Les Échos du Logement
Numéro 1 - Mars 2013

Nouvelle philosophie de vie ou simple nécessité?

L'autoconstruction sous la loupe



SPW | Éditions

Logement

Vers une intégration des normes énergétiques dans les règles de salubrité? 3

Les «nouvelles» primes à la réhabilitation 2013 19

La réforme du régime locatif social 21

Autoconstruire son logement aujourd'hui en Région wallonne 23

Le Réseau Habitat et Francophonie 45

Wallonie



VERS UNE INTÉGRATION DES NORMES ÉNERGÉTIQUES DANS LES RÈGLES DE SALUBRITÉ?

Nicolas BERNARD – Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

Adoptées à l'initiative de l'Union européenne[1], les règles régionales relatives à la performance énergétique des bâtiments[2] ne se déclinent, en ce qui concerne la location, que sur le registre *informatif*, via la certification. Schématiquement, le propriétaire ne peut désormais plus mettre à bail un bien sans fournir un certificat de performance énergétique, lequel indique, au vu de la configuration de l'habitation, la consommation énergétique standard associée à cette dernière[3]. Cette imposition n'a point pour vocation de fermer les biens énergivores; il s'agit plutôt par là d'avertir les candidats preneurs du coût global d'occupation (loyers + charges) du logement qu'ils envisagent de prendre à bail, aux fins de leur permettre de comparer celui-ci avec d'autres, sur une base objective[4].



Par ailleurs, le bailleur demeure entièrement libre de ne point suivre les recommandations énergétiques à lui adressées par l'entremise du certificat[5]. Aussi médiocre soit son score (G par exemple), un mauvais certificat n'empêche aucunement le bailleur de nonobstant proposer ce logement-passoire à la location.

Ce parti-pris requiert cependant d'être mis en perspective. Ainsi, les normes énergétiques dans le domaine de la construction et de la rénovation cette fois agissent bien, elles, sur le mode *prescriptif*[6]; le bailleur n'a d'autre choix, autrement dit, de les observer et de les intégrer concrètement dans la réalisation de son chantier. Pour rappel, la réglementation P.E.B. comporte, à côté de la certification, deux autres volets (principaux), afférents respectivement aux bâtiments neufs ou faisant l'objet d'une rénovation (lourde ou même simple)[7], ainsi qu'aux installations techniques (chauffage et climatisation)[8]. Au total, les exigences concernent des éléments aussi divers que l'isolation thermique de l'habitation et la ventilation (en matière de construction/rénovation)[9], de même que le brûleur de la chaudière ou encore le calorifugeage[10] (pour les installations techniques)[11]. On le voit, le spectre est passablement large (plus étendu en tous cas que ce qu'exigent les directives européennes), et dépasse le simple aspect de l'isolation auquel on cantonne parfois la P.E.B.

Qu'est-ce qui justifie dès lors le traitement particulier (dans le sens d'une sévérité moindre) réservé au secteur de la location? Y aurait-il lieu, pour aller plus loin, d'inclure ces critères énergétiques au sein même des «exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement»[12] promues par la Région bruxelloise par exemple (et dont le non-respect entraîne l'interdiction à la location[13])?

Faut-il donc, à cette aune, assimiler les normes énergétiques en question aux règles de salubrité? La réponse,

[1] Directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, *J.O.C.E.*, L 1, 4 janvier 2003, et directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments (refonte), *J.O.U.E.*,L 153, 18 juin 2010. Voy. également la proposition de directive du Parlement européen et du Conseil du 22 juin 2011 relative à la performance énergétique et abrogeant les directives 2004/8/CE et 2006/32/CE, COM(2011) 370 final (spéc. l'art. 13).

[2] Pour la Région de Bruxelles-Capitale: ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, *M.B.*, 11 juillet 2007 (art. 17 et s.) et arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les habitations individuelles, *M.B.*, 1er mars 2011. Pour la Région wallonne: art. 237/27 et s. du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), insérés par l'art. 10 du décret-cadre du Parlement wallon du 19 avril 2007 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en vue de promouvoir la performance énergétique des bâtiments, *M.B.*, 29 mai 2007, et art. 577 et s. du CWATUPE, insérés par l'art. 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2009 relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants, *M.B.*, 22 décembre 2009. Pour la Région flamande: décret du Parlement flamand du 7 mai 2004 établissant des exigences et mesures de maintien en matière de performance énergétique et de climat intérieur de bâtiments et portant instauration d'un certificat de performance énergétique, *M.B.*, 30 juillet 2004, décret abrogé par celui du 22 décembre 2006, lui-même remplacé par le décret du Parlement flamand du 8 mai 2009 portant les dispositions générales en matière de politique de l'énergie, *M.B.*, 7 juillet 2009 (art. 11.2.1 et s.) et arrêté du Gouvernement flamand du 19 novembre 2010 portant des dispositions générales en matière de la politique de l'énergie, *M.B.*, 8 décembre 2010 (art. 9.2.1 et s.).

[3] Pour de plus amples développements sur ce thème, voy. notamment Chr. FLION et N. DELVOIE, «La performance énergétique des bâtiments», *Jurimpratique*, 2012/1, p. 191, Th. HAUZEUR et A.-S. RENSON, «La performance énergétique des bâtiments: présentation générale du cadre juridique européen et régional», *Performance énergétique des bâtiments et droit de l'urbanisme*, Limal, Anthemis, 2011, p. 7 et s. ainsi que N. BERNARD, «L'impact du certificat de performance énergétique des bâtiments sur la location des logements en Région de Bruxelles-Capitale», *Les baux. Commentaire pratique*, Diegem, Kluwer, 2012, p. VII.3.1-1 et s.

[4] On se basera, pour la suite du texte, sur la législation bruxelloise principalement. Mais notre propos peut, moyennant les adaptations d'usage, s'appliquer à la situation wallonne également.

[5] Art. 17, §1er, de l'ordonnance précitée du 7 juin 2007.

[6] Voy. notamment les art. 6 et s. de l'ordonnance précitée du 7 juin 2007, ainsi que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments, *M.B.*, 5 février 2008.

[7] Art. 6 et s. de l'ordonnance précitée du 7 juin 2007.

[8] Art. 19 et s. de l'ordonnance précitée du 7 juin 2007.

[9] Art. 4 et s. de l'arrêté précité du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les habitations individuelles.

[10] Isolation de la conduite.

[11] Annexe VIII de l'arrêté précité du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les habitations individuelles.

[12] Voy. l'art. 4, §1er, du Code bruxellois du logement ainsi que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003.

[13] Art. 13, §1er, al. 5, et 14 du Code bruxellois du logement.



à ce stade, est plus que mitigée et ce, pour des motifs multiples.

A) DES RISQUES (DE FERMETURE DU BIEN) ÉVIDENTS

D'abord, le niveau de conformité des biens (aux standards de qualité *sensu lato*) se révèle passablement peu élevé, en Région bruxelloise à tout le moins[14]; le constat est imputable à un bâti globalement en état très moyen. Non content d'être (relativement) ancien, le parc immobilier bruxellois (dans sa composante «unifamiliales» singulièrement) a subi des découpes importantes, ces subdivisions — souvent sauvages — d'immeubles étant mues par une volonté de maximaliser la rentabilité du bâtiment.

Déjà peu à même de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement (présentées comme «élémentaires» qui plus est[15]), il est douteux que ce patrimoine résidentiel puisse également répondre, *ex abrupto*, aux normes énergétiques. On peut raisonnablement craindre dès lors que l'instauration de telles normes n'accroisse encore le nombre de logements mis hors circuit et, partant, réduise d'autant le parc ouvert aux locataires.

Ce n'est pas pour rien, d'ailleurs, que la réglementation P.E.B. réserve aux logements neufs ses exigences les plus strictes en termes de construction[16]. Les standards énergétiques, au demeurant, ne doivent pas être uniquement lus à la lueur des circonstances actuelles et du bâti contemporain; ils ont pour fonction également de dessiner d'autres modes de vie, à faire advenir, et de nous projeter dans un avenir plus ou moins lointain. Du reste, ils ne pourront être pleinement rencontrés que lorsque les logements existants auront été démolis pour céder la place à des bâtiments (passifs) construits sur des modes radicalement neufs.

Ce danger de la contraction du parc locatif (par soustraction des biens non réglementaires) se révèle d'autant plus aigu que le Code bruxellois du logement obéit, contrairement à son homologue wallon[17], à une logique strictement binaire: n'est réputé conforme que le bien qui remplit *l'intégralité* des critères, la moindre défaillance à l'un seul de ces paramètres suffisant à vouer le bien à la fermeture. C'est tout ou rien, en somme.

Déjà rigide, ce mode de fonctionnement est mobilisé en plus à deux moments successifs: lors de l'imposition éventuelle de travaux de régularisation et, au terme de cette mise en demeure, lorsqu'il s'agit de vérifier la bonne exécution de ceux-ci (avec, en guise de sanction, l'interdiction à la location)[18]. L'enjeu lié aux normes de salubrité s'en trouve démultiplié.

Dans la ligne, le Conseil fédéral du développement durable «estime qu'il faut éviter que ces mécanismes aient pour effet de retirer des biens du marché locatif, avec la conséquence non souhaitée d'une raréfaction des biens à louer ou d'une augmentation de la quantité de biens loués en dehors du cadre légal»[19].

Par ailleurs, la priorité des instances commises au contrôle de la qualité des biens doit consister plutôt aujourd'hui en l'éradication des taudis, ceux-là mêmes où la dignité humaine s'abîme et qui, concrètement, altèrent la santé des occupants, jusqu'à compromettre leur intégrité physique. En regard, le remplacement d'une chaudière trop énergivore importe moins, avouons-le. Ce qui compte surtout, en restant dans le même registre, c'est d'exfiltrer au plus vite du marché locatif les logements dotés de radiateurs défectueux par exemple, qui menacent de prendre feu, tout comme doivent être bannis en urgence les biens n'ayant pour tout moyen de chauffage que des bonbonnes de gaz, lesquelles risquent de provoquer une déflagration fatale. Ici, l'enjeu est vital, au sens propre.

B) APPLICATION INDIRECTE ET GRADUALISME DE BON ALOI

De toute façon, on peut former l'espoir — raisonnable — de voir les normes énergétiques recevoir application indirectement et progressivement, par le biais des travaux dictés par la Direction de l'inspection régionale du logement. Quand, par exemple, la D.I.R.L. impose de remplacer des châssis troués ou non étanches, il y a de plus ou moins fortes probabilités en effet que le bailleur en profite pour installer des châssis double vitrage. Tant qu'à faire, le coût marginal sera limité. De la sorte, on assiste à une évolution naturelle vers une meilleure performance énergétique des habitations; la chose se fait souplement, sous l'effet induit des normes de salubrité.

Dans l'autre sens cette fois, il ne serait pas non plus absurde de plaider pour que le certificat soit, à partir d'un certain seuil (F ou G par exemple), communiqué à la D.I.R.L., dans la mesure où un résultat énergétique pitoyable est susceptible de dissimuler une contravention aux règles de qualité. Ainsi, pour creuser l'illustration évoquée plus haut, le bien est mal isolé tout simplement, peut-être, parce que le châssis n'est pas étanche; celui-ci laisse passer le vent, ce qui est constitutif d'une infraction aux prescriptions régionales de salubrité[20].

Cette interrogation concernant l'intégration des critères énergétiques dans les normes de salubrité, le Conseil fédéral du développement durable l'a fait sienne[21]. Tout

[14] Près d'une plainte sur deux (44%) aboutit ainsi, après mise en demeure non suivie d'effet ou de manière immédiate, à une interdiction à la location, tandis que deux tiers des visites menées d'initiative par la Direction de l'inspection régionale du logement (65%) débouchent pareillement sur une fermeture du bien. *Cf.* Inspection régionale du logement, *Bilan quinquennal 2004-2008. Memorandum 2009-2014*, Bruxelles, Administration de l'aménagement du territoire et du logement, 2009, p. 11.

[15] Art. 4, §1er, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

[16] Voy. *supra* n°2.

[17] Art. 1er, 13° et 14°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable. *Cf.* aussi les art. 4, 5 et 19 de l'arrêté 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. Voy. pour de plus amples développements N. BERNARD, «Les normes de salubrité face aux évolutions de la matière du logement. Vers une nécessaire adaptation?», *Amén.*, 2012, p. 71 et s.

[18] Art. 9, §2, et 13, §3, al. 4, du code bruxellois du logement.

[19] «Pour cette raison, cette politique devra être soutenue par différentes mesures d'accompagnement. Un renforcement des contrôles des biens mis en location sera nécessaire» (avis rendu le 25 février 2011 par le Conseil fédéral du développement durable sur la réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments, §101).

[20] Art. 3, §6, de l'arrêté précité du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

[21] «Le CFDD se demande par ailleurs s'il n'y aurait pas lieu d'introduire la dimension énergétique dans la notion d'insalubrité» (avis rendu le 25 février 2011 par le Conseil fédéral du développement durable sur la réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments, §100).



en reconnaissant de la pertinence à la question, cet organe officiel milite en faveur d'un gradualisme de bon aloi. En premier lieu, «des mesures devraient être prises en vue d'encourager le propriétaire à assurer une performance énergétique minimale de son bien et donc potentiellement d'en améliorer les qualités énergétiques lors de la remise en location de celui-ci»[22]. Et, «dans un deuxième temps», seulement, «la loi pourrait exiger à terme un niveau minimal de performance énergétique pour la mise en location»[23].

D'abord aider, et puis seulement réprimer: tel semble être le mot d'ordre du Conseil manifestement. On ne peut que souscrire à ce sage raisonnement «en escalier».

En tout état de cause, il peut sembler aventureux de conférer d'ores et déjà un caractère coercitif aux normes énergétiques dans le secteur locatif avant même de procéder à une évaluation sérieuse de l'application du certificat. En vigueur depuis le 1er novembre 2011 (et ne concernant par surcroît que les nouveaux baux), ce dernier n'en est forcément qu'à ses balbutiements. Or, on n'étend pas un dispositif sans disposer au préalable d'une analyse rigoureuse de sa mise en œuvre.

C) UN EFFET DÉSINCITATIF?

Une autre incidence est toutefois à épingler. On le sait, le bailleur n'est pas autorisé, en dehors de l'indexation, à relever le loyer en cours de bail. Cette règle, s'agissant des baux de neuf ans, souffre toutefois une exception: le bailleur peut ainsi, à l'expiration de chaque triennat, solliciter en justice la «révision» du loyer dans l'hypothèse où le bien aurait vu entre-temps sa valeur locative s'apprécier de 20% au moins si cette progression résulte de «circonstances nouvelles» (augmentation de la valeur du quartier par exemple), ou de 10% minimum si c'est «en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué»[24].

C'est ce dernier cas de figure qui, dans le présent cadre, nous occupe. Le bailleur est-il autorisé à inférer de cette disposition légale le droit de répercuter dans le loyer les éventuels travaux économiseurs d'énergie? On lui serine en tous cas que, même vis-à-vis de son bien mis en location (plutôt que de l'habitation qu'il occupe), il a tout intérêt à effectuer de tels travaux dès lors que ceux-ci enchériront automatiquement la valeur (locative ou acquisitive) du logement en question. Alors?

À l'exception précitée, toutefois, la loi sur les baux de résidence principale a aménagé elle-même une exception (par une retouche apportée six ans après)[25]. Doivent être exclus, en fait, les travaux «nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité» avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité portées par la même législation[26]. Seules les réfections qui *dépassent* ce seuil «élémentaire»[27] sont dignes d'être pris en considération; il ne serait pas logique, en effet, de récompenser le bailleur qui ne fait rien d'autre que déférer à ses obligations légales.

Une conséquence majeure se dessine: si demain, à la faveur du transfert annoncé des compétences par exemple[28], les normes énergétiques devaient être incorporées au sein des exigences de salubrité applicables en matière de location, le bailleur n'aurait plus l'occasion alors d'amortir en cours de contrat (par l'effet de la révision triennale du loyer) un investissement réalisé postérieurement à la signature de la convention. Cette circonstance est incontestablement de nature à désinciter le bailleur à améliorer la performance énergétique du bien déjà loué, alors même que le preneur bénéficierait immédiatement de réductions de charges en pareil cas.

Est-ce à dire que, dans l'attente de cette réforme, le bailleur reste entièrement libre d'impacter le loyer en cours de contrat à proportion des travaux économiseurs d'énergie effectués? Non pas. C'est que certaines de ces réfections ont pour effet, parallèlement, de résorber aussi des manquements à des règles de qualité; à ce titre, elles ne sauraient entrer en ligne de compte pour la révision du loyer. La difficulté en l'espèce consiste donc à identifier avec précision les travaux qui agissent sur le plan énergétique *exclusivement*, sans interférer aucunement avec la sphère de la salubrité.



[22] *Ibidem*, §98.

[23] «Il est en effet important d'encourager les propriétaires à améliorer les qualités de leur bien, avec la perspective à terme de rendre obligatoire un niveau minimal de prestation énergétique» (*ibidem*, §99).

[24] Art. 7, §1er, al. 2 et 3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, introduit par l'art. 2 de la loi précitée du 20 février 1991. Voy. sur ce sujet M. CLAVIE, «Les conditions financières», *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 248 et s.

[25] Art. 7, §1er, al. 3 *in fine*, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, modifié par l'art. 9 de la loi précitée du 13 avril 1997.

[26] *Cf.* l'art. 2, §1er, al. 1er, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, introduit par l'art. 2 de la loi précitée du 20 février 1991.

[27] Art. 2, §1er, al. 1er, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, introduit par l'art. 2 de la loi précitée du 20 février 1991.

[28] Suivant en effet la *Déclaration de politique générale* qui sous-tend l'action du présent gouvernement fédéral, la compétence de «la location de biens destinés à l'habitation» est en passe d'être transférée aux Régions. *Cf.* également la proposition de loi spéciale portant des réformes institutionnelles déposée le 5 mars 2008 au Sénat, *Doc. parl.*, Sén., n°4-602/1.

On clôturera ce point en signalant l'existence d'une réglementation française qui, en cette matière, instaure une intéressante répartition des gains énergétiques. Ainsi, le bailleur qui a mené dans le bien loué des travaux économiseurs d'énergie est autorisé à réclamer en contrepartie un supplément pécuniaire spécifique (qui s'ajoute au loyer ainsi qu'aux charges), pourvu que ces réfections présentent un avantage financier direct pour le preneur [29].

D) UNE RÉGION BRUXELLOISE EN RETRAIT PAR RAPPORT À SES VOISINES

Ceci étant, la Région bruxelloise paraît en retrait par rapport à ses voisines sur ce point de l'intégration des exigences énergétiques dans les normes de salubrité.

Ainsi, la ministre flamande de l'habitat et de l'énergie a-t-elle fait publiquement part le 19 octobre 2010 de son intention de modifier le *Vlaamse wooncode* en vue d'imposer aux bailleurs l'isolation du toit des habitations mises en location, à l'horizon 2020[30].

Par ailleurs, la Région wallonne a officiellement intégré dans son Code du logement des critères relatifs à «l'habitat durable», au rang desquels on identifie dorénavant la «performance énergétique»[31] (aux côtés de l'accessibilité[32] et l'adaptabilité[33] du bien).





Toutefois, «le non-respect de ces critères ne peut conduire à l'imposition de travaux ou à une interdiction d'occuper le logement, mais permet d'obtenir des aides de la Région»[34]. En revanche, nul ne pourra bientôt plus mettre en location un petit logement (d'une superficie inférieure à 28 m²) ou un logement collectif sans «disposer du certificat de performance énergétique du bâtiment, lorsque ce certificat est exigé par la législation en la matière»[35].

Le législateur wallon entendait en somme relever le défi suivant: intégrer les normes énergétiques dans le Code du logement (en vue de leur donner une existence réglementaire nouvelle) tout en veillant à ne point leur conférer une ampleur normative excessive (pour ne pas avoir à disqualifier une fraction trop importante du bâti résidentiel). La quadrature du cercle, en définitive.

Pour y arriver, l'autorité décrétale a donc imaginé, à côté du concept de logement décent (auquel doivent tendre les normes de salubrité), cette notion *sui generis* d'habitat durable, laquelle se laisse définir entre autres par les normes énergétiques[36]. Celles-ci n'ont d'autre but que de gouverner (et subordonner au respect qui leur est dû) l'octroi d'une série d'aides afférentes notamment à la réhabilitation ou la restructuration du bâtiment du bien[37].

«Si cette performance énergétique n'est pas atteinte, le logement sera considéré comme améliorable mais le locataire ou le propriétaire pourra bénéficier des aides, il n'y aura donc pas d'impact négatif pour eux», précise le ministre. «En aucun cas, un logement améliorable uniquement pour cause de performance énergétique insuffisante ne pourra être déclaré inhabitable. Il s'agit donc d'un objectif à atteindre qui ouvre le droit à une subvention régionale et non d'une exigence imposée à tout logement»[38].

