107 et Civ. Turnhout, 22 mai 2006, *J.J.P.*, 2007, p. 156.

36 Art. 8 et 9 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement, *M.B.,* 30 octobre 2007.

37 Art. 1.3, al. 4, du Code civil.

38 Art. 6 du décret wallon du 15 mars 2018, spéc. l'al. 5.

39 Art. 219, §4, du Code bruxellois du Logement.

40 À savoir, la Direction de l'Inspection régionale du logement. Voy. les art. 6 et s. du Code bruxellois du Logement.

41 Art. 219, §4, al. 2, du Code bruxellois du Logement. Et si l'interdiction à la location survient postérieurement à la conclusion du bail, c'est la caducité qui frappe alors la convention (art. 219, §4, al. 1er, du Code bruxellois du Logement) ; sur ce mécanisme, voy. P. WÉRY, Droit des obligations, vol. 1, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 1022 et s., R. JAFFERALI, « Prendre la caducité par disparition de l'objet au sérieux », Le droit commun des contrats. Questions choisies, sous la direction de R. Jafferali, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 188 et s., ainsi que N. BERNARD, « L'impact sur le contrat de location des manquements aux normes régionales de salubrité : le tournant de la régionalisation du bail », J.T., 2018, p. 650 et s.

42 Il n'est pas exclu que, par application du principe *In pari causa turpitudinis cessat repetitio* consacré par le nouveau livre 5 du Code civil, le preneur puisse tirer avantage de la nullité du bail pour obtenir la restitution des loyers versés *sans* payer en contrepartie une indemnité d'occupation (art. 5.123 du Code civil : « Le juge peut refuser, en tout ou en partie, la restitution due à la partie coupable d'une violation intentionnelle de l'ordre public lors de la conclusion du contrat »). Sur la question générale des effets de la nullité, on consultera entre autres G. FRUY et N. VANDENBERGHE, « Les effets de la nullité des contrats », *Les nullités en droit privé. État des lieux et perspectives*, sous la direction de C. Delforge et J. Van Meerbeeck, Limal, Anthemis, 2017, p. 269 et s.

43 Art. 219, §4, al. 2, *in fine*, du Code bruxellois du Logement.

44 Art. 12, §2, al. 1er, du décret flamand du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, *M.B.*, 7 décembre 2018.

45 Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, memorie van toelichting, *Vl. parl.*, 2017-2018, n°1612/1, p. 31.

46 Traduction libre (« zeer ingrijpend »).

47 J. VAN MEERBEECK, « Le juge et l'ordre public : libres propos quant à l'impact des normes régionales sur le bail à l'aune de la théorie des nullités », *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, insalubrité, PEB)*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 156.

systématicité et corresponde bien à la finalité de la loi. Ou plutôt… *les* finalités *des* articles de la loi, car les prescriptions de salubrité n'ont pas toutes la même importance ni même le but, tant s'en faut (même si elles participent toutes d'un idéal général d'élévation des conditions matérielles de vie). Des questions de hauteur sous plafond, d'éclairage naturel, de cloisonnement du local toilettes ou de largeur de porte n'ont incontestablement pas la même portée que celles qui ont trait à la sécurité des équipements électriques ou des installations de gaz, entre autres illustrations. Par conséquent, fermer un bien qui ne souffre que de manquements légers et mettre son occupant à la rue schématiquement (où il affrontera des conditions bien pires)[48] reviendrait à contredire la raison d'être même de la politique de la qualité du logement.

Que le juriste daigne s'intéresser au *contenu* des paramètres de salubrité et il verra rapidement qu'ils ne sauraient revendiquer chacun la qualification d'ordre public ; partant, tout défaut au bien ne doit pas entraîner *in se* la nullité[49]. La « salubrité » est un terme éminemment *générique* (en Wallonie comme ailleurs), englobant sous le même chapeau des prescriptions afférentes qui à la « sécurité », qui à la « santé », qui à « l'équipement sanitaire », qui à « l'étanchéité », qui à la « ventilation, qui encore au « surpeuplement »[50]… Signalons à cet égard que la catégorie « santé » concerne des vices aussi essentiels que la présence de monoxyde de carbone dans les pièces, d'amiante dans les matériaux, de moisissure sur les murs, de plomb dans les peintures murales, etc.[51]. Et celle qui touche à la « sécurité » interdit de manière vitale ou presque les défauts dans les fondations, les fissures dans les murs, les escaliers susceptibles d'effondrement, les planchers risquant de provoquer des chutes ou encore les installations électriques et de gaz dangereuses (fût-ce potentiellement)[52].