Est-ce à dire que ces soutiens financiers ne seront plus accordés qu'autant qu'ils servent également à améliorer la performance énergétique? Il reste précisément à voir, dans les arrêtés d'exécution notamment, les modalités qui seront décidées pour ce dispositif incitatif. Autrement dit, la

[29] Décret nº 2009-1439 du 23 novembre 2009 pris en application de l'article 23-1 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé, *J.O.*, 25 novembre 2009.

[30] «Qui n'aura pas isolé son toit d'ici 2020 ne pourra pas mettre son bien en location», annonce Freya Van den Bossche. «C'est un signal fort en direction des propriétaires pour les inciter à profiter des primes à l'isolation actuellement disponibles» (*La Libre Belgique*, 20 octobre 2010).

[31] Art. 13*quater*, al. 2, du Code wallon, inséré par l'art. 20 du décret du Parlement wallon du 9 février 2012, *M.B.*, 9 mars 2012. Voy., pour la genèse, le projet de décret modifiant le Code wallon du logement déposé au Parlement wallon le 19 décembre 2011, *Parl. w.*, sess. 2011-2012, nº 517/1.

[32] Le logement accessible est celui «dont les parkings, les voies d'accès, les portes, les couloirs, les cages d'escalier, le niveau des locaux et les ascenseurs répondent aux caractéristiques techniques issues du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, que le Gouvernement détermine» (art. 16º*bis* du Code wallon du logement et de l'habitat durable, inséré par l'art. 3, 11º, du décret précité du 9 février 2012).

[33] Le logement adaptable se dit du «logement accessible pouvant être aisément transformé en logement adapté aux besoins spécifiques d'une personne à mobilité réduite de manière à lui permettre d'y circuler et d'en utiliser toutes les fonctions de manière autonome» (art. 16º*ter* du Code wallon du logement et de l'habitat durable, inséré par l'art. 3, 12º, du décret précité du 9 février 2012).

[34] Art. 13*quater*, al. 3, du Code wallon du logement et de l'habitat durable, inséré par l'art. 20 du décret précité du 9 février 2012.

[35] Art. 10, al. 2, 5º, du Code wallon du logement et de l'habitat durable, inséré par l'art. 14 du décret précité du 9 février 2012.

[36] Ainsi l'«habitat durable» est-il défini comme un «lieu de vie salubre, proche de services et d'équipements, qui réunit les conditions matérielles nécessaires, d'une part, à une appropriation d'un logement par l'occupant notamment en termes d'accessibilité et d'adaptabilité et, d'autre part, à une maîtrise du coût de l'occupation *via l'efficience énergétique et les matériaux utilisés*» (art. 1er*bis* du Code wallon du logement et de l'habitat durable, inséré par l'art. 3, 1º, du décret précité du 9 février 2012, souligné par nous).

[37] Art. 22*ter* du Code wallon du logement et de l'habitat durable, inséré par l'art. 23 du décret précité du 9 février 2012.

[38] Projet de décret modifiant le Code wallon du logement déposé au Parlement wallon le 19 décembre 2011, commentaire des articles, *Parl. w.*, sess. 2011-2012, nº 517/1, 179.

Région wallonne instaurera-t-elle de *nouveaux mécanismes pécuniaires* (en faveur des particuliers qui rénovent leur bien dans le sens d'une meilleure performance énergétique)? Ou imposera-t-elle, tout à l'inverse, des conditions *supplémentaires* à la délivrance des mesures *existantes* (auquel cas on ne peut raisonnablement soutenir que l'introduction de critères énergétiques ne représente qu'une incidence positive pour les habitants)?

Autrement dit, la prime à la réhabilitation[39] par exemple (qui, schématiquement, aide aujourd'hui le propriétaire à entreprendre dans le bien des travaux destinés à la rendre conforme aux règles de salubrité) sera-t-elle encore accordée demain si l'intéressé ne veille pas, en sus, à améliorer la performance énergétique du bâtiment? Au vu du libellé du frais émoulu article 22*ter* du Code wallon du logement («La Région accorde une aide aux ménages qui, dans le cadre de la réhabilitation ou de la restructuration d'un logement n'atteignant pas une performance énergétique minimale fixée par le Gouvernement, effectuent des travaux pour améliorer cette performance»), le doute peut prévaloir en effet; aux autorités dès lors (législateur, exécutif, administration) à la dissiper.



[39] Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables, *M.B.*, 25 février 1999.

LE CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (PEB)[1]

1. En Région wallonne, pour les contrats de location, notamment de résidence principale, conclus ou renouvelés à partir du 1er juin 2011, le bailleur doit, à la demande du preneur, remettre locataire, lors de la signature du bail, un **certificat de performance énergétique** (PEB).

Ce certificat a essentiellement une portée **informative**: le preneur peut ainsi prendre connaissance de la consommation d'énergie du bâtiment et la comparer avec d'autres biens.

Si le bailleur ne dispose pas d'un certificat lors de la mise en location de son bien, il est passible d'une **amende administrative**, dont le montant varie de 250 euros à 25.000 euros. En cas de récidive, endéans un délai de 3 ans, courant à partir de la première décision infligeant la première amende administrative, ces montants seront doublés, sans pouvoir dépasser 50.000 euros

2. Sous l'angle de la location, le **certificat PEB** peut être considéré comme un accessoire de l'immeuble, c'est-à-dire un élément **indivisible ou indissociable.**

Manquera ainsi à son obligation de délivrance d'une chose conforme, le propriétaire qui ne transmet pas de certificat PEB.

3. Les règles de droit commun régissent les relations contractuelles et les responsabilités civiles des parties.

Ainsi le bailleur est-il tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toutes espèces, cette obligation, dont l'étendue est large, imposant que les lieux loués disposent d'une isolation thermique suffisante[2] et de moyens de chauffage économiques[3].

De même le propriétaire ne peut-il pas induire son locataire en erreur et a l'obligation lors de la conclusion du bail sur le montant prévisible des charges, par exemple en communiquant le dernier relevé en sa possession ou en fixant le montant des provisions mensuelles sur charges de manière proportionnée au regard des dépenses réelles[4].

4. Le locataire pourrait ainsi solliciter l'application de l'article 1719 du Code civil qui impose au propriétaire de **délivrer la chose convenue**.

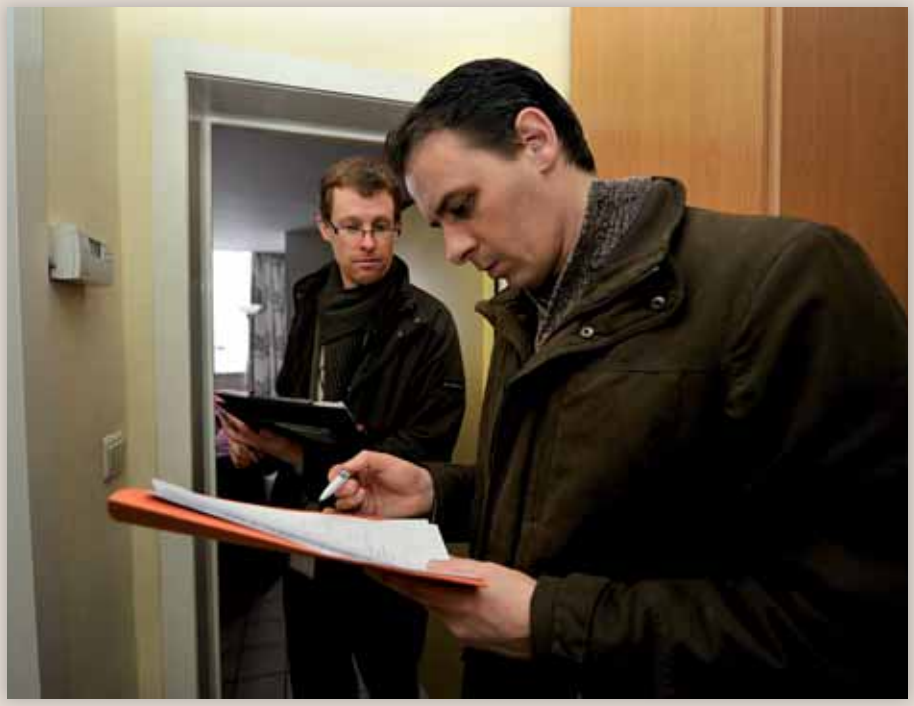
Cette disposition permet au preneur d'exiger que le bien loué bénéficie, entre autres choses, d'une performance énergétique conforme à celle décrite dans le certificat PEB dont copie lui a été remise avant la signature du bail. A défaut de correspondance entre la performance énergétique effective et celle annoncée, le locataire pourrait demander la mise en conformité du bien, la résolution du contrat de bail, ou encore le paiement de dommages et intérêts, éventuellement sous la forme d'une diminution du loyer.

5. Le locataire pourrait également faire application de l'article 1721 du Code civil qui consacre au profit de tout preneur le principe de la **garantie des vices cachés**.

Sur cette base, le preneur est habilité à solliciter la mise en conformité du bien, une diminution du loyer ou encore le paiement de dommages et intérêts. Il pourrait également valablement faire application de l'exception d'inexécution voire, si la gravité du vice le justifie, postuler la résolution du bail sur base de l'article 1184 du Code civil.

L'application de l'article 1721 du Code civil requiert toutefois l'existence d'un réel trouble de jouissance, qui ne pourra être considéré comme tel que pour autant que le vice résultant de la non-adéquation de la performance énergétique réelle du bâtiment avec celle annoncée sur le certificat soit à ce point manifeste qu'il empêche un usage normal du bien. Le vice doit en effet avoir pour conséquence d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter.

Pourrait justifier l'application de l'article 1721 du Code civil une sous-performance entraînant des charges manifestement plus élevées que celles auxquelles le preneur pouvait raisonnablement s'attendre, causant notamment un trouble d'ordre financier au preneur empêchant ce dernier de faire un usage normal de l'installation de chauffage. Il en irait de même d'un inconfort thermique résultant de la sous-performance énergétique manifeste du bien par rapport au coefficient communiqué au preneur.



[1] Tiré et adapté de: C. Flion et N. Delvoie (avec la collaboration de M. Keup), «Le certificat de performance énergétique des bâtiments», in *Certificats et accessoires de l'immeuble, Revue pratique de l'immobilier*, 2012/2, 204-261.

[2] Art. 1720 du Code civil dans son interprétation par G. Rommel, «Questions d'actualité en droit immobilier: le bail civil», *J.J.P.*, 1985, n°27.

[3] Commentaires sur la notion de moyens de chauffage «suffisants», comme le prévoit l'article 6 de l'A.R. du 08 juillet 1997 définissant les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, auxquelles doit répondre un logement loué à titre de résidence principale (M. Vanwijck-Alexandre, «L'état du bien loué et le bail de rénovation, in G. Benoît, P. Jadoul et M. Vanwijck-Alexandre (dir.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, La Charte, 1998, pp.12 et 13).

[4] B. Louveaux, *Le droit du bail. Régime général*, De Boeck, 1993, p.127, n°206.

Le bailleur qui désire limiter sa responsabilité à cet égard peut prévoir dans le contrat de bail une clause exonératoire de responsabilité. Néanmoins, pareille clause est d'interprétation restrictive et ne produira ses effets que pour autant que la mauvaise foi du bailleur ne puisse être établie. La doctrine et la jurisprudence sont divisées quant à l'application ou non d'une présomption de mauvaise foi à charge du bailleur professionnel, de telle manière qu'il est difficile de se prononcer quant à la validité ou non d'une clause exonératoire de responsabilité au profit de celui-ci.

6. L'absence d'un certificat PEB, au plus tard au moment de la conclusion du bail, pose la question de la **validité de la convention**.

La nullité d'un contrat est susceptible d'intervenir lorsque celui-ci a été fait «*en violation des règles spécialement prescrites par la loi en la matière, ou en violation des principes généraux de la législation*»[5].

Or le certificat a essentiellement une fonction informative, sans que n'ait été suggérée lors des travaux préparatoires des directives européennes et des textes régionaux, la nullité des conventions signées en l'absence de pareil certificat, les sanctions administratives étant suffisamment coercitives.

C. Flion et N. Delvoye considèrent que «le non-respect de l'obligation de disposer d'un certificat ne revêt pas en soi un caractère essentiel susceptible d'entraîner la nullité de la convention *sur laquelle il porte.*

La réglementation PEB, fût-elle assortie de sanctions pénales, paraît ainsi viser essentiellement des intérêts privés dans la mesure où elle entend protéger le candidat locataire en lui permettant d'avoir connaissance de la valeur énergétique du bien sur lequel il entreprend de contracter. En ce sens, sa violation ne porte pas atteinte en soi à l'ordre public, écartant ainsi le caractère absolu d'une potentielle nullité.

L'obligation d'établir un certificat PEB n'en revêt pas moins un caractère impératif. Toutefois, il convient de rappeler que l'objet matériel d'un contrat ne se confond pas avec l'objet des obligations prévues dans celui-ci, de telle manière que l'illicéité de l'un n'implique pas nécessairement l'illicéité de l'autre.

Dès lors, afin que le contrat puisse être frappé de nullité, il est nécessaire qu'il crée une situation illégale.

En l'espèce, la délivrance matérielle d'un bien immeuble en l'absence de certificat PEB ne contribue pas intrinsèquement au maintien d'une situation illégale et ne doit pas en ce sens justifier la nullité de l'acte qui la consacre. Il pourrait néanmoins en être autrement si les parties s'accordaient contractuellement à ne pas respecter l'obligation d'établissement d'un certificat PEB.

Il n'en reste pas moins que l'absence du certificat PEB constitue dans le chef du bailleur une négligence fautive dont le locataire pourra se prévaloir, entre autres choses, pour réclamer réparation du préjudice qu'il en subit ou solliciter l'un des modes d'annulation ou de résolution des contrats que lui propose le droit commun.

Le preneur pourrait ainsi solliciter la nullité du contrat pour cause de dol s'il parvient, d'une part, à démontrer avoir été victime d'une manœuvre dolosive du bailleur consistant à celer les caractéristiques énergétiques d'un bien en ne communiquant pas le certificat PEB, et, d'autre part, à établir qu'en l'absence de pareille manœuvre, il n'aurait pas contracté .

Il pourrait également invoquer la nullité de l'acte pour cause d'erreur portant sur une qualité substantielle de la chose[6]».[7]

[5] H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t.II, Bruylant, 1964, n°775

[6] Art. 1110 du Code civil. Pour C. Flion et N. Delvoye, l'absence de certificat PEB ne revêt néanmoins pas néanmoins un caractère substantiel au sens de l'article 1110 du Code civil, de telle manière que pareille nullité ne semble pouvoir être invoquée que dans l'hypothèse où l'erreur porte sur les caractéristiques énergétiques de l'immeuble constituant elles-mêmes un élément essentiel du contrat.

[7] C. Flion et N. Delvoie, op.cit., p.256 et svts.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE DE CHARLEROI (3E CH.) – 1ER JUIN 2011

Bail de résidence principale – Déclaration d'inhabitabilité – Conséquences – Résiliation pure et simple sans indemnités

En cas de déclaration d'inhabitabilité, s'il ressort des manquements constatés qu'aucune faute contractuelle n'est à retenir dans le chef des parties, le bail doit dès lors être résilié de plein droit, la jurisprudence ainsi que la doctrine considérant qu'en pareille hypothèse, il y a perte juridique de la chose louée en application de l'article 1722 du code civil.

I. LES FAITS ET ANTÉCÉDENTS DE LA CAUSE

Le litige concerne un bail de résidence principale avenu entre les parties le 7 mai 2002 enregistré le 7 juin 2007 et par lequel la propriétaire donne en location à la locataire un studio deux pièces à l'entresol avec hall et W.C. situé dans un immeuble à … …, … …, n° … et ce moyennant un loyer mensuel de 215,00 €;

Un état des lieux dressé le 7 mai 2002 mentionne une remise à neuf complète de l'appartement;

Les pièces versées aux débats semblent toutefois révéler que le bail a pris cours le 7 mai 1992;

Une caution de 645,00 € est versée par la locataire;

Par courrier du 7 novembre 2008, la Ville de Charleroi annonce la visite de l'immeuble aux fins de vérifier si les critères minimaux de salubrité sont respectés; cette visite est fixée au 24 novembre 2008;

Le rapport dressé lors de cette visite conclut que le logement doit être considéré comme étant améliorable et inhabitable de par ses caractéristiques intrinsèques; les manquements suivants sont indiqués: allège insuffisante aux baies d'étage, une installation manifestement dangereuse et l'absence de boîte aux lettres individuelle;

En date du 11 décembre 2008, la Ville de Charleroi informe tant le propriétaire que la locataire que sur base des dites conclusions Monsieur le Bourgmestre envisage de prendre un arrêté d'inhabitabilité et qu'il leur est possible de solliciter une audition ou de transmettre leurs observations dans un délai de 10 jours;

Le 19 décembre 2008, la propriétaire écrit une lettre circonstanciée à la Ville de Charleroi pour l'aviser que le compteur électrique du rez-de-chaussée avait été remplacé et qu'il sera remédié aux manquements relevés dès que possible;

Le 29 décembre 2008, la Ville de Charleroi prend un arrêté d'inhabitabilité et prescrit l'ordre à tous les occupants de quitter les lieux dans un délai d'un mois;

A la même date, soit le 29 décembre 2008, la propriétaire avise par lettre la locataire qu'elle va faire rehausser l'allège des fenêtres de la pièce de séjour et de la cuisine afin de rendre le bien loué conforme aux normes de salubrité et lui demande de la contacter;

Le 11 janvier 2009, la propriétaire envoie un recommandé à la locataire pour l'informer que les travaux seront achevés les 15 et 16 janvier 2009 et qu'elle doit dès lors veiller à permettre l'accès aux biens loués;

La locataire quitte les lieux dans le courant du mois de janvier 2009;

L'arrêté d'inhabitabilité est levé le 10 juin 2009;

Par requête déposée et visée le 8 avril 2009 à la justice de paix du deuxième canton de Charleroi, la locataire sollicite:

- La résiliation du bail au 1er janvier 2009 aux torts et griefs de la propriétaire;
- La condamnation de la propriétaire au paiement d'une somme de 2.052,18 € (soit le remboursement de la garantie locative et une indemnité de rupture équivalant à 6 mois de loyer) outre les intérêts;
- La condamnation de la propriétaire aux frais et dépens de l'instance;
- L'exécution provisoire du jugement à intervenir;

Par ses conclusions du 6 juillet 2009, la propriétaire forme une demande reconventionnelle ayant pour objet:

- La résiliation du bail au 15 janvier 2009 aux torts de la locataire;
- La condamnation de la locataire au paiement d'une indemnité de 645,00 €, soit trois mois de loyer à majorer des intérêts;
- Le déblocage de la garantie en principal et intérêts à son profit exclusif à concurrence des sommes dues par la locataire;
- La condamnation de la locataire aux frais et dépens de l'instance.

Quant à la locataire, elle maintient en conclusions ses prétentions initiales;

Par jugement contradictoire du 12 octobre 2009, le premier juge a:

- Dit les demandes recevables;
- Dit la demande principale non fondée et en a débouté la locataire;
- Dit la demande reconventionnelle fondée et en conséquence:
  - Prononcé la résiliation du bail aux torts de la locataire à la date du 15 octobre 2009;
  - Condamné la locataire à payer à la locataire à titre d'indemnité de rupture la somme de 645,00 € à majorer des intérêts judiciaires à dater du 6 juillet 2009;
  - Autorisé la propriétaire à disposer de la garantie locative de 645,00 € augmentée des intérêts au taux de 2% l'an depuis le 1er juin 2012;
- Condamné la locataire aux frais et dépens et à payer à la propriétaire une indemnité de procédure de 400,00 €.

Par requête déposée et visée le 4 janvier 2010, la locataire a interjeté appel de cette décision;

Recevable en la forme cet l'appel l'est aussi dans le temps, aucun exploit de signification de la décision critiquée n'étant versé aux débats;

Par ses conclusions la propriétaire porte à la somme de 740,88 € l'indemnité de rupture qu'elle réclame, formant ainsi une demande nouvelle laquelle est également recevable.

II. DISCUSSION

La locataire argue que son départ des lieux en janvier 2009 ne peut lui être reproché puisque l'arrêté d'inhabitabilité pris par la Ville de Charleroi lui intimait cet ordre d'évacuer le logement dans un délai d'un mois à dater du 29 octobre 2008, date de cet arrêté;

Elle estime aussi que la propriétaire n'a pas agi de façon à lui permettre de continuer à occuper les lieux et que les travaux annoncés par elle pour la mise en conformité du bien loué aux normes de salubrité étaient tardifs puisqu'ils allaient être réalisés après que l'arrêté de la Ville de Charleroi soit devenu définitif;

La locataire en conclut que la propriétaire a commis une faute contractuelle puisqu'elle était tenue d'assurer la jouissance paisible du bien et que par conséquent le jugement querellé doit être réformé, sa demande originaire visant la résiliation du bail aux torts de la propriétaire et la condamnation de cette dernière à la restitution de la garantie et au paiement d'une indemnité de rupture devant être dite fondée;

La propriétaire postule quant à elle la confirmation du jugement dont appel sous la réserve de sa demande nouvelle.

III. POSITION DU TRIBUNAL

1. La locataire a raison de dire qu'elle était contrainte de quitter les lieux eu égard à l'arrêté d'inhabitabilité et qu'aucun grief ne peut lui être adressé quant à ce;

Cet arrêté d'inhabitabilité lui prescrivait cet ordre et il ne peut lui être reproché de l'avoir respecté;

Prétendre comme le fait la propriétaire que cet arrêté ne concernait que la bailleresse est contraire aux termes même du dit arrêté;

Toutes les considérations émises par la propriétaire en conclusions sur la portée et la valeur juridique des rapports établis par les agents de l'administration du logement sont irrelevantes dès lors qu'en l'espèce cette autorité administrative n'a pas uniquement rédigé un rapport mentionnant le caractère inhabitable du bien loué mais a de plus donné ordre à tous les occupants d'évacuer ce bien;

De même l'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 14 mai 2003 (M.B. du 20 octobre 2003, p.50824) vanté par la propriétaire concerne une hypothèse différente de celle du présent litige;

Enfin, la propriétaire allègue mais sans le démontrer que sa locataire a empêché l'accès à l'appartement pour la réalisation des travaux et le passage de l'architecte les 15 et 16 janvier 2009 et qu'elle a quitté les lieux en laissant une fenêtre ouverte, négligence qui a provoqué des dégâts;

Il ne sera dès lors pas tenu compte de ces affirmations;

2. L'arrêté d'inhabitabilité a été décrété par la Ville de Charleroi nonobstant une lettre circonstanciée lui adressée par la propriétaire le 19 décembre 2008 soit dans le délai stipulé par la Ville elle-même dans son courrier du 11 décembre 2008;

De plus, cet arrêté indique dans sa motivation que les parties concernées n'ont pas transmis d'information, ce qui s'avère contraire aux pièces versées puisque la propriétaire a réagi par écrit le 19 décembre 2008 confirmant d'ailleurs un entretien téléphonique;

En ne tenant pas compte des informations ainsi transmises par la propriétaire quant aux travaux déjà réalisés et quant à son intention de remédier aux manquements relevés et en prenant dès le 29 décembre 2008, la Ville de Charleroi l'a mise dans l'impossibilité de respecter son obligation d'assurer une jouissance paisible à sa locataire;

Surabondamment, le tribunal relève que cet arrêté mentionne des défauts non indiqués dans le rapport du 24 novembre 2008;

De ces considérations, il résulte aussi que la locataire ne peut reprocher à la propriétaire un manquement contractuel;

3. Il est exact qu'aucune des parties n'a formé un recours contre l'arrêté d'inhabitabilité alors qu'elles en avaient l'une et l'autre la possibilité.

Tant la propriétaire que la locataire fournissent diverses explications quant à ce et se font grief mutuellement de ne pas avoir exercé ce droit;

Elles se trouvent donc sur pied d'égalité de telle sorte que cette absence de recours est sans incidence sur l'issue du présent litige;

4. Il ressort des manquements qui précèdent qu'aucun manquement contractuel n'est à retenir dans le chef des parties;

Le bail doit dès lors être résilié sans imputation d'une faute à charge de l'une des parties (cft en ce sens: CUP volume 112 – octobre 2009: Le bail de Leasing Immobilier p.107 et la jurisprudence ainsi que la doctrine citées lorsqu'elles considèrent même qu'en pareille hypothèse il y a perte juridique de la chose louée en application de l'article 1722 du code civil);

Partant, les demandes respectives en paiement d'indemnités ne sont pas fondées;

Par contre il y a lieu de faire droit à la demande de la locataire tendant à la restitution de la garantie locative car il n'existe aucune raison que cette somme soit conservée par la propriétaire;

5. Enfin, en ce qui concerne les dépens, chacune des parties échouant presque totalement dans ses revendications, il y a leur de leur délaisser les frais qu'elles ont exposés et de compenser les indemnités de procédure.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL STATUANT CONTRADICTOIREMENT ET EN DEGRE D'APPEL:

…

Reçoit l'appel principal;

Reçoit la demande nouvelle;

Dit l'appel principal partiellement fondé;

Dit la demande nouvelle non fondée et en déboute la propriétaire.

En conséquence:

Met à néant les dispositions du jugement entrepris sauf en tant qu'il a reçu les demandes;

Réformant le surplus;

Dit la demande partiellement fondée;

Dit que le bail à loyer est résilié à la date du 29 décembre 2008;

Condamne la propriétaire à, payer à la locataire la somme de 645,00 € à majorer des intérêts judiciaires à dater du 8 avril 2009;

Déboute la locataire du surplus de sa demande;

Dit la demande reconventionnelle non fondée et en déboute la propriétaire;

Dans les deux instances: délaisse à chacune des parties les frais qu'elle a exposés, les indemnités de procédure étant compensées.

TRIBUNAL DU TRAVAIL DE NAMUR (7E CH.) – 23 MARS 2012

Revenu d'intégration sociale – Ressources – Preuve de la perte de revenus de remplacement – Loi du 26/05/2002, art. 14 et s. – Aide sociale – Sans abri – Attestation – Sans abri – Attestation – Notion de sans abri – Prime d'installation – Condition d'octroi – Reconnaissance de la qualité de sans abri et conditions de revenus – Existence du mobilier – Elément indifférent – A.G.W. du 06/09/2007, art. 17 – loi du 08/07/1976, art. 57bis – A.R.. du 21/09/2004, art. 1, 2 et 5 – Loi du 26/05/2002, art. 14, §3

Peut être considérée comme sans abri, la personne qui n'a pas de résidence habitable, qui ne peut, par ses propres moyens, disposer d'une telle résidence et qui se trouve dès lors sans résidence ou dans une résidence collective où elle séjourne de manière transitoire, passagère, en attendant de pouvoir disposer d'une résidence personnelle.

Les circulaires ministérielles des 27 avril et 15 mai 2005 considèrent que la notion de personne sans abri s'applique également à celle qui est hébergée provisoirement par un particulier en vue de lui porter secours, de manière transitoire et passagère, en attendant qu'elle dispose d'un logement.

Une circulaire du 26 octobre 2006 a précisé qu'on entend par «sans abri», la personne qui ne dispose pas d'un logement, qui n'est pas en mesure de l'obtenir par ses propres moyens et qui n'a dès lors pas de résidence, ou qui réside temporairement dans une maison d'accueil en attendant qu'un logement personnel soit mis à sa disposition. Sont également visés les personnes qui sont hébergées provisoirement par un particulier en vue de leur porter secours de manière transitoire et passagère.

I. LA DEMANDE

L'action soumise au Tribunal tend à voir mettre à néant:

La décision du CPAS de Namur du 28 décembre 2011, notifiée le 03 janvier 2012, refusant la délivrance d'une attestation de sans abri, refusant l'octroi d'une prime d'installation à partir du 21 novembre 2011, la demanderesse n'ayant pas apporté l'ensemble des documents qui lui étaient demandés, refusant une aide sociale pour le paiement de cotisations mutuelle d'un montant de 41,70 € et enfin refusant une aide sociale couvrant des frais d'hospitalisation au CHR d'un montant de 25,35 €, la demanderesse disposant de ressources suffisantes;

La décision du CPAS de Namur du 28 décembre 2011, notifiée le 03 janvier 2012, refusant l'octroi d'un revenu d'intégration sociale au taux cohabitant à partir du 12 octobre 2011 et refusant l'octroi du revenu d'intégration sociale au taux cohabitant à partir du 21 novembre 2011, la demanderesse n'ayant pas apporté l'ensemble des documents qui lui étaient demandés.

Le recours introduit par requête du 06 janvier 2012 contre ces décisions doit être déclaré recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais prescrits par la loi.

II. LES FAITS

Madame N. D. est née le … … . La demanderesse vit avec son fils âgé de 19 ans.

Madame D. a été exclue du bénéfice des allocations de chômage à partir du 12 octobre 2011.

La demanderesse s'est présentée au CPAS de Namur en date du 21 novembre 2011 pour introduire une demande de revenu d'intégration sociale ainsi qu'une attestation de sans abri, une prime d'installation, une demande de prise en charge des cotisations de mutuelle et d'une facture de la clinique Sainte Elisabeth.

Les décisions querellées font suite à cette demande.

Depuis le 13 décembre 2011, la demanderesse bénéficie d'allocations de mutuelle.

III. DISCUSSION

1. Le revenu d'intégration sociale

La période litigieuse s'étend du 21 novembre 2011 (date de la demande) au 12 décembre 2011, la demanderesse bénéficiant d'allocations de mutuelle depuis le 13 décembre 2011.

Le CPAS de Namur déclare s'en référer à la justice en ce qui concerne l'octroi du revenu d'intégration sociale durant cette période.

Force est de constater que durant la période du 21 novembre 2011 au 12 décembre 2011, Madame D. ne bénéficiait d'aucune ressource.

Dans ces conditions c'est à tort que le revenu d'intégration sociale lui a été refusé pour cette période.

Il convient par conséquent, de condamner le CPAS de Namur à payer à la demanderesse le revenu d'intégration sociale au taux cohabitant du 21 novembre 2011 au 12 décembre 2011.

2. Attestation de sans abri

Madame D. fait valoir qu'elle s'est trouvée sans abri du 21 novembre 2011 au 30 novembre 2011, veille de la date à laquelle elle a pu s'installer dans un nouveau logement situé rue de la Forêt à Namur.

Le CPAS de Namur soutient que durant cette période, la demanderesse a continué à vivre dans son ancien logement situé avenue … …, … à Namur. Le CPAS précise lui avoir proposé un hébergement dans la maison d'accueil du CPAS «Les Trieux», proposition à laquelle la demanderesse n'aurait pas donné suite.

Qu'en est-il?

Il ressort des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal que le propriétaire du logement, que la demanderesse occupait avenue … … à changé, sans titre ni droit, les serrures de l'appartement empêchant celle-ci, à son retour d'un voyage à l'étranger, de réintégrer son logement.

Il ressort des attestations de l'assistante sociale de la Ville de Namur que la demanderesse s'est présentée dans les bureaux de l'Hôtel de Ville de Namur le 23 novembre 2011 pour demander l'octroi d'un logement d'urgence.

Il ressort d'une attestation du Monsieur le vicaire de la paroisse Sainte-Julienne à Namur que la demanderesse s'est présentée à la sortie de la messe le 20 novembre 2011 pour «demander l'aide par rapport à sa situation de détresse».

Il ressort d'une attestation de l'ancien compagnon de la demanderesse, père de son fils, que celui-ci a hébergé Madame D. et son fils du 19 au 30 novembre 2011.

La demanderesse a par ailleurs été hébergée par une amie, Madame … … «afin qu'elle ne se retrouve pas à la rue».

Il résulte de ce qui précède que la demanderesse et son fils n'ont pas bénéficié d'un logement personnel durant la période litigieuse.

Les travaux préparatoires font rentrer dans la notion de sans abri «*la personne qui n'a pas de résidence habitable, qui ne peut, par ses propres moyens, disposer d'une telle résidence et qui se trouve dès lors sans résidence ou dans une résidence collective où elle séjourne de manière transitoire, passagère, en attendant de pouvoir disposer d'une résidence personnelle*» (*Doc. Parl.*, ch., sess. ord., 1992-1993, n°630/5, page 34).

Les circulaires ministérielles des 27 avril et 15 mai 2005 considèrent que la notion de personne sans abri s'applique également à celle qui est hébergée provisoirement par un particulier en vue de lui porter secours, de manière transitoire et passagère, en attendant qu'elle dispose d'un logement.

Une circulaire du 26 octobre 2006 a précisé: «*Je tiens à vous rappeler qu'on entend par «sans abri», la personne qui ne dispose pas d'un logement, qui n'est pas en mesure de l'obtenir par ses propres moyens et qui n'a dès lors pas de résidence, ou qui réside temporairement dans une maison d'accueil en attendant qu'un logement personnel soit mis à sa disposition. Sont également visés les personnes qui sont hébergées provisoirement par un particulier en vue de leur porter secours de manière transitoire et passagère*» (Circulaire concernant la loi modifiant la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale afin d'encourager l'effort d'intégration des personnes sans abri consenti par un CPAS: M.B., 11 juin 2007, page 31-542).

La notion de sans abri ne recouvre donc pas que la personne ne disposant pour tout droit que le ciel ou un abri de fortune situé dans la rue (C.T. Liège, section Namur, 13e ch., 03 mars 2009, R.G. n°8.666-2008).

Au vu de ces principes, il est incontestable que Madame D. s'est trouvée sans abri du 21 novembre 2011 au 30 novembre 2011.

C'est par conséquent à tort que le CPAS de Namur a refusé de lui délivrer une attestation de sans abri.

3. La prime d'installation:

Il a été démontré que la demanderesse ne bénéficiait d'aucune ressource lui permettant de s'installer dans un logement décent.

Le logement qu'elle occupe depuis le 1er décembre 2011 est un logement qui lui a été procuré grâce à l'aide d'un vicaire. Ce logement est manifestement, ainsi que cela ressort des photos produites par la demanderesse, un logement totalement précaire.

La demanderesse ne dispose manifestement pas du mobilier minimum nécessaire pour lui permettre de mener une vie conforme à la dignité humaine.

Il convient dès lors de condamner le CPAS de Namur à lui payer une prime d'installation.

4. Les cotisations de mutuelle et les frais d'hospitalisation

La demanderesse expose avoir elle-même payé ses cotisations de mutuelle ainsi qu'une facture de soins à la clinique Sainte-Elisabeth pour lesquelles l'intervention du CPAS avait été sollicitée.

La demande est dès lors devenue sans objet.

5. Le loyer du mois de janvier 2012

En terme de requête Madame D. a demandé que le CPAS de Namur soit condamné à lui payer le loyer du mois de janvier 2012 ainsi que les charges locatives.

Il n'apparaît pas des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal que cette demande avait fait l'objet d'une demande préalable au CPAS.

Faute de préalable administratif, cette demande doit être déclarée irrecevable.

6. La demande de dommages et intérêts

A l'audience du 09 mars 2012, Madame D. a demandé l'octroi de dommages et intérêts, considérant que le CPAS de Namur avait commis une faute dans la gestion de son dossier.

Il convient de réserver à statuer en ce qui concerne ce chef de demande et d'inviter les parties à s'expliquer plus avant.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant contradictoirement,

SUR avis conforme de l'Auditeur du Travail,

DECLARE le recours recevable et fondé dans la mesure dite ci-après.

CONDAMNE le CPAS de Namur à payer à la demanderesse le revenu d'intégration sociale au taux cohabitant durant la période du 21 novembre 2011 au 12 décembre 2011.

CONDAMNE le CPAS de Namur à délivrer à la demanderesse une attestation de sans abri.

CONDAMNE le CPAS de Namur à payer à la demanderesse la prime d'installation.

DECLARE la demande du paiement du loyer et des charges du mois de janvier 2012 irrecevable.

RESERVE à statuer en ce qui concerne la demande de dommages et intérêts.

INVITE les parties à s'expliquer plus avant.

***
**

Cour du Travail de Liège (13e Ch.)
Section de Namur
19 juin 2012

1. Quant à la recevabilité de l'appel

Le jugement dont appel par le CPAS de Namur a été notifié le 29 mars 2012. La requête d'appel a été déposée au greffe de la Cour le 26 avril 2012.

L'appel, régulier en la forme, est recevable.

2. Les faits

- Mme D., ci-après l'intimée, bénéficie d'allocations de chômage.
- Le 5 avril 2011, il est constaté qu'elle justifie de recherches suffisantes dans le cadre de l'activation. Elle demande à pouvoir suivre une formation via le FOR.Em.
- Elle rencontre des difficultés avec son propriétaire et une action en justice est entamée. Elle règle des frais qui, selon elle, devraient être supportés par son propriétaire et en contrepartie ne règle plus son loyer.
- Elle contacte les services de la Ville pour cause d'insalubrité de son logement. Des fuites d'eau sont à l'origine d'une consommation excessive et la SWDE lui réclame des factures importantes qui seront prises en charge pour partie par le Fonds social et pour le surplus par le CPAS (décision du 21 juin 2011). Il y aurait aussi eu, selon l'intimée, une fuite de gaz.
- Elle est appelée précipitamment à rejoindre son fils qui est en Australie depuis le 4 décembre 2010. Elle ne donnera aucune autre explication.
- Les services de la Ville se présentent à son adresse en août 2011 et trouvent porte close du fait du départ de l'intimée aux antipodes et de l'absence du propriétaire.
- Celui-ci qui a appris le départ en Australie change les serrures alors que le procès est en cours. Il avait été informé par les services de la Ville d'une visite programmée le 17 août.
- Le For.Em. convoque l'intimée qui ne donne évidemment pas suite à cette invitation. Elle est radiée le 12 octobre par le FOR.Em.
- Le 18 novembre 2011, elle rentre d'Australie avec son fils. L'appartement étant inaccessible, elle est hébergée par son ex-mari avant de s'adresser le 21 novembre au CPAS pour demander tout d'abord le revenu d'intégration sociale à dater du 12 octobre (accusé de réception du 21 novembre) et ensuite une aide sociale (attestation de sans abri, prime d'installation, prise en charge des cotisations de mutuelle, facture de clinique selon les accusés de réception des 2 et 5 décembre 2011).

– Le même jour (21 novembre), l'ONEM prend la décision d'exclure l'intimée du droit aux allocations avec effet au 12 octobre (radiation) et de la sanctionner de 13 semaines d'exclusion à dater du 19 octobre 2011 (date de la non-présentation au service de la formation professionnelle après la 2e convocation). De son côté, l'intimée se réinscrit auprès du FOR.Em.

– Le CPAS demande à l'intimée de fournir diverses pièces (cf. liste remise le 21 novembre et signée par l'intimée) pouvant justifier sa situation, pièces qu'elle ne fournit pas. Les explications données par l'intimée manquent de clarté: elle déclare loger temporairement chez une amie alors que c'est chez son ex-mari, elle dit qu'elle logera le soir chez elle, pouvoir pénétrer par l'arrière de son appartement (cf. mail produit par le CPAS, pièce 6) lequel est sans chauffage, qu'elle a accès à certaines pièces de sa maison dans laquelle il reste du mobilier. L'assistante sociale demande de déposer ses extraits de compte, une attestation légalisée par la commune mais l'attestation n'est pas fournie.

– Toujours selon le CPAS, mais c'est contesté par l'intimée, un logement d'accueil lui aurait été proposé mais elle ne s'est pas présentée le 24 novembre 2011 à 17h au rendez-vous fixé. L'intimée dépose une attestation de l'assistante sociale selon laquelle elle a demandé le bénéfice d'un logement d'urgence mais qu'aucun n'était libre le 23 novembre.

– Le 2 décembre, elle se présente avec une assistante sociale de la Ville avec un contrat de bail (loyer de 616,90 € plus charges) dont le premier loyer a été versé par une congrégation religieuse et la garantie couverte par un prêtre. Elle est entrée dans l'immeuble le 1er décembre.

– Le 13 décembre, le CPAS écrit à l'intimée pour préciser quelles sont les pièces qu'elle doit fournir et l'invite à se présenter le 20 décembre. Il est notamment demandé une attestation du propriétaire mentionnant la date à laquelle elle n'aurait plus eu accès au logement et précisant ce qu'est devenu le mobilier, demande curieuse au vu de la situation conflictuelle bien connue du CPAS!

– Relevons que depuis le 13 décembre 2011, elle est indemnisée par son organisme assureur (dépression). En attendant de recevoir les indemnités versées par la mutuelle, elle a été secourue grâce à la générosité de certaines personnes.

– Le 28 février 2012, le Juge de Paix constate que le bail a pris fin le 31 décembre 2011, que l'intimée a pu récupérer l'essentiel de son mobilier (à l'exception de celui placé en cave par le propriétaire et auquel elle n'a plus eu accès) et compense les arriérés de loyers avec la garantie locative, la facture d'eau payée et les frais du plombier.

3. Les décisions

Par décision du 7 décembre 2011 (notifiée le 13), le CPAS refuse l'octroi d'une aide d'urgence faute d'être en possession des attestations d'hébergement légalisées par la Commune mais ratifie l'aide de 30 € en avance sur le revenu d'intégration si le droit est reconnu et sursoit à statuer sur le droit à ce revenu dans l'attente des renseignements que l'enquête sociale devrait fournir.

Par décision du 28 décembre 2011 (notifiée le 3 janvier 2012), le CPAS refuse le droit au revenu d'intégration avec effet au 21 novembre 2011 (les documents demandés n'ayant pas été remis), refuse l'attestation de sans abri et la prime d'installation (même motivation, le CPAS ne pouvant vérifier si l'intimée remplit les conditions) et refuse enfin la prise en charge de deux factures de mutuelle et d'une facture d'une clinique).

4. Le jugement

Le tribunal accorde, sans opposition du CPAS, le droit au revenu d'intégration au taux cohabitant entre le 21 novembre 2011 et le 12 décembre 2011, période durant laquelle l'intimée ne disposait d'aucun revenu.