13. En d'autres termes, l'objectif du législateur n'est pas strictement le même pour chacun de ces multiples volets (garantir un certain confort de vie *vs*. protéger la santé des résidents et empêcher des atteintes à l'intégrité physique). Si les autorités ont jugé utile de différencier les normes de salubrité, c'est qu'il y a une raison technique. Que les juges opèrent avec le même sens de la casuistique dès lors, réservant ainsi la nullité aux situations les plus graves – celles où la dignité humaine du locataire s'abîme littéralement dans des taudis qui attentent jusqu'à la vie[53]. Ce qui, au passage, rétablirait un certain pouvoir d'appréciation dans le chef du magistrat (et conforterait l'expertise de l'administration éventuellement appelée). La sanction, en définitive, doit être doublement modulée, en fonction à la fois du type de norme violée et de l'ampleur de cette violation.

Précisément, le nouveau livre 5 du Code civil sur le droit des obligations aménage de façon judicieuse une souplesse de type. Rappelons d'abord que la prestation n'est illicite que « lorsqu'elle crée ou maintient une situation qui est contraire à l'ordre public ou à des dispositions légales impératives »[54], ce qui fait que toute méconnaissance d'une norme présentée d'ordre public n'emporte pas, nécessairement, la nullité absolue du bail. Ensuite, et même dans l'hypothèse où cette exigence serait rencontrée, la convention est susceptible de se maintenir car « le contrat demeure valable dans les cas prévus par la loi *ou lorsqu'il résulte des circonstances que la sanction de la nullité ne serait manifestement pas appropriée, eu égard au but de la règle violée* »[55]. Et l'auteur du texte d'appuyer : « la nullité doit être écartée lorsque l'application d'une telle sanction heurterait manifestement le but de la norme violée »[56]. La nullité, définitivement, n'a plus rien d'automatique[57]. La Cour de cassation n'a toutefois pas attendu cette réforme pour s'engager dans une telle voie, elle qui a décidé en 2019 que « [s]auf si la loi s'y oppose, la convention est maintenue s'il est ou peut être remédié à son illicéité de manière à ce que l'objectif visé par la loi soit ou puisse être atteint » ; a été écartée *in casu* la nullité absolue de la convention ayant abouti à l'édification litigieuse d'une habitation avec garage attenant, dès lors que l'infraction urbanistique[58] « peut être réparée sur le plan technique à un coût relativement limité » et qu'elle est susceptible d'être « régularisée »[59]. Du reste, cette appréhension finalisée de la nullité a prospéré dans plusieurs autres dossiers[60].

14. Terminons, pour revenir à l'affaire qui nous occupe, en rappelant que les défauts de salubrité soumis au tribunal de première instance du Hainaut consistaient *in casu* en une panne de chauffage et un dégât des eaux en cave, pour l'essentiel. Il n'est pas sûr dès lors, à l'aune des principes exposés ci-dessus (et indépendamment même de l'imputabilité ou non des manquements aux bailleurs), que ces problèmes devaient valoir la nullité du bail en effet. Mais que l'on ne s'interdise pas à l'avenir de recourir à pareille sanction si les circonstances d'espèce et l'état du bien le justifient.

48 Conséquence qui, sans être obligée, peut résulter d'une nullité du bail.

49 Quelques centimètres carrés manquant à une fenêtre pour satisfaire à la règle relative à l'éclairage naturel « pèsent » nettement moins à cet égard qu'un chauffe-eau défectueux qui laisse fuir du monoxyde de carbone, par exemple. Voy. Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 139, note N. Bernard, où le magistrat prône à bon droit une « appréciation en opportunité » (qui lui fait dire ici *in casu* qu'un problème mineur de hauteur sous plafond dans le WC par exemple ne doit pas avoir le même impact sur la validité du contrat de bail qu'une forte humidité par exemple).