Il attribue l'attestation de sans abri dès lors que l'intimée s'est retrouvée sans logement de son retour d'Australie au 1er décembre considérant qu'en effet, elle n'avait pas de logement personnel durant cette période.

Sur la base des photos, il considère que l'intimée ne dispose pas de mobilier et que la prime d'installation lui est due.

Il constate que les cotisations de mutuelle ont été payées et déboute l'intimée de la demande incidente de paiement du loyer de janvier 2012 en l'absence de préalable administratif.

Enfin, il sursoit à statuer sur la demande de dommages et intérêts fondée sur une faute qu'aurait commise le CPAS dans la gestion de son dossier.

5. L'appel

Le CPAS relève appel au motif que le revenu d'intégration a été refusé au 12 octobre 2011 parce que l'intimée n'a pas fourni les pièces demandées (passeport pour vérifier la date de retour) et que le CPAS n'a pas pu vérifier si elle résidait bien sur le territoire de la commune et quels étaient ses revenus.

Il estime que l'intimée n'est pas sans abri dès lors qu'elle a déclaré pouvoir rentrer dans son appartement par l'arrière, qu'elle a été hébergée par des connaissances et qu'un logement d'urgence lui a été proposé sans qu'elle y réserve suite.

Il demande enfin que la Cour rejette la demande de dommages et intérêts au vu des démarches effectuées par lui et de la mauvaise foi de l'intimée.

6. Fondement

6.1. Le revenu d'intégration

Il appert des éléments du dossier qu'au moment où elle rentre d'Australie, l'intimée est sans revenus puisque les allocations de chômage ont été supprimées depuis le 12 octobre (elle a perçu 300,72 € pour octobre selon l'attestation de la CSC) et qu'elle a fait l'objet d'une exclusion de 13 semaines.

Elle n'a recouvré des droits à des prestations sociales que le 13 décembre, date à partir de laquelle elle est reconnue en incapacité par son organisme assureur.

S'il est vrai que le CPAS a pu être surpris de la demande d'octroi d'un revenu d'intégration alors que l'intimée était encore en Australie et que l'intimée n'a jamais, ce qu'elle n'a toujours pas fait actuellement, déposé une copie de son passeport, il n'en demeure pas moins qu'elle était en Belgique le jour où elle s'est présentée au CPAS et aurait pu se voir reconnaître le droit dès le 21 novembre en attendant que le CPAS examine le bien-fondé de la demande pour la période antérieure.

Par ailleurs, compte tenu de la domiciliation à Namur et de l'hébergement à droite et à gauche en attendant de trouver un logement, le CPAS ne pouvait pas douter de sa compétence territoriale d'autant que le premier hébergement de fortune s'est rapidement révélé être celui de l'ex-mari de l'intimée comme le relève le rapport social.

S'il est vrai que les déclarations de l'intimée ont été confuses, puisqu'elle a affirmé pouvoir accéder à son logement par l'arrière, il est à présent acquis que ces déclarations sont inexactes. Il est regrettable que l'intimée les ait données car elles ont engendré une confusion qui a induit le CPAS en erreur.

Le revenu d'intégration est donc bien dû comme l'a décidé le premier juge.

6.2. La qualité de sans abri et ses conséquences

6.2.1. L'attestation de sans abri

6.2.1.1. Le texte

En vertu de l'article 17 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public:

Article 17

«*§1er. Des points de priorité sont attribués aux candidats-locataires selon les modalités déterminées aux §§2 et 3.*»

[Ainsi, 8 points de priorité sont attribuées à la personne qui se trouve dans un cas d'extrême urgence sociale.

«*Est considéré comme se trouvant dans un cas d'extrême urgence sociale le ménage* (sic: lire la personne) *qui, avec l'attestation du C.P.A.S.:*

- est victime d'un événement calamiteux;

- est reconnu sans-abri;

- quitte un logement à cause de violences conjugales.

(…).»

6.2.1.2. Son interprétation

Il incombe donc au C.P.A.S. de délivrer une attestation de sans-abri et le Centre agit dans le cadre de l'aide sociale qui lui est confiée par la loi du 8 juillet 1976 en prenant une décision contre laquelle la personne peut introduire un recours devant les juridictions du travail.

En matière de revenu d'intégration ainsi que pour déterminer le C.P.A.S. compétent à l'égard d'un sans-abri, la notion de sans-abri a été examinée en jurisprudence comme suit:

«*Les textes légaux ne définissent pas la personne sans abri.*

Les travaux parlementaires font rentrer dans la notion de sans abri «La personne qui n'a pas de résidence habitable, qui ne peut, par ses propres moyens, disposer d'une telle résidence et qui se trouve dès lors sans résidence ou dans une résidence collective où elle séjourne de manière transitoire, passagère, en attendant de pouvoir disposer d'une résidence personnelle.»

Cet essai de définition est incomplet puisqu'il ne vise pas la personne qui est hébergée temporairement chez une personne physique (et non dans une résidence collective).

Deux circulaires ministérielles des 27 avril et 15 mai 1995 considèrent par contre à juste titre que la notion de personne sans abri s'applique bien à celle qui est hébergée provisoirement par un particulier en vue de lui porter secours, de manière transitoire et passagère, en attendant qu'elle dispose d'un logement[1]. La première circulaire ne vise *expressis verbis* que l'aide sociale[2] et la seconde à l'époque le minimex[3].

Une circulaire du 26 octobre 2006[4] précise: «Je tiens à vous rappeler qu'on entend par «sans-abri» la personne qui ne dispose pas d'un logement, qui n'est pas en mesure de l'obtenir par ses propres moyens et qui n'a dès lors pas de lieu de résidence, ou qui réside temporairement dans une maison d'accueil en attendant qu'un logement personnel soit mis à sa disposition. Sont également visées les personnes qui sont hébergées provisoirement par un particulier en vue de leur porter secours transitoire et passagère».

Il a été jugé que: «*La personne sans abri est celle dont le logement présente un caractère strictement précaire, soit qu'il soit inexistant, soit qu'il s'agisse d'un hébergement temporaire dans l'attente d'un logement personnel. Tel n'est pas le cas d'une personne qui réside dans un centre de revalidation pyschosociale pour une durée assez longue et à des fins thérapeutiques plutôt qu'en vue de pallier une situation d'urgence*»[5].

La notion de sans-abri ne couvre donc pas que la personne ne disposant pour tout toit que le ciel ou un abri de fortune situé dans la rue.

Il faut considérer comme sans abri, au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, la personne qui est expulsée de son logement ou en voie de l'être et qui n'a pas trouvé de logement à la veille (ou à une date rapprochée) de la fin du bail.

L'arrêté ne pose par contre aucune condition de revenus, contrairement à la législation relative à l'octroi de la prime d'installation.

Il opère seulement une distinction entre le sans-abri et la catégorie des locataires dont le bail est résilié, catégorie qui n'ouvre pas le droit au même nombre de points que le sans-abri titulaire d'une attestation délivrée par le C.P.A.S., le sans-abri étant reconnu comme étant dans une situation d'extrême urgence ouvrant à raison le maximum de points.

Au sens de cette réglementation, le sans-abri englobe celui qui se retrouve à la porte de son habitat ou à la veille de s'y retrouver alors que le locataire dont le locataire est résilié et qui dispose encore du temps de retrouver une location rentre dans une catégorie inférieure ouvrant le droit à un nombre de points moins important (3 au lieu de 8).

Il ne faut donc pas attendre l'expulsion du logement mais intervenir en délivrant l'attestation dès que l'expulsion menace et qu'il est avéré que la personne ne pourra pas, avant l'échéance du bail, trouver un logement adapté à ses moyens[6].

Il ne faudrait cependant pas tenir pour acquis que tout locataire dont le bail prend fin et qui dispose de revenus suffisants serait *ipso facto* considéré comme sans abri s'il n'a pas profité du préavis donné par le bailleur, ou par lui-même s'il donne lui-même congé, pour chercher un logement. Il y va du respect d'un ordre de priorité, que le gouvernement régional a fort opportunément mis en place[7].

6.2.1.3. Son application en l'espèce

Si lors de la demande, le C.P.A.S. a pu émettre des doutes au vu des affirmations contradictoires de l'intimée, il apparaît actuellement et sans aucun doute que l'intimée s'est bien retrouvée à la porte de son appartement lorsqu'elle a voulu le récupérer après son escapade australienne.

Elle a été hébergée d'abord chez son ex-mari, quelques jours, puis chez des personnes qui l'ont accueillie avant de trouver un logement à l'initiative d'un prêtre et d'une communauté qui l'ont prise en charge.

Il n'est pas établi qu'un logement d'urgence lui ait été proposé: l'attestation d'une assistante sociale selon laquelle elle a demandé le bénéfice d'un logement d'urgence mais qu'aucun n'était libre le 23 novembre semble plutôt établir l'inverse.

L'attestation de sans abri devait donc être délivrée.

6.2.2. La prime d'installation

6.2.2.1. Les textes

En vertu de l'article 57*bis* de la loi du 8 juillet 1976 organique des C.P.A.S., «*Dans les conditions fixées par le Roi, les centres publics d'action sociale octroient une prime d'installation à la personne qui perd sa qualité de sans-abri pour occuper un logement qui lui sert de résidence principale.*»

L'arrêté royal du 21 septembre 2004 visant l'octroi d'une prime d'installation par le centre public d'action sociale à certaines personnes qui perdent leur qualité de sans abri précise quant à lui:

«Article 1er:

Pour l'application de cet arrêté, il faut entendre par sans-abri: la personne qui ne dispose pas de son logement, qui n'est pas en mesure de l'obtenir par ses propres moyens et qui n'a dès lors pas de lieu de résidence, ou qui réside temporairement dans une maison d'accueil en attendant qu'un logement soit mis à sa disposition.

Article 2:

§1er. La personne qui:

- *soit, ne bénéficie que d'un revenu de remplacement à charge de la sécurité sociale ou d'une allocation à charge d'un régime d'assistance sociale;*
- *soit, dispose de revenus inférieurs au montant prévu à l'article 14, §1er, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, majoré de 10%*

[1] Cf. circulaire ministérielle du 27 avril 1995.

[2] Cour trav. Liège, 8e ch., 25 juin 2003, R.G. n°30.951/2002.

[3] M. Van Ruymbeke et P. Versailles, «Aide sociale/Minimex», *Commentaires droit de la sécurité sociale*, in *Guide social permanent*, partie III, Livre I, Titre II, Chapitre IV, n°650; Cour trav. Liège, sect. Namur, 13e ch., 27 mai 2008, R.G. n°8477/07.

[4] Circulaire concernant la loi modifiant la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale afin d'encourager l'effort d'intégration des personnes sans-abri consenti par un C.P.A.S., *M.B.*, 11 juin 2007, p.31542.

[5] Trib. trav. Bruxelles, 23 juillet 2009 et 26 avril 2010, *Chron.D.S.*, 2011, p.124.

[6] Cour trav. Liège, sect. Namur, 13e ch., 3 mars 2009, *Chron.D.S.*, 2011, p.131.

[7] Même arrêt.

a droit, une seule fois dans sa vie, a une prime d'installation lorsqu'il perd sa qualité de sans-abri en occupant un logement qui lui sert de résidence principale.

Dans le cas où deux ou plusieurs sans-abri s'établissent à la même adresse et constituent un ménage, une seule prime d'installation est octroyée;

§2. Cette prime est utilisée par l»intéressée afin de pouvoir à l'aménagement et l'équipement du logement.

Le C.P.A.S. ne peut en aucun cas utiliser la prime pour le financement de la garantie locative ou du loyer.

§3. La prime s'élève à un douzième du montant annuel du revenu d'intégration, fixé à l'article 14, §1er, 3o de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale.

Article 5:

Cet arrêté ne s'applique pas aux personnes qui peuvent bénéficier ou qui ont déjà bénéficié de l'avantage prévu à l'article 14, §3, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale.»

La situation visée par cette loi est décrite par l'article 14, §3 comme suit:

«*§3. Le bénéficiaire d'un revenu d'intégration qui perd sa qualité de sans-abri en occupant un logement qui lui sert de résidence principale a droit, une seule fois dans sa vie, à une majoration d'un douzième du montant annuel du revenu d'intégration, fixé au §1er, alinéa 1, 3o.*

Par dérogation à l'alinéa précédent, le Roi peut prévoir la possibilité d'octroyer, dans des cas dignes d'intérêt, une deuxième fois la majoration d'un douzième du montant annuel du revenu d'intégration, fixée au §1er, alinéa 1, 3o.

Le Roi peut assimiler d'autres catégories de personnes à des sans-abri.»

6.2.2.2. Leur interprétation

S'il existe un texte exprès dans l'arrêté royal alors que ce n'est pas pour la reconnaissance du droit à l'attestation, force est de constater que les critères dégagés sont quasi les mêmes, si ce n'est qu'il existe des conditions de revenus.

Ainsi, la personne qui quitte une maison maternelle, gérée par un tiers qui y organise un logement à caractère précaire et transitoire, est un sans abri[8].

Par contre, celle qui dispose d'un logement grâce à la solidarité familiale avant de trouver un logement ne rentre pas dans les conditions. Jugé en effet que «*cet accueil – expression de la solidarité familiale – dans des conditions normales de logement exclut l'application de l'article 57bis*»[9]. En l'espèce, la personne ne s'est à aucun moment trouvée sans logement étant hébergée par son père puis par sa sœur.

Par ailleurs, la prime d'installation est unique et ne peut être donc être versée qu'une seule fois[10], quel que soit le nombre de déménagements. Si la personne ne rentre pas dans les conditions de l'octroi, elle peut éventuellement obtenir une aide sociale sensu stricto[11] le cas échéant équivalente[12].

La disposition de l'article 14, §3 de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale vise la personne déjà bénéficiaire d'un revenu d'intégration qui perd la qualité de sans abri en occupant un logement.

6.2.2.3. Leur application en l'espèce

Il est acquis que l'intimée s'est qui, apparemment, ne lui pas été accordée précédemment.

Certes, il semble bien qu'avant de partir en Australie, l'intimée ait pu récupérer une partie de son mobilier (cf. jugements du juge de paix) mais il n'en demeure pas moins que, d'une part, elle justifie avoir demandé et obtenu le strict minimum (lit et matelas) pour s'installer, ce qui paraît contredire l'indication figurant dans le jugement selon laquelle elle a récupéré son mobilier et, d'autre part, le C.P.A.S. aurait pu faire procéder à une visite des lieux pour vérifier.

En toute hypothèse, la prime d'installation est liée à la reconnaissance de la qualité de sans abri et non à l'existence ou non de mobilier.

L'appel n'est pas fondé.

6.3. Les dommages et intérêts

Il y a lieu de réserver à statuer sur ce chef de demande qui n'a pas été débattu lors de l'audience et dont la Cour doit se saisir d'office par suite de l'effet dévolutif de l'appel.

Les parties sont invitées, au besoin, à mettre le dossier en état.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

(…)

reçoit l'appel,

le déclare non fondé,

confirme le jugement dont appel en toutes ses dispositions, en ce compris quant aux dépens,

pour le surplus, ordonne la réouverture des débats afin que les parties s'expliquent sur la demande non étayée d'octroi de dommages et intérêts,

NOTE – La notion de personne sans abri dans la réglementation sur les allocations de déménagement et de loyer

1. En Wallonie, une allocation de déménagement et de loyer (A.D.E.L.) peut être accordée, sous certaines conditions[13], à une personne sans-abri qui devient locataire d'un logement salubre.

Aux termes de l'article 1er, 9o, de l'arrêté du gouvernement wallon du 21 janvier 1999, est sans abri:

«*a) soit la personne qui, pendant les trois mois précédant la prise en location d'un logement salubre, n'a joui d'aucun droit, réel ou personnel, lui assurant l'occupation d'un logement, ni n'a, sauf à titre exceptionnel ou temporaire, été hébergée par des personnes ou des institutions;*

b) soit la personne qui, à la veille de la prise en location d'un logement salubre, ne jouissait d'aucun droit, réel ou personnel, lui assurant l'occupation d'un logement et était hébergée pour des raisons psychiques, médicales ou sociales par une institution;

c) soit la personne qui, pendant les douze mois précédant la prise en location d'un logement salubre, occupait une résidence de vacance située dans une zone de loisirs.

Pour l'application du §1er, 9o, b), l'hébergement pour des raisons psychiques, médicales ou sociales au sein d'une institution doit relever des réglementations suivantes:

1. le décret du 6 avril 1995 relatif à l'intégration des personnes handicapées;

2. l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 janvier 1997 relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement d'insertion et les arrêtés du Gouvernement wallon exécutant les articles 31, 32, 56 et 57, du Code wallon du Logement;

3. le décret-programme du 17 décembre 1997 portant diverses mesures en matière d'action sociale et d'infrastructures sportives;

4. l'arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 29 mars 1993 portant réglementation générale des

[8] Cour trav. Bruxelles, 27 août 2004, *Chron.D.S.*, 2006, p.226.

[9] Cour trav. Mons, 28 mai 2002, *J.T.T.*, 2003, p.141.

[10] Cour trav. Liège, sect. Namur, 12e ch., 24 mars 2003, R.G. n°6324/1999.

[11] Ceci implique de justifier un état de besoin et de justifier le montant de la demande d'intervention du C.P.A.S.: Cour trav. Liège, 8e ch., 25 mai 2000, R.G. n°28.855/00.

[12] Cour trav. Liège, 8e ch., 16 mai 2008, *Chron.D.S.*, 2009, p.452.

[13] Outre une condition patrimoniale, le demandeur et son ménage doit également répondre à des conditions de revenus. Ainsi les revenus imposables globalement doivent être inférieurs à 12.900 euros pour une personne isolée et à 17.500 euros pour des cohabitants, augmentés de 2.400 euros par enfant à charge, ou par enfant ou adulte handicapés.

milieux d'accueil subventionnés par l'Office de la naissance et de l'enfance;

5. l'arrêté royal du 10 juillet 1990 fixant les normes d'agrément des initiatives d'habitation protégée pour des patients psychiatriques.

L'hébergement dans un logement d'urgence géré par une commune ou un centre public d'aide sociale est également considéré comme un hébergement pour des raisons psychiques, médicales ou sociales par une institution, visé au §1er, 9°, b)».

2. La personne, qui a été hébergée par un particulier, devra fournir une attestation d'hébergement couvrant la période pendant laquelle elle s'est trouvée sans abri. En outre, les circonstances, ayant amené la personne à ne plus disposer d'un logement (expulsion, violences conjugales, fin de bail, …) devront être expliquées et dûment justifiées.

3. Le montant de l'allocation de déménagement est de 400 EUR, augmentés de 80 EUR pour chaque enfant à charge, ainsi que pour chaque enfant ou adulte handicapé.

Le montant de l'allocation de loyer sera de 100 EUR par mois, augmentés de 20 EUR pour chaque enfant à charge, ainsi que pour chaque enfant ou adulte handicapé.

4. L'allocation de loyer est accordée pendant une période de deux ans, reconductible chaque fois pour la même durée, après contrôle du respect des conditions d'octroi.

5. Les A.D.E.L. sont cumulables avec la prime d'installation qu'accorde le C.P.A.S. Elles doivent être sollicitées endéans les 6 premiers mois de la prise en location d'un logement conforme aux critères minimaux de salubrité et reconnu comme tel par un agent de l'administration du logement.

6. Dans un contexte marqué par la pénurie de logements à loyer modéré et la part de plus en plus importante que prennent les postes «loyers et charges» dans un budget mensuel, les A.D.E.L. contribuent incontestablement à solvabiliser la demande de ménages en situation de précarité, mal-logés ou non logés, sous le seuil de pauvreté.

A cet égard, il est regrettable que la possibilité d'obtenir une allocation de loyer ait été supprimée pour les dossiers introduits à partir du 1er juillet 2012.

Par ailleurs, peut-on écrire, sans hésiter, que les A.D.E.L. permettent une insertion par le logement? Nous n'oserions pas l'affirmer, tant la sécurité qu'a voulue instaurer la loi sur le bail de résidence principale à travers son socle – tout bail a une durée de 9 ans avec des possibilités de résiliation pour le bailleur strictement encadrées – semble battue en brèche par un phénomène de déménagements fréquents dans le chef des locataires, signe d'histoires individuelles et de parcours résidentiels chaotiques

Pour le logement d'arrivée, les A.D.E.L. sont encore trop souvent, hélas, révélatrices du mauvais état du «parc social de fait», constitué de petits logements, qui sont devenus de plus en plus coûteux ces dernières années.

Luc THOLOME

J.P. CHARLEROI II – 19 DÉCEMBRE 2011

Bail de résidence principale – Absence de permis de location – Conséquences sur l'exécution du bail

L'exécution d'une décision administrative interdisant toute location équivaut à la perte juridique du bien. Dans ce cas, le bail est résolu de plein droit, sans indemnités de part ni d'autre.

Attendu qu'en suite d'un contact avec une assistante sociale de … …, la demanderesse [la locataire] a conclu avec la défenderesse [la propriétaire] un bail à loyer de courte durée (1 an), portant sur un petit studio sis à M., rue … … n° …, avec prise de cours le 01/11/2009;

Qu'il ne peut être vérifié si la demanderesse était dès le départ informée de l'existence de l'arrêté de fermeture de l'immeuble concerné du 11/09/2008 de la Ville de Charleroi, et ce pour absence de permis de location;

Attendu que, selon sa déclaration à la police le 15/02/2010, [la locataire] a admis avoir été mise au courant de la tenue en suspens d'un permis d'urbanisme et que le 01/03/2010 elle a avisé sa bailleresse de ce qu'elle quittait les lieux «à cause d'expulsion des locataires de votre bâtiment»;

Attendu que si le décret visant les permis de location ne règle que les rapports entre le bailleur et l'autorité publique (C. Arbitrage 14/05/2003, J.L.M.B., 2005, p.768), il demeure que lorsque l'existence d'un arrêté de fermeture est porté à la connaissance d'un locataire, qui prend alors ses dispositions pour s'en aller, il ne peut ensuite être reproché audit locataire d'avoir rompu le bail; qu'en effet, l'exécution d'une décision administrative interdisant toute location équivaut à la perte juridique du bien (Les Novelles, Louage de choses, 121), et dans ce cas le bail est résolu de plein droit, sans indemnités de part ni d'autre (J.P. Charleroi II, R.G. 15797, 20/03/2000, inédit et R.G. 08A118, 10/03/2008, inédit);

Attendu que la demande principale visant la résiliation du bail au 28/02/2010 sera dite partiellement fondée dans la mesure où aucun grief ne peut être émis envers [la locataire] quant à sa décision de quitter le logement;

Qu'en ce qui concerne les dommages-intérêts réclamés, ils ne sont toujours pas justifiés:

- Outre que le bail ne prévoit rien en cas de rupture du contrat, force est d'admettre que [la locataire] connaissait l'existence d'un dossier en suspens au service de l'urbanisme de Charleroi et était consciente de la précarité de sa situation. Le fondement même d'une indemnité de rupture n'a pas été précisé;
- Les frais de déménagement n'ont pas été justifiés, alors même qu'ils devaient être très réduits (le studio loué est exigu et en partie meublé). Par ailleurs, la demanderesse a peut-être pu bénéficier d'une indemnité des pouvoirs publics;

Attendu que la demande reconventionnelle visant la condamnation de la défenderesse au principal d'une indemnité de rupture de 2 mois de loyers pour rupture anticipée de la convention, sera également rejetée;

Qu'en effet:

- [La propriétaire] ne produit aucun document établissant que des travaux de mise en état ont débuté et ne détient toujours pas de permis de location;
- L'immeuble ne peut théoriquement être mis en location (du moins dans sa composition en novembre 2009), et que les «loyers» perçus (qui seraient plutôt des indemnités d'occupation) ont une cause non licite;
- En cas d'expulsion des occupants, [la propriétaire] ne pourrait de toute façon pas leur réclamer quoi que ce soit;
- Les deux autres locataires ont également dû déménager;

Attendu qu'en ce qui concerne la garantie locative de 900 euros, aucun élément ne Nous a été fourni sur le déposant (la locataire ou le C.P.A.S.) ni sur le numéro de compte où elle serait consignée;

PAR CES MOTIFS:

Nous, Juge de Paix, statuant contradictoirement;

Et statuant au fond:

- Constatons que le bail à loyer de courte durée portant sur le studio sis à … …, rue … …, n° … est résilié à la date du 27 février 2010 sans que cette résiliation soit imputée à l'une ou l'autre des parties;
- Disons la demande principale visant le paiement de dommages-intérêts non fondée dans ses divers chefs, faute de justification;
- Disons la demande reconventionnelle visant le paiement d'une indemnité de rupture anticipée non fondée;
- Disons pour droit que la garantie locative de 900 euros sera libérée sur production de la copie du présent jugement au bénéfice de la locataire si elle a elle-même constitué cette garantie à la Banque Dexia, et qu'à défaut, cette garantie sera récupérée par le C.P.A.S. de … …;
- Condamnons la demanderesse au principal aux frais de l'instance liquidés en débet à 35 euros, et compensons les indemnités de procédure;

LES «NOUVELLES» PRIMES À LA RÉHABILITATION 2013

La prime à la réhabilitation classique, la prime à la réhabilitation en faveur des locataires ainsi que celle destinée à remplacer les menuiseries extérieures, ont subi un «relooking». Bref aperçu des nouveautés en vigueur depuis le 1er janvier 2013.

C'est dans un contexte d'unification des primes «réhabilitation» (Département du Logement) et des primes dites «énergie» (Département de l'Energie) au sein de la DGO4 que la «réforme» a pointé le bout de son nez. Si les deux logiques restent bien évidemment complémentaires (assainir puis améliorer la performance énergétique), il n'en demeure pas moins que les conditions se rapprochent (ancienneté du logement, suppression des engagements, exigences «thermiques» (R et U), ouverture aux studios…). Sont donc concernés:

a) L'Arrêté du Gouvernement wallon du 20 septembre 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables;

b) L'Arrêté du Gouvernement wallon du 20 septembre 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation.

Ce qui change:

1. MODIFICATIONS PORTANT SUR LA PRIME À LA RÉHABILITATION «CLASSIQUE» ET LA PRIME À LA RÉHABILITATION «DOUBLE VITRAGE»

Suppression de la condition de l'enregistrement de l'entrepreneur

Cette mesure fait logiquement suite à la décision de l'abrogation de la notion d'entrepreneur enregistré décidée au niveau fédéral. Dorénavant, l'entrepreneur est défini comme la personne qui fournit et facture au demandeur les travaux et prestations éligibles à la prime. Cette personne pouvant être physique ou morale. Cette modification est entrée en vigueur le 1er juillet 2012.

Condition de l'ancienneté du logement

Les primes seront réservées aux logements dont la date de l'accusé de réception de la première demande de permis d'urbanisme du logement objet de la demande est antérieure au 1er décembre 1996 dans un souci d'uniformisation des réglementations écopack et primes à l'énergie.



Condition d'occupation du logement

Suppression des engagements[1] et ajout d'une condition supplémentaire à respecter:

Aux dates définies, le demandeur doit remplir une des conditions suivantes:

- occuper la totalité du logement à titre de résidence principale;
- donner la totalité du logement en location à titre de résidence principale ou avec comme vocation de loger un ou plusieurs étudiants;
- mettre gratuitement et à titre de résidence principale, la totalité du logement à disposition d'un parent ou allié jusqu'au 2e degré.

Ouverture du droit à la majoration de la prime pour les pleins usufruitiers

Cette majoration de prime sera accessible aux usufruitiers à 100%, cas dans lequel se trouvent une majorité de veufs/veuves (ex: ½ plein propriétaire et ½ usufruitier.

[1] La suppression des engagements signifie que le logement pourra être vendu, loué sans pénalité (plus de remboursement de la prime), mais l'affectation à du logement de résidence principale ou avec comme vocation de loger un ou plusieurs étudiants devient une condition d'octroi de la prime.

Ouverture du droit à la prime pour les logements étudiants

Le logement pourra également avoir comme vocation principale de loger un ou plusieurs étudiants. Attention aux critères à respecter pour les logements individuels ou collectifs faisant objet d'une aide de la Région, dans certaines conditions.

Ouverture du droit à la prime pour les studios

Les logements doivent comporter, à la date de la demande, au minimum une pièce de jour et une pièce de nuit. Depuis le 1er janvier 2013, cette obligation est supprimée, ce qui rend les studios accessibles à la prime.

2. MODIFICATIONS PORTANT UNIQUEMENT SUR LA PRIME À LA RÉHABILITATION «DOUBLE VITRAGE»

Changement d'appellation de la prime

La «prime double vitrage» est remplacée par une «prime pour le remplacement de menuiseries extérieures». Cette prime englobera donc le remplacement de TOUTES les menuiseries extérieures.

Délai supplémentaire pour compléter son dossier

En cas de transmission d'un dossier incomplet (absence du formulaire de demande, de l'annexe technique, du devis



détaillé ou de la copie de la facture) dans les 4 mois de la facture, le demandeur disposera de 70 jours (à dater de la demande de l'administration) pour transmettre éléments manquants.

3. MODIFICATIONS PORTANT UNIQUEMENT SUR LA PRIME À LA RÉHABILITATION «CLASSIQUE»

Cumul avec les primes à la construction et à la restructuration

Actuellement, un demandeur ayant bénéficié d'une prime à la construction ou à la restructuration ne peut introduire une demande de prime réha «classique». Au 1er janvier 2013:

- en ce qui concerne *la prime à la construction*, l'interdiction de cumul est supprimée.
- en ce qui concerne *la prime à la restructuration*, l'interdiction de cumul est maintenue uniquement pour les demandeurs ayant obtenu leur notification d'octroi postérieurement au 1er décembre 1996.

Suppression des engagements[2]

Majoration de primes en zone ZIP

Depuis le 1er janvier 2013, l'article 79 du Code du Logement ayant été modifié, ces zones ne sont plus reprises pour octroyer des aides spécifiques. On y vise des zones d'habitat à revitaliser correspondant aux territoires communaux qui répondent aux critères **des zones franches urbaines.** Les communes suivantes sont concernées: Boussu, Charleroi, Châtelet, Colfontaine, Dison, Dour, Engis, Farciennes, Flémalle, Fontaine-l'Evêque, Frameries, Herstal, La Louvière, Liège, Manage, Mons, Oupeye, Quaregnon, Saint-Nicolas, Sambreville, Seraing, Tubize, Verviers et Visé.

[2] En réha classique, les engagements pour une période de quatre et six mois prenant cours six mois après la date de la déclaration d'achèvement des travaux sont supprimées au 01.01.13.

ECOPACK: nouveautés depuis ce 1er février

Un nouvel arrêté est entré en vigueur ce vendredi 1er février modifiant quelques dispositions relatives à l'ÉCOPACK. Concrètement qu'est-ce qui change?

- **L'audit énergétique** devient un travail de performance énergétique. Celui-ci peut donc être accompagné d'un petit travail induit, économiseur d'énergie ou encore de production d'énergie renouvelable pour constituer un bouquet de travaux finançable par l'ÉCOPACK. En réalisant un audit énergétique, on a droit à une prime de 60% de la facture avec un plafond de 360 €.
- **L'isolation des murs ou des sols** doit désormais être approuvée par un audit énergétique.
- L'écopack finance désormais aussi la réalisation d'un **audit par thermographie** (avec caméra infrarouge) en tant que petit travail économiseur d'énergie (il doit être accompagné d'un travail de performance énergétique). La prime qui y est liée est de 50% de la facture avec un maximum de 200 €.
- **Le remplacement des descentes d'eau pluviale et de la charpente** ne permet plus de bénéficier d'une prime.

Plus d'informations sur le site:
http://www.ecopack-wallonie.be

Un petit film de 4 minutes vous expliquera tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur l'Ecopack.



LA RÉFORME DU RÉGIME LOCATIF SOCIAL[1]

Luc THOLOMÉ

Depuis ce 1er janvier 2013, le régime locatif social connaît quelques modifications suite à la réforme du secteur du logement public[2]. Elle s'applique aux baux conclus avant et après cette date, à l'exception des règles relatives à la mutation pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1er janvier 2008.

ACCUEIL DES LOCATAIRES

La société de logement de service public («la société») accueille, les locataires avant leur entrée dans les lieux. Elle doit leur fournir les explications nécessaires à une bonne compréhension du droit d'habitat et du contrat de bail. Elle est tenue à les informer sur les services existants au sein de la société ainsi que sur l'existence et le rôle du Comité consultatif des locataires et propriétaires.

LOGEMENT PROPORTIONNÉ

Un logement, qui est attribué, doit être proportionné, c'est-à-dire comprendre un nombre de chambres correspondant à la composition du ménage et à l'âge des enfants.

La notion de logement proportionné est désormais assouplie et étendue à d'autres logements, sur base d'une décision motivée du Comité d'attribution:

- Lorsque la composition du ménage requiert un **logement de cinq chambres ou plus** et que le ménage, candidat locataire, a demandé qu'une dérogation puisse lui être accordée lors de l'introduction de sa candidature. Cette dérogation se limite à un différentiel d'une chambre et interdit l'introduction d'une demande de mutation pour quitter un logement non proportionné pendant les trois premières années d'occupation du logement.
- Lorsque le ménage candidat locataire a accepté lors de l'introduction de sa candidature, que **deux enfants de même sexe, de plus de dix ans et avec cinq ans d'écart ou plus**, soient dans la **même chambre**. Cette dérogation interdit l'introduction d'une demande de mutation pour quitter un logement non proportionné pendant les trois premières années d'occupation du logement.
- Dans des **cas exceptionnels**, sur avis conforme du Commissaire de la Société wallonne du Logement («S.W.L.»).
- Pour un **ensemble de logements collectifs partageant des espaces communautaires** sur avis conforme de la S.W.L.

CANDIDATURES

Le demandeur introduit sa candidature de location, au moyen d'un formulaire unique, au siège de la société de son choix: elle sera sa société de référence.

Le demandeur doit indiquer les communes dans lesquelles il se porte candidat à l'attribution d'un logement avec un **maximum de cinq communes** qu'il classe par ordre de préférence. Il peut limiter sa candidature à l'attribution d'un logement dans maximum cinq sections de communes ou quartiers de logements sociaux au sein de l'ensemble des communes choisies.

Le demandeur peut également préciser s'il souhaite une maison ou un appartement, avec ou sans garage et/ou jardin.

La radiation d'une candidature est assouplie. Ainsi la candidature ne sera radiée que si le ménage a refusé à **deux reprises**, un logement. A titre dérogatoire, le Conseil d'administration peut, à la demande du candidat locataire, décider de ne pas radier sa candidature lors du second refus si l'ordre de préférence ou le souhait quant à la localisation du logement n'a pas été respecté.

Par contre, un troisième refus entraîne, sans possibilité de dérogation, la radiation de la candidature.

Après radiation, la candidature ne peut être réintroduite qu'après **un délai de six mois** à dater du jour de la notification de l'attribution du logement.

MUTATION

La mutation est le transfert d'un logement à un autre au sein de la même société.

La demande de mutation doit être introduite au moyen d'un formulaire: elle est inscrite dans un registre, selon l'ordre de priorité et de son dépôt. Le Commissaire de la S.W.L. exerce une mission de contrôle.

Notons que les demandes de mutation peuvent avoir priorité sur les candidatures, en fonction de modalités fixées par la S.W.L.

ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

L'accès à un logement social dépend notamment de la situation sociale et familiale du ménage candidat locataire. Un «système à points» régit toujours l'attribution des logements, mais a été modifié pour prendre notamment en compte de nouvelles situations.

Désormais, les **points d'ancienneté de la candidature** sont limités à **un point par année**, et sont plafonnés à un maximum de 6 points.

La société attribue le logement au candidat selon le nombre de points cumulés. Le cas échéant, c'est la date d'admission de la candidature qui départagera les candidats à égalité de points.

Le Comité d'attribution devra attribuer chaque année au **minimum 30% des logements vacants**, dans l'ordre chronologique suivant:

- Aux locataires dont la mutation est imposée par la société.
- Aux locataires d'un logement sous-occupé, c'est-à-dire qui comprend au moins une chambre excédentaire, qui ont introduit une demande de mutation;
- Aux locataires qui ont introduit une demande de mutation en vue d'obtenir un logement proportionné.
- Aux locataires qui ont introduit une demande de mutation en vue de quitter un logement non proportionné attribué sur base d'une dérogation, et occupé depuis au moins trois ans;
- Aux locataires dont la mutation est demandée pour des raisons de convenance personnelle ou de revenus;
- Aux locataires d'un logement une chambre qui ont introduit une demande de mutation pour obtenir un logement deux chambres.

Si, au cours de l'année, le nombre de demandes de mutations ne permet pas l'attribution de minimum 30% de logements vacants, le pourcentage restant est attribué aux **nouvelles candidatures**.

[1] «Extrait avec notes complémentaires de: «Adaptation diverses des règles de location des logements publics en Wallonie», Immobilier, n°17, 30 septembre 2012, 4-7.»

[2] Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 06 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée (*M.B.*, 31 août 2012).

Par ailleurs, il est également prévu qu'au cours d'une même année civile, les logements vacants attribués aux candidats locataires, le sont, sur le territoire de chaque commune:

- Pour minimum 50%, aux ménages précaires
- Si la commune dispose d'au moins 5% de logements sociaux, pour un pourcentage maximum égal au pourcentage de logements sociaux présents sur le territoire de la commune, aux ménages à revenus moyens, et augmenté de 5%, s'il s'agit d'une commune de plus de 75.000 habitants.
- Au maximum, pour le pourcentage restant, aux ménages à revenus modestes.

Enfin, des dérogations à ces règles d'attribution permettent de prendre en compte, d'une part, des cas de force majeure attestées par le Bourgmestre, et, d'autre part, pour des raisons d'urgence sociale ou de cohésion sociale, pour un maximum de 10% des attributions effectuées au cours d'une même année civile sur chaque commune. Ce pourcentage est encore modulable en fonction de l'importance du parc de logements sociaux sur le territoire de la commune.

DROIT D'HABITAT ET BAIL

Lorsqu'un ménage se voit attribuer un logement, il bénéficie d'un **droit d'habitat pendant neuf années** qui lui permet de prendre en location un logement durant ces neuf années, en exécution d'un ou de plusieurs contrats de bail.

Cette location est donnée sur base d'un contrat-type de bail pour une durée de neuf années ou par la durée restante du droit d'habitat.

La société peut mettre fin au bail, moyennant un préavis de 3 à 6 mois, par exemple lorsque le locataire ne remplit pas ses obligations ou les conditions requises. Pour sa part, le locataire peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Des doutes peuvent sérieusement être émis sur la validité des facultés de résiliation unilatérale, dont dispose la société en cas de manquements graves du locataire à ses obligations. Rappelons que dans son arrêt «Wooncode» rendu le 10 juillet 2008; notre Cour d'Arbitrage a estimé que l'on ne peut se dispenser d'un examen par le juge de paix des motifs invoqués. «*La possibilité pour le bailleur social de mettre fin au bail sans contrôle judiciaire préalable en application d 'une clause résolutoire expresse n 'est pas proportionnée à l 'objectif d 'assurer le droit au logement dans les quartiers de logements sociaux.*»

LOGEMENT SOCIAL ÉTUDIANT

Le logement social étudiant est défini comme un logement social collectif, composé au minimum de cinq unités de logement, d'une cuisine collective et de sanitaires collectifs, destiné à des étudiants.

La société donne ses unités de logement en location sur base d'un contrat-type de bail, conclu pour une période de douze mois maximum, renouvelable pour une durée maximum de six ans. Le locataire peut mettre fin à la location, à tout moment, moyennant un préavis de trois mois. L'étudiant n'est pas tenu de faire élection de domicile dans le logement pris en location. Le premier loyer est fixé forfaitairement à 250 euros pur toute unité de logement collectif loué à un étudiant.

MUTATION POUR LES BAUX À DURÉE INDÉTERMINÉE CONCLUS AVANT LE 1ER JANVIER 2008

Une série de règles particulières concernent ces baux.

Ainsi, lors de l'attribution d'un logement sur base d'une demande de mutation introduite par un locataire bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée, en vue de quitter un logement comprenant au moins trois chambres et sous-occupé, le locataire conserve, lors du déménagement, le montant de son loyer, si celui-ci est moins élevé que le loyer applicable au nouveau logement. En outre, le locataire conserve le bénéficie d'un contrat de bail à durée indéterminée pour le nouveau logement attribué. Enfin, la société assure un accompagnement du ménage dans son déménagement et son installation.

Par ailleurs, la société peut imposer une mutation, dans un logement situé dans la même commune, aux locataires bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée pour un logement comprenant au moins quatre chambres et sous-occupé, à l'exception des ménages dont un membre a plus de 70 ans ou est handicapé. Le locataire conserve le montant de son loyer si celui-ci est moins élevé que le loyer applicable au nouveau logement. La société assure un accompagnement du ménage dans son déménagement et son installation. Le locataire peut refuser une seule proposition de logement faite par la société dans le cadre de la mutation imposée. Si le locataire refuse la mutation imposée par la société, celle-ci peut mettre fin au bail moyennant un congé de trois mois.

Par dérogation à l'ordre fixé pour l'attribution des logements lors de chaque année civile, le Comité d'attribution octroie le premier logement vacant chronologiquement et dans l'ordre suivant:

- Aux locataires dont la mutation est imposée comme ci-avant.
- Aux locataires qui ont introduit une demande de mutation comme ci-avant.

DIVERS: LES ALLOCATIONS DE DÉMÉNAGEMENT ET DE LOYER (ADEL)

Sous certaines conditions, les personnes qui quittent un logement reconnu inhabitable, surpeuplé ou inadapté, ou bien encore une situation de sans-abri, peuvent introduire un dossier d'ADEL, endéans les six premiers mois de la prise en location d'un nouveau logement.