50 Voy. les intitulés des sections 1 à 6 du chapitre II de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

51 Art. 16, §1er, 1° à 4°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

52 Art. 8 à 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

53 Et pour autant naturellement que cette insalubrité « crée ou maintien[ne] une situation qui est contraire à l'ordre public ou à des dispositions légales impératives » (pour reprendre les critères de l'article 5.51 du Code civil).

54 Art. 5.51 du Code civil.

55 Art. 5.57, al. 2, du Code civil, souligné par nous.

56 « Le législateur peut donc décider de substituer expressément à la nullité une autre sanction plus adéquate, telle que l'inopposabilité en cas d'action paulienne, les dommages-intérêts en cas de dol incident, la réduction de l'obligation en cas de clause indemnitaire manifestement déraisonnable, etc. Par ailleurs, même en l'absence d'une disposition expresse en ce sens, la nullité doit être écartée lorsque l'application d'une telle sanction heurterait manifestement le but de la norme violée. L'usage du terme "manifestement" souligne le caractère exceptionnel de cette situation. La disposition permet à cet égard, dans des cas spécifiques, d'écarter la sanction de la nullité au profit d'une autre sanction plus appropriée, voire même dans certains cas d'éviter l'application de toute sanction. Ce faisant, la disposition répond à l'appel formulé par certaines voix qui se sont élevées en doctrine et en jurisprudence pour déplorer l'application systématique de la nullité dans des matières touchant certes à l'ordre public, mais où le prononcé de cette sanction aurait des conséquences drastiques contraires aux intentions du législateur. On songe notamment à la violation de certaines normes régionales sur le bail (J. VAN MEERBEECK, "Le juge et l'ordre public : libres propos quant à l'impact des normes régionales sur le bail à l'aune de la théorie des nullités", Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, PEB) », Bruxelles, Larcier, 2015, p. 156 et s.), aux infractions urbanistiques régularisables (Cass., 7 novembre 2019, C.19 0061.N ; Liège, 23 décembre 2014, J.L.M.B., 2016, p. 292, obs. P. Wéry) […] » (proposition de loi portant le Livre 5 "Les obligations" du Code civil, commentaire des articles, Ch. repr., *Doc. parl.*, 2020-2021, n°55-1806/1, p. 64 et 65).

57 Voy. de manière générale sur le nouveau texte Chr. BIQUET-MATHIEU, « Aperçu de la réforme du droit des obligations », *Chroniques notariales*, n°77, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 9 et s.

58 Une différence de niveau entre l'habitation et le garage, ce qui méconnaissant les termes du permis d'urbanisme.

59 Cass., 7 novembre 2019, R.G. C.19.0061.N, www.juportal.be. Sur cette décision, voy. notamment É. de DUVE, « De la nullité des conventions : suite », *J.T.*, 2020, p. 893 et s., ainsi que F. ONCLIN, « La régularisation des infractions comme obstacle à la nullité de la vente », *Amén.*, 2020, p. 251 et s.

60 Notamment Cass., 22 janvier 2021, *R.W.*, 2021-2022, p. 998, note D. Willems : a échappé ainsi à la nullité absolue, bien qu'elle ait engendré une situation contraire à l'ordre public, l'attribution d'une concession de service public par une autorité étatique à un opérateur économique dans le mépris des règles d'égalité et de transparence conçues pour garantir la libre concurrence, car il n'existait de toute façon aucun autre acteur du marché potentiellement intéressé et qu'au regard de l'objectif de la disposition légale violée, cette sanction de la nullité se serait révélée manifestement inadéquate (« Wanneer evenwel wordt vastgesteld dat er geen enkele potentieel geïnteresseerde marktspeler was, is de nietigheidssanctie kennelijk ongeschikt gelet op het doel van de geschonden regel en is de overeenkomst niet nietig »). Voy. aussi, dans le même sens, Cass., 22 novembre 2021, R.G. C.21.0046.N, www.juportal.be.