Dorénavant, pour toute demande introduite à partir du 1er juillet 2012, seules les allocations de déménagement sont encore octroyées pour occuper un logement social.

AUTOCONSTRUIRE SON LOGEMENT AUJOURD'HUI EN RÉGION WALLONNE – ANALYSE DES FREINS ET PISTES D'ACTION

Pascale THYS – Habitat et participation

DÉFINIR L'AUTOCONSTRUCTION VIA LES 4 ACTES FONDATEURS DE LA CONSTRUCTION

Nous aurions pu nous contenter de définir de manière assez tautologique l'autoconstruction en expliquant qu'il s'agit de construire soi-même son habitat. Mais cette définition, outre qu'elle cultive l'art de parler pour ne rien dire, ne permet pas de décoder ou de nommer toutes les situations de terrain que l'on peut voir se développer concrètement.

C'est pourquoi, pour aborder cette notion, nous reprendrons l'approche proposée par Monsieur Patrick Bouchain, architecte français qui estime que, sans participation de l'habitant (d'une manière ou d'une autre), il n'y aura pas d'appropriation de l'habitat.

Selon Patrick Bouchain, l'acte de construire un logement se découpe en 4 mouvements fondateurs que l'on peut résumer en 4 questions simples:

- QUI commande?
- QUI conçoit?
- QUI construit?
- QUI s'en sert?

Nous avons tendance à penser que l'autoconstruction se situe exclusivement dans la troisième question du «Qui construit?», mais les réflexions et les expériences diverses montrent que ce point de vue serait une erreur.

L'autoconstruction va se nicher notamment dans tous les actes posés pour s'approprier son logement, surtout si celui-ci ne répond pas aux normes sociétales. Par exemple, même si je n'ai pas construit ma caravane, mais que je l'ai choisie, ai choisi sont emplacement, ai réalisé les rénovations nécessaires à son entretien… C'est donc que j'ai un pouvoir de décision au niveau de la commande ou de la conception. Autre exemple: de plus en plus de personnes s'intéressent à l'habitat collectif, groupé, léger,… et pourtant, elles ne sont pas forcément celles qui construisent physiquement ces logements. Mais elles ont une prise directe dans ce qu'on appelle un processus d'autopromotion qui crée une relation spéciale entre leur habitat et elles. En intervenant lourdement au niveau de la commande et de la conception, elles agissent aussi comme des autoconstructeurs.

Dans son ouvrage, *l'autoconstruction dans tous ses états*, Monsieur Albert Hassan[1] nous livre ainsi les modes d'autoconstruire qui découlent de ce découpage en 4 «moments-clés» afin de nous fournir une typologie intéressante d'autoconstruction valable dans nos pays:

- ***L'autoconstruction autonome****: dans ce cas de figure, l'autoconstructeur court-circuite le fonctionnement bailleur-promoteur car l'habitant devient maître d'ouvrage de sa maison. Ce dernier peut, selon les cas de figure, concevoir ou non son logement. Réalisé sans l'aide d'un architecte, ces logements peuvent être autoconstruits ou auto-réhabilités. Ce n'est pas l'aspect esthétique qui prime, mais la fonctionnalité de l'habitat, afin qu'il puisse servir d'abri rapidement et à prix abordable. Une exemple bien connu: les mouvements «Castors»*[2].
- ***L'autopromotion****: il y a ici suppression du promoteur, remplacé par les futurs propriétaires qui mettent en place une structure commune à tous pour pallier les obstacles réglementaires. Dans cette catégorie, nous retrouverons les projets d'habitats groupés autogérés et leurs dérivés actuels tels que l'éco-hameau, le cohabitat, l'éco-village.*
- ***L'architecture totale****: concepteur et constructeur sont confondus. A. Hassan place ici les réalisations qui sont souvent l'œuvre d'architectes en mal-être face au carcan de la construction capitaliste et cherchant à donner à l'autoconstruction un caractère artistique*[3]*. Il s'agit ici de revaloriser les traditions locales et populaires. On retrouvera entre autres sous cette appellation: les architectures légères, éphémères, modulables, hybrides, expérimentales, avec des matériaux de réemploi, etc.*
- ***L'autoconstruction formalisée***: ce modèle souhaite apporter une réflexion sur le rapport de l'usager à la construction. Elle estime qu'une architecture «capitaliste» ne peut tenir compte des souhaits des habitants et défend donc un modèle où la construction n'est pas finalisée par le spécialiste et doit rester évolutive en fonction des habitants qui y séjourneront. Puisqu'il s'agit de faire «avec» les habitants, les temporalités de réalisation seront plus lentes. *Un exemple? Certaines réhabilitations de logements sociaux réalisées par l'architecte belge Lucien Kroll.*

Finalement, l'acte d'autoconstruction peut se situer à des échelons divers (les 4 actes ou mouvements fondateurs de la construction), mais en rapport avec deux verbes-clés: **agir et décider**. Dès lors, notre définition initiale s'enrichit de nombreuses démarches possibles d'autoconstruction: l'autoconstruction accompagnée ou assistée, l'autorénovation, les processus d'appropriation avec une dimension décisionnelle, etc.

DU GESTE PRIMITIF À L'ENGOUEMENT DANS UN CONTEXTE DE CRISE DU LOGEMENT

L'homme, dès la préhistoire, à l'instar de tous les mammifères, s'est autoconstruit un abri pouvant répondre à une série de caractéristiques lui permettant d'assurer au mieux la survie de l'espèce. Bien souvent nomade, il autoconstruisait son logement pour quelques jours ou quelques semaines, en utilisant les matériaux à sa disposition et en tenant compte des spécificités géo-climatique du lieu de construction. Les techniques d'autoconstruction devaient alors s'adapter à ce mode de vie et aux ressources locales à disposition. Ce geste primitif est en soi porteur de sens car l'homme se construisait ainsi son chez-soi, cet habitat qui est *«le lieu où il pourra se retirer pour se (re) construire et à partie duquel il pourra se redéployer au monde»*[4].

Au fil du temps, l'acte de construire s'est professionnalisé, pour diverses raisons que nous n'aborderons pas ici. Et nous voici aujourd'hui dans une société où il est devenu extrêmement difficile d'autoconstruire, même partiellement son habitation: parce que les législations ne s'y prêtent pas, parce que les dispositifs en matière de crédit hypothécaire ne le prévoient pas, parce que nous manquons de temps ou de compétences pour ce faire, etc.

Pourtant, malgré toutes ces difficultés, très régulièrement dans notre histoire récente, nous avons vu revenir en force des mouvements d'autoconstruction et, si l'on y regarde de plus près, on peut se rendre compte que ces poussées correspondent également à des périodes de crises (du logement). Citons, à titre d'exemple dans nos pays, l'engouement pour l'autoconstruction daurant les périodes d'immédiat après-guerre:

- **Après la guerre 14-18**, se créera ce qu'il est convenu de nommer les mouvements de type «cottage social». Souvent, à l'initiative de chefs d'entreprises, conscients qu'un bon travailleur a besoin d'un bon logement, des maisonnettes seront construites par des ouvriers, selon des modules «types» proposés. L'autoconstruction mutuelle y est souvent favorisée[5].

[1] Albert Hassan, *L'autoconstruction dans tous ses états*, Séminaire «Pérennité et obsolescence de l'architecture moderne» sous la direction de D. Druenne, ENSAPB 2012, 229 P.

[2] Mouvement coopératif d'autoconstruction. Site: http://www.cites-castors.com/

[3] Si de nombreux projets sont issus de populations aisées, il semble que le Rural Studio aux Etats Unis en Alabama ait développé ce type de projet en autoconstruction pour les populations noires défavorisées à revenus très modestes. www.ruralstudiofilm.com

[4] Selon Monsieur Jean-Michel Longneau, Philosophe, ULG – video de son exposé disponible sur le site: www.habitat-groupe.be .

[5] Un projet de «cottage social» s'est développé suite à une conférence en 1917 qui s'est tenue à Troyes. L'architecte, Monsieur Knap, va alors proposer de réaliser un moule de maisonnettes permettant de réaliser à bas prix 20 variantes. Ces maisons font 6X4M au sol, possèdent un étage et se construisent en assemblant des plaques de béton. On peut encore visiter un exemple de ces «cottages sociaux» en France à Sainte Savine.

Ces projets pourraient s'intituler de l'auto-habitat durable. Pourquoi? Parce qu'ils ont voulu prendre en compte les divers piliers du développement durable dans un processus d'autoconstruction. Les matériaux de construction seront choisis avec soin afin de répondre au mieux à la dimension ***écologique*** *et la question des dépenses énergétiques est sous contrôle. Mais le projet se veut aussi social et économique:* ***social*** *parce qu'il s'agit de familles avec des moyens financiers limités qui auront la possibilité d'avoir non seulement un logement mais aussi un habitat où le vivre ensemble sera favorisé par la disposition spatiale des logements;* ***économique*** *puisque le procédé de construction implique une phase d'apprentissage et de formation que les personnes pourront utilement valoriser sur le marché de l'emploi, économique également puisqu'il s'agit de favoriser le bassin d'emploi où se situe ces projets. Enfin, la dimension de* ***bonne gouvernance*** *n'est pas oubliée puisque, dans les deux expériences, l'idée est de créer une structure extérieure aux logements qui permettra aux habitants tout à la fois de s'impliquer dans les décisions prises collectivement par rapport à leur habitat et de ne pas pouvoir capter la plus-value financière issue d'une éventuelle revente du bien.*

Autoconstruction dans le cadre d'une société de logement social BHP-LOG

Dans le cadre de l'appel à projet «Habitat Durable» 2010, la société de logement sociaux, BHP-Logement, en partenariat avec la Régie de Quartier de Boussu, CREDAL et l'APL Habitat et Participation, a remis un projet visant à promouvoir un projet d'autoconstruction bois par quelques familles en situation de grande dificulté.

L'objectif est ici de proposer à ces ménages précaires (3 à 4 familles) un logement décent et durable, dans un contexte général où l'offre de logements s'avère insuffisante, dans l'optique de leur proposer une solution logement dont ils seront acteurs, prenant en compte la réduction des coûts énergétiques et des besoins de formation. In fine, ces ménages devraient devenir propriétaires de leurs logements auto-construits.

Durant de nombreux mois, les différents partenaires se sont réunis afin d'identifier et de lever si possible les nombreux freins liés à ce projet: terrain trouvé inadéquat, filière de formation des candidats-bâtisseurs, montage financier pour que les futurs habitants obtiennent le prêt nécessaire, choix des candidats-bâtisseurs au sein d'une société de logements sociaux (SLSP) qui doit respecter certains critères d'attribution, création d'une autre structure qui va porter à terme ce projet vu la complexité de la situation au sein d'une SLSP et afin de mettre en place un acteur pérenne sur le territoire pour ce type de projet innovant, …

A ce jour, il n'existe encore aucune réalisation, mais des délais supplémentaires ont été obtenus, au vu de l'aspect innovant du projet. Une étude va démarrer, afin d'analyser la création de cette autre structure porteuse du projet (l'idée d'une fondation est en gestation …). Une fois créée, cette structure devra demander à l'ONEM une autorisation pour pouvoir intégrer les stagiaires de la Régie de Quartier de Boussu comme autoconstructeurs et devra recruter les candidats à l'autoconstruction.

Personne de contact du projet:
Muriel Defoin – BHP-logements
Tél. 065/76 70 10 – m.defoin@bhlog.be

Autoconstruction menée par RELOGEAS (APL) et Quelque Chose à Faire (EFT)

Dans le cadre de l'appel à projet «Habitat Durable» 2010, un projet quelque peu similaire à celui de BHP-logement avait été remis. La grosse différence se situe de prime abord dans les opérateurs logement qui vont mettre en œuvre le projet: une Entreprise de Formation par la Travail (EFT) et une Association de Promotion du Logement (APL). Le CREDAL et PERIFERIA sont partenaires du projet.

L'objectif est ici aussi de proposer à des personnes en précarité la possibilité d'autoconstruire leur logement de manière accompagnée (4 familles). Le volet accompagnement social et technique des futurs auto-constructeurs fait l'objet de beaucoup d'attention. Les personnes doivent devenir stagiaires de l'EFT pour pouvoir bénéficier de la démarche proposée. L'idée de base est de commencer l'autoconstruction sous la coupole de l'EFT et de permettre ensuite aux personnes de pouvoir racheter leur part, une fois le gros œuvre fini.

Aujourd'hui, la piste envisagée est de créer une fondation qui cèderait des droits de superficie aux autoconstructeurs pour qu'ils aient de réels droit de propriété, mais dans un cadre contraignant de gestion commune et lors d'une éventuelle revente. Un travail de détermination du prix du logement en cas de revente est en cours. C'est le modèle CLT (Community Land Trust) qui est visé. (cfr article pour une définition synthétique du CLT).

Malgré un retard pris pour obtenir le permis d'urbanisme, le projet continue à avancer, tant au niveau de sa structuration en Fondation qu'en ce qui concerne la finalisation du recrutement des candidats autoconstructeurs qui doivent répondre à une série de critères définis ainsi que des plans des bâtiments. En plus des quatre logements, un espace ouvert commun est prévu afin de faciliter les rencontres informelles entre voisins.

Enfin, un projet d'épargne solidaire est en train d'être mis en place avec l'aide du CIRE (association bruxelloise qui a déjà réalisé de nombreuses opérations de ce type), afin d'aider les futurs autoconstructeurs à se constituer un capital financier. Le principe est celui de la tontine africaine: l'argent épargné individuellement est mutualisé et peut servir à chacun à tour de rôle ou être remboursé à la fin de la période d'épargne solidaire définie.

Personne de contact du projet:
Anne-Catherine Rizzo – Relogeas
Tél. 071/31 40 07 – annecatherine.rizzo@relogeas.be



Projet de construction de 4 maisons en autoconstruction à la rue des Piges à Monceau-sur-Sambre. Maître d'ouvrage: Quelque Chose à Faire. Copyright: Dessin et Construction S.A.

– **Après la guerre 40-45**, et même s'il n'est pas neuf, un nouvel essor important sera donné au mouvement des «Castors» qui essaime un peu partout. Il s'agit de groupes d'autoconstructeurs qui vont fonctionner sur un modèle d'ouvriers-compagnons. Pour ceux qui surfent sur le net, ce mouvement recommence à faire beaucoup parler de lui, après une période de latence.

Ce qu'il faut essentiellement souligner dans ce passé récent, c'est qu'à chaque fois, en période de crise (du logement), les politiques publiques seront favorables à ce type de démarche, les soutenant afin de répondre aux besoins pressants de logements suite aux guerres. Mais les 30 glorieuses qui suivront, verront cet élan s'essoufler, les pouvoirs publics mettant en place des législations qui favoriseront un modèle industriel et professionnel de la construction.

Ce mouvement d'autoconstruction, en période de crise chez nous, a son pendant au niveau international à travers toutes les expériences menées dans des contextes de précarité sociale. Citons les fameux mutirão brésiliens suite à des



Exemple d'autoconstruction en terre-paille. Chantier participatif de La Sémo 2012

occupations illégales de terrain sur lesquels se sont construits des habitats précaires[6], les processus d'auto-récupération en Italie[7], les camps-chantiers en Hongrie pour remettre sur le marché des logements publics en mauvais état[8], etc.

Ces constats nous amènent, à ce stade, à nous poser trois questions:

- l'autoconstruction, au XXI, dans notre pays, correspond-elle seulement à une nécessité de logement en période de crise ou répond-elle également à d'autres besoins?
- Quels sont les freins auxquels se heurte le candidat autoconstructeur?
- Comment cela se passe-t-il en dehors de chez nous?

QUESTION I: LES BESOINS

De l'expression d'une nécessité en temps de crise à l'expression de besoins multiples

Sans avoir la prétention de faire ici le tour de la question, il nous semble important de montrer que l'autoconstruction ne répond pas qu'à une nécessité de construire du logement abordable pour des personnes à faibles revenus. En effet, si l'autoconstruction ne répondait qu'à cette demande, de multiples autres solutions seraient autant de réponses tout aussi satisfaisantes (telle l'augmentation du pourcentage de logements sociaux).

Notre action depuis 30 ans à Habitat et Participation nous permet d'avancer que d'autres mobiles guident les personnes qui souhaitent autoconstruire, mobiles que pourraient s'approprier les personnes qui aujourd'hui souhaitent autoconstruire par simple nécessité.

Un retour au geste primitif

Un proverbe chinois (ou hébreux ou arabe ou???[9]) dit: *«Si tu veux construire une maison, assieds-toi!»*. Voilà sûrement une des motivations qui animent ceux et celles qui se lancent dans cette aventure: prendre enfin le temps de s'asseoir, pour évaluer ses envies, celles de ses proches, ses compétences, ses besoins, ses ressources,… Bref faire le point et (re)prendre le temps de décider ce qu'on souhaite comme «habitat».

Une société du Do it yourself

Plongés dans une société où la plupart des objets qui nous entourent sont fabriqués mécaniquement, normalisés, sans aucune personnalisation, l'attrait pour une démarche où l'on pourra réaliser soi-même quelque chose est un acte fort. Cela correspond tout à la fois à une expression individualiste, mais aussi de réappropriation de l'acte de construire, une double aspiration très en phase avec notre société! Qui plus est, ce n'est pas seulement le fait de créer quelque chose qui attire, mais aussi le fait qu'il s'agit d'une véritable aventure puisque les délais ne sont pas vraiment connus, des embuches surviendront sûrement, des aides inattendues également,…

Un acte politique dans une société hyper sécurisée

Il est intéressant de signaler que les autoconstructeurs se situent chez nous essentiellement au sein de deux classes sociales[10]: les artisans en premier lieu, les chefs d'entreprise en second lieu. Ces gens ont manifestement les moyens culturels, financiers, etc. pour leur permettre de mener à bien leurs projets. Or, ce sont ces gens qui seraient les plus intéressants à «capter» sur le marché de l'immobilier, au contraire de ceux qui, ayant de si faibles moyens financiers, ne feront pas appel aux professionnels de la construction malgré le délabrement de leur logement (faute de moyens et d'autorisation).

Si l'on écoute, semble-t-il, ce que disent ces personnes (artisans – chefs d'entreprise) sur leur expérience, on se rend compte que ce qui les motive essentiellement, c'est d'avoir pu expérimenter la prise de risques et les limites (individuelles et/ou collectives que révèle l'autoconstruction.

Bref, dans une société hyper sécuritaire, on comprend qu'il soit intéressant – quelle que soit la catégorie sociale – de pouvoir expérimenter le risque et les limites. Mais c'est aussi ce qui est le plus difficile à faire accepter socialement et auprès des pouvoirs publics, notamment pour les publics moins nantis puisqu'en cas d'accident, la société ou les politiques seront tenus pour responsables.

EN CONCLUSION, QUE L'ACTE D'AUTOCONSTRUIRE PROVIENNE D'UNE URGENCE EN PERIODE DE CRISE OU QU'IL CORRESPONDE A DES BESOINS FONDAMENTAUX AUXQUELS NOTRE SOCIETE A DU MAL A REPONDRE, IL SEMBLE BIEN QUE CES QUESTIONS D'AUTORISATION DE PRISE DE RISQUES ET DES LIMITES DU CADRE ACTUEL DEVRAIENT FAIRE L'OBJET DE DEBATS PUBLICS DE SOCIETE.

QUESTION II: LES FREINS… ET LES PISTES DE SOLUTION

Dans le cadre d'un séminaire de réflexion sur le statut d'autoconstructeur en Région wallonne en novembre 2011[11], nous avons pu aborder ces questions en deux temps: premièrement, nous avons dressé un état des lieux des freins en lien avec l'autoconstruction, ensuite nous avons exploré des pistes de propositions. Ce séminaire s'est articulé autour de trois thèmes principaux:

- Les difficultés liées aux aspects juridiques
- Les difficultés liées aux aspects financiers
- Les difficultés liées aux aspects contrôle/encadrement

Nous présenterons en synthèse les résultats du diagnostic initial lié aux 3 thématiques, puis les pistes d'action qui nous sembleraient opportunes d'explorer afin de facilier l'acte d'autoconstruction en Région wallonne, tout en veillant à préserver la qualité du bâti, la sécurité des autoconstructeur, le marché de l'immobilier, les dérives potentielles.

I. Un cadre législatif inadéquat qu'il faudrait faire évoluer sans effets pervers

Les participants font d'emblée remarquer que nous sommes ici confrontés à un problème de système: il existe

[6] La future population du quartier va autoconstruire ensemble (aide mutuelle) ses futurs logements, après une période de formation et en suivant les plans d'urbanistes et d'architectes extérieurs au groupe.

[7] Lire à ce propos: «*Housing Frontline – Inclusione sociale e processi di autocostruzione e autorecupero*» par un collectif rédactionnel, Presses universitaires de Florence, 2011.

[8] Etant donné les moyens limités de l'Etat, une association hongroise propose à des bénévoles d'autorénover des logements publics afin de pouvoir récupérer ces logements ou bâtiments vides. http://www.facebook.com/sz.epitotabor

[9] Chacun s'approprie ce proverbe et l'on ne sait dès lors pas qui en est à l'origine!

[10] Albert Hassan, *op. cit.*

[11] Y ont participé des porteurs de projets d'autoconstruction dans le cadre de l'appel à projet «habitat durable» (la société de logements sociaux BHP-Logement – l'APL RELOGEAS – l'EFT Quelque Chose à Faire), des représentants de la Société Wallonne de Crédit Social, du Fonds du Logement, du Cabinet du Ministre du Logement, du CREDAL, Charles Gheur en tant qu'Architecte spécialisé en autoconstruction, Nicolas Bernard en tant que Juriste ainsi que quelques autoconstructeurs de terrain.

de nombreux freins qui renvoient à des niveaux différents de pouvoir de décision. Ceci est une donnée importante pour faire évoluer un cadre juridique. Des pistes de solutions ont été envisagées selon que l'autoconstruction était réalisée par un individu isolé, un collectif ou une personne en grande précarité. Etant donné les recoupements entre ces différentes postures, nous proposons simplement d'énumérer les pistes d'action en regard des problèmes posés. Les pistes proposées proviennent également d'une rencontre[12] qui s'est tenue à Rennes en mars 2011.

Voici la liste des problèmes relevés par le groupe et l'expert du jour:

– **Quid de la garantie décennale**? Elle n'est normalement pas présente en cas d'autoconstruction. Que faire dès lors en cas de revente du bien et/ou s'il y a des vices cachés? Quelles est la responsabilité de l'architecte face à la conception des plans? En cas de revente, l'autoconstructeur pourra-t-il être assimilé à un entrepreneur?

  - *QUE FAIRE? Signalons qu'en France, ils ont imaginé pour les autoconstructeurs de remplacer la garantie décennale par l'assurance dommage-ouvrage[13] si le chantier est réalisé avec le concours d'un professionnel de la construction. En cas d'autoconstruction sans apport extérieur, il existe une «multigarantie Castors» qui peut couvrir l'autoconstructeur qui passe par cette filière. L'idée est donc toujours de faire intervenir un tiers qui sera le garant en titre!*

– **Des contraintes urbanistiques obligatoires**: l'autoconstructeur a à se charger de ces formalités, surtout en l'absence d'un architecte. Certains autoconstructeurs font actuellement appel à un architecte uniquement pour que celui-ci face la demande obligatoire de permis d'urbanisme.

  - *QUE FAIRE? Mettre en place la Déclaration urbanistique préalable, mécanisme plus léger, surtout en cas d'autorénovation.*

– **Le danger du travail au noir (et du travail le dimanche)**: la Loi du 6 juillet 1976 interdit le travail au noir, sauf dans 3 cas: s'il y a urgence; s'il s'agit de travaux personnels dans le cadre familial (parentée au 2e degré); si les transformations concernent des habitations sociales ou assimilées (jusqu'au 4me degré de parentée). Le travail au noir est interdit pour un tiers, même si celui-ci est salarié ou indépendant. En effet, en cas de suspicion, c'est à charge des personnes de prouver qu'il n'y a pas eu rémunération, ce qui reste la plupart du temps extrêmement difficile à prouver. Pour l'ONSS, cette question prend également en compte le volume de travail presté.

  - *QUE FAIRE? Pour le tiers aidant, réaliser une déclaration de bénévolat, via un collectif à identifier (pour un maximum actuellement de 20 jours par an). Il faut dans tous les cas trouver des formules permettant de dépénaliser ceux qui souhaitent aider l'autoconstructeur dans sa démarche.*

  - *QUE FAIRE? Il faudrait imaginer un nouveau type de contrat (de location) si l'autoconstruction est réalisée au sein d'une société de logements sociaux ou d'une Agence Immobilière Sociale.*

  - *QUE FAIRE? Ne faudrait-il pas créer un agrément / un enregistrement comme autoconstructeur?*

  - *QUE FAIRE? Il faudrait élargir le cadre potentiel de solidarité qui existe via un statut qui fixerait les règles d'une forme de volontariat. Mais afin de ne pas favoriser le travail au noir, il faut établir des balises ne permettant pas d'en faire un «business».*

  - *QUE FAIRE? En France, ils ont pu établir une charte qui permet aux membres de la famille jusqu'au 3e degré de pouvoir travailler avec l'autoconstructeur[14] (acceptation par les organismes de sécurité sociale et le Ministère du Travail). C'est la notion d'entraide qui doit être mise en avant: des flux équilibrés – pas de subordination – pas d'échanges financiers. Ceci peut être explicité via la charte établie.*

– **Des normes techniques très complexes**. Ces normes sont complexes et de nouvelles normes sont dorénavant imposées pour les constructions neuves (tel le Certificat de Performance Energétique des Bâtiments – PEB). Comment le candidat autoconstructeur arrivera-t-il à mettre en œuvre toutes ces normes? En cas de bail à rénovation, qui porte la responsabilité du fini technique en respect ces normes légales? Le bailleur, qui risque de refuser de porter une telle responsabilité ou l'autorénovateur?

  - *QUE FAIRE? Les autoconstructeurs ne pourraient-ils pas bénéficier, au même titre que les entrepreneurs, des aides techniques du CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction)?*

  - *QUE FAIRE? Certains organismes, comme les EFT[15], proposent des formations techniques pour autoconstruire son logement. Lors de l'étude[16] pour promouvoir l'habitat bois en Région wallonne, les EFT étaient des acteurs pressentis afin de proposer un encadrement sécurisant pour pouvoir réaliser des logements aux normes voulues.*

– **Pourrait-on construire en collectif**? En cas d'autoconstruction mutuelle où chacun participe à la construction de l'ensemble des logements, comment établir les responsabilités (type garantie décennale)? Quelle serait alors la meilleure forme juridique de ce collectif pour rendre ce projet possible? (Coopérative? Association???)

  - *QUE FAIRE? Les autoconstructeurs devraient tous obtenir un statut qui leur permette de réaliser du bénévolat, avec des clauses de solidarié entre les personnes. Ces collectifs devraient se doter de moyens leur permettant d'évaluer la valeur travail de l'autoconstruction collective (la «plus-value» collective).*

– **Quid de la transmission du bien autoconstruit**? Est-ce qu'une habitation autoconstruite pourra être transmise de la même manière qu'un autre logement? Comment définir la valeur ajoutée de cette construction dont une bonne partie provient de la main d'œuvre bénévole de l'autoconstructeur? Qui en bénéficiera?

  - *QUE FAIRE? Tout comme dans les dispositifs de type CLT (Community Land Trust), les allocataires sociaux devraient pouvoir garder leurs allocations pendant qu'ils autoconstruisent leur logement (forme de «crédit-temps logement»). Ceci resterait valable tant qu'ils occuperaient ce logement. Mais la plus-value – ou partie de celle-ci – serait remise à l'Etat en cas de revente du bien. Cette proposition est conditionnée par le fait que l'allocataire serait encadré par une cellule d'accompagnement qui permettrait de garantir la qualité du produit fini. IL faudrait que les autorités admettent que le chômeur qui autoconstruit son logement ne s'enrichit pas dans la mesure où il ne lui serait pas possible de capter la plus-value du bien contruit.*

– **L'autoconstructeur qui bénéficie d'un revenu de remplacement ou vit en situation de précarité pourra-t-il autoconstruire?** Le chômeur autoconstructeur ne peut pas augmenter la plus-value

[12] Colloque autoconstruction Rennes 2-3 mars 2011, colloque auquel les responsables wallons des projets «habitat durable» ont rencontré les Compagnons Bâtisseurs.

[13] Il existe en France un dispositif intéressant de Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI), obligatoire dès lors que le terrain n'appartient pas au constructeur et que celui-ci est en charge de la réalisation d'un ou deux logements destinés au même acquéreur.

[14] Il s'agit du projet mené par Toit par Toi en France à Poitiers, projet où la notion de statut de l'autoconstructeur a été fortement réfléchie. Site: http://www.toitpartoi.com/

[15] EFT = Entreprise de Formation par le Travail

[16] Etude menée entre 2003 et 2005 pour le développement en Région wallonne de «Projets intégrés d'habitat bois pour l'accès à un logement décent en milieu urbain et rural» – visites des expériences Julienne Javel en France et Seagle en Angleterre. http://www.habitat-participation.be/rapport/PUBLICATION%202005/Autoconstruction%20Bois%20-%20Etude%20projet%20integre.pdf

de son patrimoine immobilier. Et si malgré tout il autoconstruit, devra-t-il payer une taxe sur sa propre main d'œuvre?

- *QUE FAIRE? Concernant la plus-value, voir ce qui a été dit plus haut.*
- *QUE FAIRE? On pourrait créer un statut de quasi-propriétaire pour ces personnes en précarité, tout en leur permettant d'obtenir une aide en cas de besoin.*
- *QUE FAIRE? Il faudrait sans doute également assouplir le cadre réglementaire des sociétés de logements de service public, afin que, tout en comme en Angleterre, ces sociétés puissent développer de tels projets en leur sein.*

– **Quel lien devrait unir autoconstruction et droit de propriété?** Le candidat à l'autoconstruction peut-il devenir ensuite simple «locataire» de son logement ou doit-il en devenir propriétaire, avec toutes les obligations que cela implique?

- *QUE FAIRE? Une piste est de mettre en place des structures relais qui soient les propriétaires en titre de ces logements autoconstruits. Il existe des formules mixtes (comme en Angleterre[17]) où un autoconstructeur se retrouve (par exemple) à 25% propriétaire et à 75% locataire du bien qu'il a autoconstruit, voire qu'une autre personne a autoconstruit avant lui.*

II. Des difficultés financières à toutes les étapes du processus d'autoconstruction

Les participants ont envisagé l'autoconstruction à toutes les étapes du processus, s'interrogeant sur ce que chaque étape représenterait en termes de difficultés financières. Il semblait important de concevoir des pistes qui aillent dans le sens d'un projet dans sa globalité et pas des solutions au coup par coup. Bien entendu, ici encore nous avons développé notre réflexion selon que l'autoconstruction est réalisée par un individu isolé, un collectif ou un organisme porteur. Ici encore, pour la facilité de lecture, nous reprendrons de manière générale les pistes proposées, en regard des problèmes identifiés.

– Il y a d'abord lieu de s'interroger sur **le coût du portage du projet**, sachant que ce portage peut être réalisé de diverse manières. Pour le groupe de travail, les deux pistes à envisager le plus facilement sont soit la présence d'un groupe porteur informel, soit la création d'un groupe avec un statut juridique (par exemple une coopérative à finalité sociale, coopérative d'habitants ou coopérative d'appui à l'autoconstruction).

– Ensuite, il faut s'interroger sur **l'accès à un emprunt hypothécaire ainsi que l'accès à des garanties bancaires.** Les problèmes soulevés sont: quid de la garantie de bonne fin? Comment évaluer le montant de l'emprunt si celui-ci doit se baser sur la valeur vénale d'un bien alors que le bâtiment sera peut-être réalisé avec des techniques et des matériaux différents? Les organismes prêteurs peuvent-ils prêter à des collectifs? Peut-on créer la possibilité de différer le remboursement de l'emprunt et/ou permettre de séparer le remboursement du terrain de celui du bâti?



– Que se passe-t-il **en cas d'abandon de chantier par l'autoconstructeur**, sachant qu'il faut différencier la question selon qu'il s'agisse d'un autoconstructeur isolé ou d'une construction groupée? Comment alors effectuer la reprise par une autre personne? Peut-on établir une clause de solidarité entre les membres d'un groupe?

– **Les coûts de construction** vont être influencés par de multiples facteurs: coût du terrain, coût des matériaux, coûts des matériaux «durables ou écologiques», coût de la main d'œuvre, coût de l'encadrement,… sans oublier les taux de TVA à 21%[18]! Comment dès lors prendre en compte globalement ces coûts d'ingénieurie sociale? Un emprunt hypothécaire peut-il prendre en compte tout cela? Il ne faudrait pas que le financement de la main d'œuvre soit apparentée à du travail au noir!

– **L'accès aux primes et avantages fiscaux** dépendent du statut de la personne: les avantages fiscaux n'existent… que s'il l'on possède un revenu imposable! Par ailleurs, de nombreuses primes dépendent du statut d'occupation du logement: en cas de coopératives, de CLT[19], de droit de superficie, d'emphythéose,… les personnes n'ont pas accès aux mêmes incitants car ils ne sont pas propriétaires de plein droit de leur habitat.

– **La question de l'accès à la propriété**, surtout pour les plus précaires, est une vraie question à se poser: si la personne perd son statut en matière de revenu de remplacement en autoconstruisant, il y aura perte de revenus tout court pour supporter cet achat. L'accès au crédit et la possibilité de faire des avances à une coopérative sont très limités. Que se passe-t-il lorsqu'il faut payer un revenu cadastral et que les moyens sont très limités? Quid de l'accès à la propriété si la personne est en «gestion de dettes»?

– **Le coût du logement au regard du marché** est la dernière salve de questions posées pour les aspects financiers. Deux problèmes essentiels sont soulevés: comment définir la valeur du logement quand celui-ci a été totalement ou partiellement autoconstruit? Est-ce la valeur vénale ou réelle qui doit prévaloir? Ceci est d'autant plus important si ce bâti a été réalisé grâce à des fonds publics et est destiné peut-être un jour à la revente.

[17] Op. Cit.

[18] Rappel: pour l'achat de matériaux, cette TVA n'est que de 6% pour un entrepreneur tandis qu'elle sera de 21% pour un particulier. La TVA est payée par la personne individuelle au moment de l'achat du matériau alors que l'indépendant assujetti à la TVA pourra récupérer immédiatement celle-ci en la facturant au client. La TVA sur le coût du terrain à bâtir est de 21% et il existe une suppression du droit d'enregistrement de la TVA depuis début 2011. Enfin, s'il y a revente du bien endéant les 5 années d'occupation, l'autoconstruction sera assimilée à une activité économique habituelle et l'autoconstructeur sera tenu de payer une taxe sur la plus-value.

[19] CLT = Community Land Trust. En quelques mots: les CLT sont des organismes qui produisent du logement abordable pour les personnes à bas revenus. Ce modèle apparaît dans les années '70 aux Etats Unis. Quelques caractéristiques de ce modèle: séparer la propriété du logement et du terrain, modérer la captation de la plus-value qui serait réalisée notamment à partie de fonds publics, un autre mode de gouvernance de l'habitat,…

PISTES DE SOLUTION ÉLABORÉES

Ces pistes ne répondent pas à toutes les questions posées, mais permettent déjà d'imaginer d'autres manières de «faire»:

- Obtenir une validation formelle des sources de financement «atypiques» tels que les groupes d'épargne solidaire, l'épargne cigale, le micro-crédit, etc.
- Imposer aux banques que le calcul du prêt tienne compte de la valeur travail: la main d'œuvre serait alors valorisée en tant qu'apport de l'autoconstructeur puisque cela lui permet de diminuer l'emprunt qu'il souscrit.
- Assouplir le cadre législatif du chômage pour faire reconnaître la possibilité d'autoconstruire ou d'autorénover son logement personnel sans captation de plus-value.
- Obtenir que le remboursement différé n'implique pas de coûts supplémentaires et que la durée de ce délai soit allongée vu le timing d'une autoconstruction (aujourd'hui, ce délai n'est que de 6 mois).
- Revoir de manière globale les cadres actuels (par exemple en relevant le plafond maximum d'emprunt hypothécaire ou en diminuant le nombre d'enfants à charge nécessaires pour obtenir des fonds auprès du Fonds du Logement ou de la Société Wallonne de Crédit Social).
- Réfléchir à un emprunt hypothécaire qui pourrait inclure davantage que le coût du terrain et du logement, en incluant par exemple l'achat des matériaux de construction, la location de machines pour le chantier, l'accompagnement social et l'accompagnement technique.
- Diminuer la valeur d'acquisition d'un terrain via des mécanismes comme l'emphythéose, le droit de superficie, le remboursement différé,…
- Faire en sorte que l'autoconstructeur puisse bénéficier d'une TVA à 6% comme l'entrepreneur en cas d'autoconstruction ou d'autorénovation de son propre logement, suivant des critères à définir.

III. Des garde-fous via des systèmes de contrôle et d'encadrement

La question qui fut renvoyée au groupe était d'imaginer un dispositif permettant de rencontrer un engouement massif pour l'autoconstruction en Région wallonne. Cette question n'était pas facile à appréhender car les participants, qu'ils soient autoconstructeurs ou membres d'une structure comme acteur du logement, ne pouvaient faire qu'imaginer une situation nouvelle sans véritable point de comparaison.

La première question a dès lors été: «pourquoi faudrait-il mettre en place un organisme de contrôle pour l'autoconstruction en Région wallonne?»

Quatre réponses fortes ont été au final apportées par le groupe:

- ***Pour éviter l'échec du projet***. Un organisme de contrôle peut permettre de faire face à un épuisement de l'autoconstructeur ou à un accident de parcours. Bref, si le projet ne convient plus et risque de ne pas aboutir, l'organe de contrôle pourrait apporter des pistes pour éviter cet échec.
- ***Pour attester de la valeur de réalisation***. L'organe de contrôle permettrait d'identifier la valeur de construction du bâti, au-delà du fait que le bâti ait été réalisé via l'autoconstruction, voire avec des matériaux atypiques de construction. Ceci renvoie aux questionnements sur valeur vénale et réelle d'un logement autoconstruit.
- ***Pour rassurer les parties prenantes.*** Cet organe de contrôle aurait pour objet de rassurer les organismes prêteurs, les autorités publiques, voire même les voisins qui peuvent s'inquiéter de ce qui se passe à proximité de leurs logements. Cette assurance pourrait se faire tant en terme de qualité du logement (répondant ainsi aux diverse normes) qu'en terme de suivi budgétaire du projet.
- Enfin, ***le contrôle est aussi utile parce que construire est un acte qui relève d'une démarche individuelle, mais aussi d'une responsabilité vis-à-vis de la collectivité***. Créer ou rénover un bien signifie qu'on a un impact sur le patrimoine local.

Dès lors s'est posée la question de «Qui devrait réaliser ce contrôle?»

Trois niveaux ont été évoqués:

- ***L'autoconstructeur*** qui doit se sentir responsable de ce qu'il a réalisé.
- ***Les acteurs qui encadrent le projet***. Et pourquoi ne créerait-on pas un «académie de l'autoconstruction», cellule d'accompagnement en Région wallonne composée d'autoconstructeurs chevronnés et d'architectes spécialisés.
- ***Un organisme de certification*** en Région wallonne qui mettrait en place ou certifierait des parcours de formation obligatoire pour le candidat autoconstructeur, voire aussi qui certifierait in fine la qualité du bâtiment réalisé, en fonction des normes existantes.

Enfin, plus concrètement,» Quand et comment se réaliserait ce contrôle?»

- **Avant la construction**, un dossier de documentation serait à réaliser par l'autoconstructeur (avec l'aide d'organismes d'appui): plans initiaux, liste des dépenses supposées (matériaux à acquérir – locations de matériel de chantier – coût de l'accompagnement sur chantier – …), étapes du chantier, etc. La question de la formation et de l'encadrement du chantier doivent faire partie de ce contrôle ex-ante. Il peut prendre également la forme d'un contrôle de compétences et d'aptitudes du candidat bâtisseur.
- **Pendant la construction**, le contrôle vise à vérifier la sécurité et le bon avancement des travaux. L'autoconstructeur peut introduire des modifications de ses plans, suivant des critères à établir, parce que les chantiers se déroulent rarement sans imprévus et réajustement. Cela renvoie à la tolérance en matière de prises de riques et de limites!
- **Après la construction**, le contrôle devra tout à la fois vérifier la conformité des installations et s'assurer des procédures mises en œuvre pour entretenir les bien.

Mais à côté de ce «contrôle», ne faut-il pas mettre en place des système d'autoconstruction accompagnée (assistée – encadrée)? Comment faire en sorte qu'un allocataire social ne perde pas ses droits en autoconstruisant son futur logement? «Quel accompagnement mettre en place et pour qui?»

Les participants ont largement plébicité l'idée que si le chômeur qui autoconstruit son logement n'est plus disponible sur la marché du travail, il faut aussi considéré cette démarche comme un outil de réinsertion, via l'acquisition d'une forme de polyvalence de métiers.

Reprenant notre idée d'académie de l'autoconstruction en Région wallonne, nous lui avons intimé divers rôles lui permettant de jouer ce rôle d'encadrant, au-delà de son rôle de «contrôleur»:

- Informer les candidats autoconstructeurs des possibiltés réelles, des démarches, des réseaux d'appui, des risques encourrus, …
- Tenir à jour un répertoire des accompagnants compétents: architectes, EFT, compagnons-bâtisseurs, etc. afin de mettre en place un réseau d'appui professionnel.
- Proposer des formations, notamment via la promotion de chantiers participatifs[20]. Les EFT, Régies de Quartier, FOREM, … semblent être des acteurs pertinents pour monter des formations à l'autoconstruction. Les formations ne doivent pas simplement porter sur les techniques d'autoconstruction, mais sur le processus d'un tel chantier.
- Contrôler et effectuer le suivi des chantier (labelliser?).
- Faire remonter les difficultés de terrain vers les responsables.