UNE SOBRIÉTÉ CRÉATIVE – LOUIS BOSNY ARCHITECTE – 1924-1983

Par Jean-Michel Degraeve
Éd. Fourre-Tout, Liège

—

L'architecture d'après la Seconde Guerre mondiale est aujourd'hui souvent décriée. C'est une réhabilitation de cette époque architecturale que propose un livre récemment paru sur l'architecte Louis Bosny. À la demande de l'éditeur Pierre Hebbelinck, l'architecte Jean-Michel Degraeve livre une monographie sur cet architecte liégeois peu connu, ayant travaillé à petite échelle et décédé précocement. Jean-Michel Degraeve est bien connu de nos lecteurs pour ses nombreuses interventions dans *Les Échos du Logement*.

Le livre débute par le rappel des principales étapes du parcours de la vie de Louis Bosny qui expliquent son engagement social. Son activité architecturale est en effet essentiellement consacrée à l'architecture pour le plus grand nombre : logement social, coopératif ou modeste ; résidence universitaire pour étudiants ; transformations de l'hôpital de Bavière ; construction de l'école communale expérimentale du Sart Tilman, point final de sa carrière. Ces présentations sont remises dans leur contexte économique, social et culturel de réalisation.

En matière de logement, relevons plus spécifiquement la maison personnelle de Louis Bosny. Symbole de son architecture, elle relève la gageure d'être construite sur un terrain de 2,14 m à rue ! Ses réalisations de logements sociaux mélangent maisons et immeubles à appartements. Outre un bel ensemble de duplex en zigzag et une lame verticale aujourd'hui démolie, ses immeubles sociaux de Flémalle et Ans présentent une géométrie spécifique ouvrant largement les logements au soleil.

Les caractéristiques architecturales des réalisations de Louis Bosny sont ensuite synthétisées. Derrière une architecture du quotidien, à première vue frugale voire banale vu les contraintes budgétaires de ses clients, se découvre une efficience architecturale au service des usages par une démarche créative.

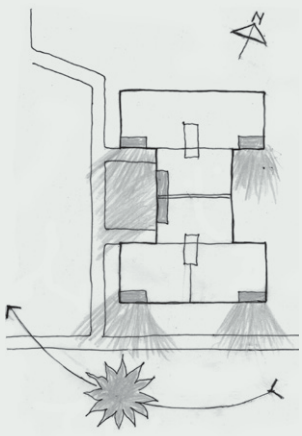
La personnalité de l'architecte est résumée sous la forme d'un « portrait chinois » musical. Cette approche peut surprendre mais illustre les proximités entre musique et architecture.

Enfin, cette analyse des réalisations de Louis Bosny conclut en montrant l'actualité de sa démarche additionnant sobriété, cohésion sociale et créativité qui constitue la voie à prendre pour répondre aux enjeux actuels.

Le texte richement illustré est scandé de livrets de photos en noir et blanc extraites des archives familiales ou du travail direct et sensible de deux jeunes photographes liégeois : Naef Hazimeh et Robin Nissen. L'architecte Georges-Eric Lantair signe une postface élargissant le regard architectural.

À la fois biographie, présentation et analyse de réalisations architecturales, ce livre d'une écriture abordable intéressera les personnes concernées par les questions de logement et d'architecture sociale.





Ensemble de 80 logements rue Elva à Flémalle

Un maximum de soleil pour tous !

PROCHAIN NUMÉRO

Le logement de demain

LES ÉCHOS DU LOGEMENT 131



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

POLITIQUE DU LOGEMENT

04 Le Rénopack pour propriétaires bailleurs

06 Retour sur les Assises wallonnes du Logement : quelles pistes d'évolution pour le secteur du logement public ?

10 Hosomi

14 La préfabrication de petites propriétés terriennes

20 Demain, construire autrement.
Accord-cadre *Design and build* pour la construction de logements à haute qualité environnementale

22 Pauvreté créative

28 Construction durable, logement abordable

31 L'habitat léger en milieu rural.
Une nouvelle façon d'habiter… une même façon d'intégrer

34 Logements vacants : comment quantifier ce phénomène ?





PROJET

40 Loger ensemble, chacun chez soi !
Un projet pilote, innovant et solidaire

INTERNATIONAL

50 Le Logement à la Présidence belge de l'Union européenne

JURISPRUDENCE

56 Note sous le jugement du tribunal de première instance du Hainaut (div. Charleroi) du 21 juin 2023.
Insalubrité du logement et nullité du bail : un lien qui se distend encore



Wallonie logement SPW