[20] Les chantiers participatifs sont des chantiers de construction où toute personne intéressée peut participer à l'élaboration en collectif) du bâtiment. Si des filières de ce type se développent en France, elles sont encore très marginales en Belgique.

Comme on le voit, l'encadrement semble plus facile à organiser à partir du moment où il ne s'agit pas d'autoconstructeurs isolés, mais bien de constructions groupées. Ceci renvoie également à une réalité financière puisque la version groupée réduira le coût de l'encadrement et à une réalité de solidarité, en favorisant l'entraide sur chantier.

AUTRES PISTES DE SOLUTIONS ÉLABORÉES

- Développer pour certains postes des «kits» afin de limiter et le coût et l'insécurité liée à la mise en place soi-même d'une technique non maitrisée.
- Prendre contact avec l'ordre des architectes, afin que ceux-ci comprennent mieux le projet d'autoconstruction et puissent l'encourager. Cela pourrait aussi signifier des filières de formation permettant de développer ce nouveau métier: «architecte encadrant de projets d'autoconstruction».
- Les Guichets de l'Energie ainsi que les Maison de l'Urbanisme ne pourraient-ils être des espaces ressources pour ces démarches?
- Créer une structure d'appui «multimodale» capable tout à la fois de réaliser l'information et le conseil ET le suivi et l'accompagnement, voire le contrôle.

EN CONCLUSION, IL EXISTE DE NOMBREUSES PISTES D'ACTION A EXPLORER AFIN DE FAIRE AVANCER LA POSSIBILITE D'AUTOCONSTRUIRE EN REGION WALLONNE. MAIS DANS TOUS LES CAS DE FIGURE, IL SERAIT INTERESSANT DE SAVOIR SI LA CRISE (MULTIFORME) QUE NOUS CONNAISSONS DEVRAIT ETRE UN ELEMENT DECLENCHEUR ET, SI OUI, SI LES AUTORITES PUBLIQUES SERAIENT PRETES A SIMPLEMENT «TOLERER» LES PRATIQUES D'AUTOCONSTRUCTION, OU A LES «CONTROLER», A LES «SOUTENIR ACTIVEMENT», A …

QUESTION III: LES EXPÉRIENCES À L'ÉTRANGER[21]

Soulignons qu'en dehors de la Belgique, lorsque les politiques ont décidé de soutenir des démarches d'autoconstruction, ils l'ont fait en intégrant les trois dimensions (financement – encadrement – contrôle) afin de minimiser les risques.

- **La FRANCE** a instauré une TVA spéciale de 5,5% pour soutenir l'acquisition foncière en vue de réaliser ce type de construction. Depuis quelques années, dans la foulée des «Grenelle de l'Environnement», outre cette TVA réduite, des services d'accompagnement à l'autoconstruction ont vu le jour dans diverses grandes villes (Bordeaux, Perpignan). Ce sont souvent les compagnons-bâtisseurs qui sont appelés pour réaliser l'accompagnement des projets. Il y a également mise en place de structures de médiation entre le citoyen et le monde de la construction. Nous ne reviendrons pas sur l'idée de l'assurance dommage-ouvrage qui rencontre partiellement la question de la garantie décennale.
- **Au QUEBEC**, l'Etat soutient financièrement ces initiatives, en accordant des prêts pouvant transiter également par des fiducières foncières ou des coopératives à capitalisation. L'autoconstructeur est tenu de passer par un GRT (Groupe de Ressources Techniques) composé d'un partenariat: élus – opérateurs – juristes – notaires – banquiers. Les rôles de ce RGT sont vastes et vont du repérége des terrains disponibles, en passant par une étude de faisabilité des projets, un appui technique au groupe, l'aide à la construction du groupe, jusqu'à l'appui du projet dans la durée. Mais les restructions budgétaires ont récemment réduit l'action du Québec en matière de soutien à l'autoconstruction.
- **En SUISSE**, on compte 8% du parc logement autoconstruit. Ceci est possible grâce à l'Association Suisse pour l'Habitat[22] qui assure l'accompagnement du projet et son financement.
- **Au BRESIL**, outre les projets de mutirão, il existe une caisse fédérale, «Credito Solidario», issue du programme qui finance le logement social et qui permet d'obtenir des prêts individuels mis en commun par les associations d'autoconstructeurs. Pour pouvoir exercer, une association d'autoconstruteurs devra obtenir un agrément au niveau fédéral, sur base de critères précis: expérience, stabilité financière, nombre d'années d'existence. Seulement alors, elle sera autorisée à encadrer les autoconstructeurs brésiliens.
- **En URUGAY**, l'Etat met à disposition des terrains publics en vente ou en cession. 85% des coûts totaux peuvent être empruntés et 15% doit être amené par le candidiat autoconstructeur. Ces 85% servent à financer l'achat de terrain, le matériel, l'appui technique et la main d'œuvre spécialisée. Les coopératives d'habitation qui veulent accompagner les autoconstructeurs doivent être agréées par le Ministre du Logement et être composées d'une équipe pluridisciplinaire afin de couvrir l'ensemble des questions techniques: techniques de construction – aspects juridiques – aspects sociaux.
- Etc.

Il est évident que de nombreux pays ont pris ces questions à bras le corps, parfois depuis fort longtemps, parfois ayant aujourd'hui des difficultés à maintenir leurs aides dans un contexte de réduction des dépenses publiques.

EN CONCLUSION, CE QUI APPARAIT DE MANIERE RECURRENTE DANS LES PAYS QUI SE SONT PENCHES SUR CES QUESTIONS, C'EST QU'IL EST IMPORTANT DE METTRE EN PLACE UNE DEMARCHE INTEGREE, QUI SEMBLE UNE MANIERE DE MINIMISER LES RISQUES POTENTIELS, UNE DEMARCHE QUI INTEGRERAIT FINANCEMENT – ACCOMPAGNEMENT ET CONTROLE.



Le projet Julienne Javel en France.

[21] Plusieurs des exemples à l'étranger proviennent de l'ouvrage d'Alfred Hassan déjà cité.

[22] http://www.ash-romande.ch

LE POSITIONNEMENT PROFESSIONNEL DE L'ASSISTANT SOCIAL EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

QUELLES ALTERNATIVES AU RELOGEMENT?

Paul Emile HÉRIN – Info-Conseils logement Département du logement SPW
Maître-assistant Henallux Département social Namur

Promouvoir l'occupation d'un logement salubre et accompagner une personne pour trouver des solutions à de mauvaises conditions d'habitat sont devenus des modalités d'intervention sociale en matière de logement. En effet, dans le secteur du logement, l'action sociale s'est élargie particulièrement dans l'aide ou la médiation locative, l'accompagnement en matière de logement[1], la gestion des logements d'insertion et de transit… Une responsabilité concernant la gestion de logements implique une professionnalisation orientée sur la «*matière* du logement». Mais, plus généralement, l'Assistant social a un rôle à jouer en matière de lutte contre l'insalubrité des logements. Ce rôle tient à son positionnement particulier. Le positionnement répond, à la question du *que dois-je faire?* (la morale) et du *comment faire?* (l'éthique). L'objet de cet article est de présenter une grille d'analyse des problèmes de salubrité dans un logement à la lumière du nouveau référentiel[2] de compétences mobilisées dans le programme d'études des Hautes Ecoles formant les Assistants sociaux[3]. Le concept de compétence attendue reflète des choix éthiques et déontologiques et indique comment mobiliser ses ressources propres et les ressources externes de manière efficace, c'est-à-dire de façon à donner des réponses les plus adéquates possibles à des problèmes concrets. *«Etre compétent, ce n'est pas seulement exécuter, mais savoir agir et réagir dans un contexte particulier, savoir faire face à l'imprévu, à l'inédit.»*[4]. Or chaque situation d'insalubrité est en quelque sorte inédite, car le logement, les personnes concernées, la sensibilité au danger sont spécifiques. Ceci nécessite une compétence particulière pour recueillir l'information pertinente en la matière (quels sont les manquements aux critères minimaux de salubrité, les pathologies éventuellement diagnostiquées?), la traiter (hypothèses sur les causes et les conséquences) et la transmettre (à qui et pourquoi?).

Cette grille, conçue à partir d'un point de vue de santé environnementale, est destinée aux intervenants médico-sociaux. Elle est un outil théorique d'aide à la décision pour «mieux savoir agir», «mieux pouvoir agir», enfin vouloir agir en tant que professionnel dans la promotion de la qualité de l'habitat. Comme l'insalubrité comporte différentes facettes, il importe que le travailleur social puisse *mettre en œuvre les méthodes, techniques et les outils les plus adaptés aux situations rencontrées*, tout en clarifiant son mandat professionnel.

I . LE CADRE: LA SANTÉ ET DES CRITÈRES DE SALUBRITÉ CRITIQUÉS

L'insalubrité de l'habitat aboutit à une dégradation supplémentaire des situations déjà précaires. Parallèlement, les polices administratives du logement, comme les critères minimaux de salubrité, sont tantôt méconnus, parfois critiqués par certains intervenants. Cela ajoute une autre cause à l'effet produit par l'insalubrité: le sentiment de ne pas pouvoir s'en sortir en dehors d'un hypothétique relogement. Ce qui en soi n'est pas une réponse, car pour beaucoup «la liste d'attente» au logement public est beaucoup trop longue… C'est donc surtout l'amélioration du logement occupé qui est salvateur quand le rétablissement de la salubrité est envisageable, chaque fois que le logement est améliorable.

I. A. La santé environnementale

L'insalubrité des logements est un sujet étroitement lié au concept plus large de santé environnementale. Selon la définition proposée par le bureau européen de l'Organisation mondiale de la santé en 1994, *«la santé environnementale comprend les aspects de la santé humaine, y compris la qualité de la vie, qui sont déterminés par les facteurs physiques, chimiques, biologiques, sociaux, psychosociaux et esthétiques de notre environnement»*. La santé environnementale inclut le concept de salubrité du logement, de même que les différents paramètres d'ambiance d'un logement (température, qualité de l'air, acoustique, odeurs, couleurs, agencement, éclairage, ensoleillement…autrement dit, les éléments physiques qui font l'atmosphère du logement et qui résultent de la perception et de l'interprétation humaine). Ce concept va donc au delà de la qualité structurelle du logement en tenant compte de la qualité des équipements, de l'occupation (c'est-à-dire du respect des axiomes de l'hygiène domestique), et du voisinage. Cette approche n'est pas neuve puisqu'on parle du «*syndrome des bâtiments malsains*» depuis les années 70. La santé humaine passe par un environnement sain: l'habitat humain fait partie de l'environnement. Partir du logement se justifie doublement: d'une part, le logement enveloppe la fonction d'habiter. Le trait fondamental de la condition de l'habitation humaine est le logement, concept en évolution sous l'effet des changements de mode de vie et du climat. Néanmoins, tout logement qu'il soit traditionnel ou alternatif devrait répondre à des caractéristiques minimales d'hygiène et de sécurité. D'autre part, le logement que l'on occupe est fonction de sa position sociale. Les chercheurs[5] ont montré que les moins bons logements sont effectivement occupés par les ménages occupants les positions les plus basses dans l'échelle sociale.

Complémentairement, on peut penser que l'habitat indigne conduit l'intervenant social concerné à se poser les questions morales et éthiques par rapport à l'approche des ménages dans leur lieu de vie. En même temps, «*interroger, évaluer et ajuster sa pratique et son positionnement*» est une compétence du référentiel. L'accompagnement social en matière de logement, comme la «simple» visite à domicile, permettent d'envisager une approche plus globale de la personne, mais comprendre la personne dans sa globalité en y intégrant les difficultés vécues dans son logement insalubre conduit l'Assistant social à se positionner en regard de solutions appropriées. Face à l'habitat indigne, la société attend une réaction du politique qui lui-même peut mobiliser l'action sociale comme un levier. Se sortir d'une situation d'habitat indigne est souvent une priorité et un préalable ou une étape devant conduire à un meilleur équilibre personnel, voire à une **meilleure adaptation réciproque d'un ménage avec son environnement**. L'insalubrité de l'habitat contrarie l'insertion (sociale, professionnelle et scolaire), notamment en piégeant les personnes présentant un problème de santé, comme celles qui sont en état d'être employées, mais qui sont à la recherche d'un emploi.

I. B. La salubrité est devenue une norme critiquée

Les critères de l'insalubrité évoluent mais l'insalubrité elle-même semble être une structure invariante: un logement

[1] Voir le site internet: wwww.accompagnement-social.eu

[2] La procédure de transmission du référentiel de compétences ne sera mise en œuvre que début 2012.

[3] Dans le contexte européen visant la création d'un espace européen de l'enseignement supérieur, les Conseils supérieurs des Hautes Ecoles ont, élaboré des référentiels de compétences avec le Conseil général des Hautes Ecoles. Ce référentiel, validé par le Conseil supérieur social, est le résultat du travail conjoint de toutes les HE qui forment des AS en Communauté française. Il sera disponible début 2012. Sont repris telles quelles dans l'article des compétences attendues extrait du référentiel.

[4] Courtois Nathalie, «Création d'un référentiel de compétences pour le métier d'assistant social en Belgique francophone Le processus de Bologne, un réel enjeu politique pour les acteurs.» intervention 3e Congrès international de l'Association internationale pour la formation, la recherche et l'intervention sociale Hammamet – Tunisie Du 21 au 24 Avril 2009.

[5] D'après les résultats de l'étude «Santé dans les Grandes Villes» réalisée en 2001 par les Départements de Médecine Générale et Santé Primaire des universités de Gand (U Gent) et de Bruxelles (ULB), commanditée par le ministre Dupont en charge de la politique des grandes villes durant cette période, il ressort que les habitants des quartiers défavorisés présentent un état de santé moins bon que la moyenne de la population, la qualité du logement étant l'une des explications.

est et sera toujours relativement améliorable. Elle recouvre actuellement un ensemble d'éléments à la fois:

- **nuisibles à la santé**[6]: pathologies et effets morbides causés par l'insalubrité de l'habitat,
- **néfastes pour la sécurité:** sécurité des occupants ou sécurité publique,
- **en marge d'un confort minimum et d'un standard visé:** la performance énergétique devient un critère parallèlement à l'élargissement de la précarité énergétique,
- **préjudiciables à la cohésion sociale:** l'habitat indigne reste marginalisant en menaçant l'intégrité des familles, et en induisant des coûts importants en termes de santé, de moyens budgétaires et humains pour l'Etat, et de frais médico-pharmaceutiques pesant sur les ménages, dans un contexte où un nombre important n'ont plus la capacité financière pour bien se soigner.

Au-delà des seuls éléments retenus par une réglementation pour définir la salubrité et la sécurité minimales, ce sont les caractères de décence et de dignité de l'habitat qui constituent la norme.

Le logement sain et salubre correspond à une norme, standard plutôt théorique, variant en fonction du temps et du lieu, voire de croyances particulières (Feng Shui, géobiologie) ou des connaissances scientifiques, notamment en termes de polluants. Le logement insalubre ou améliorable se situe en marge de cette norme. Le logement inhabitable est celui qui met ou qui risque de mettre en danger la santé ou la sécurité des occupants. Le fait d'utiliser des critères officiels écrits pour rendre compte d'un problème de salubrité est récent[7]. Le «laisser à l'appréciation» a fait place à des critères ayant, depuis peu de temps à l'échelle de la société, **un fondement légal**. Mais, la norme évolue, s'adapte dans le dialogue sociale: elle doit tenir compte de la tolérance et du fait de la réprobation sociale. Car la «norme» en matière de salubrité n'est pas toujours employée en faveur de l'émancipation des ménages. Le rôle d'un service social est aussi de veiller à l'adaptation **réciproque** des personnes et des normes. En matière de surpeuplement, l'avis préalable d'un service social sur l'opportunité d'un relogement apporterait probablement une vision plus mesurée qu'un arrêté d'un Bourgmestre qui mettrait une famille «à la rue» parce que son logement est «simplement» déclaré surpeuplé. Malgré la réglementation qui peut déroger[8], on expulse des ménages de logement insalubre/surpeuplé sans délais raisonnable pour un relogement… A partir de là, certains, pas forcément ceux qui auraient intérêt à ce qu'ils ne soient pas vérifiés, décrient les critères de salubrité et la manière de les appliquer. Pourtant, on se sert des mêmes critères pour octroyer des points de priorité pour la candidature à un logement public. Parce que les loyers du privé ne sont pas supportables pour leur public, d'autres intervenants comptent sur l'arrêté de surpeuplement pour faciliter l'accès au logement public[9]. Le critère relatif à la superficie habitable reflète «l'ancienne» préoccupation pour la santé physique ou morale ou le confort minimum des occupants[10]. Il s'agissait de protéger… Le surpeuplement vraiment incommode est difficilement chiffrable. Le critère «surpeuplement» est-il encore pertinent pour expulser ou pour faciliter l'accès au logement? Le surpeuplement n'est pas un «*forfait*», c'est une contrainte économique que subissent souvent des familles, notamment celles recomposées (dans un marché du logement très difficile même si chacun doit assumer ses choix). **Le problème de la norme «chiffrée» est son manque de souplesse apparente et le fait que le chiffre en matière de surpeuplement fait perdre le logement à des familles (nombreuses) qui n'ont pas d'autre possibilité de se loger… Le chiffre poussé vers le haut peut aussi faire basculer dans l'insalubrité, des logements qui étaient auparavant considérés comme «bons»**[11].

Et le positionnement de certains travailleurs sociaux vis-à-vis de la salubrité évolue. On en vient à revendiquer par le droit à la différence, un respect plus grand face au non-respect des critères de salubrité et d'habitat digne. L'habitat alternatif se présente comme un modèle pouvant s'émanciper de normes révolues. Les arguments existent et permettent d'envisager d'autres alternatives de logement ou d'habitat.

Pourquoi critiquer les critères?[12]

1. *Au nom de la liberté de choisir sa forme de logement, dans une optique de choix de vie telle que définie dans la Déclaration universelle des Droits de l'Homme. Le contraire serait anti-démocratique. Chacun devrait avoir le droit d'habiter selon ses propres normes à condition de respecter les normes sociétales générales.*
2. *Au nom du refus de la norme (habitat «classique» ou des «classes moyennes»). Il est important de respecter les idéaux de chacun. Il s'agit du respect de l'altérité, du droit à la différence.*
3. *Au nom d'un droit à la résistance, à la contestation dans un contexte de normalisation et de cadres réglementaires sans cesse accrus. Un exemple: faut-il donner à ce point autant de son temps de vie pour pouvoir habiter décemment?*

Ces critiques s'adressent-elles à la seule politique du logement ou aussi à celle de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme dans son objectif de répondre notamment aux besoins sociaux, économiques, énergétiques, patrimoniaux…? Concernent-elles des normes contraignantes précises ou la normativité d'une pratique peut-être trop autoritaire? Une pratique sur laquelle les intervenants n'ont pas de prise, alors qu'ils devront, sans doute, en assumer les conséquences, spécialement s'ils répondent à la demande du ménage d'être relogé, parfois sans amélioration par rapport au logement quitté. Une normativité obéissant à la lettre plutôt qu'à l'esprit. Il faut donc accepter d'écouter les revendications du terrain, souvent portées par des collectifs, des associations, par l'action sociale dite communautaire. Si les Assistants sociaux ont la compétence de remédier à certains problèmes, ils ont a fortiori le droit de remédier à leur cause intime. En outre, *mettre en débat les questions sociales actuelles et émergentes et mener des actions de sensibilisation, de mobilisation, de conscientisation et s'y investir* est une compétence qui les pousse à dénoncer les effets pervers des normes responsables des problèmes induits ou collatéraux.

Certes, toute norme est contestable, surtout quand elle est chiffrable. En même temps, le «chiffre» a, néanmoins, la qualité d'être clair et aisément perceptible, il s'est imposé dans un souci de «gradation» de l'insalubrité. «*…pour pouvoir adopter des mesures adéquates sans risque de contestation, sans risque d'arbitraire, il est indispensable de pouvoir disposer d'une référence précise permettant de chiffrer, de mesurer l'insalubrité.*[13]». Alors ce type de posi-

[6] La santé dans un sens holistique comprenant la *santé mentale comme un état de bien-être dans lequel une personne peut se réaliser, surmonter les tensions normales de la vie, accomplir un travail productif et contribuer à la vie de sa communauté (définition de L'OMS)*

[7] 1995: Décret régional wallon du 06 avril normes de salubrité minimum pour les logements collectifs et les petits logements. Ces logements doivent faire l'objet d'un permis de location qui est d'ordre public.
1997: A.R. du 08/07/97 complétant la disposition de la loi de 1991 en déterminant les conditions minimales pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme **aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité**.
1998: Le Code wallon du Logement et ses arrêtés d'exécution qui détermine de **manière décrétale** des critères minimaux de salubrité des logements. Le gouvernement wallon fixe les critères de salubrité minimum des logements.

[8] Extrait de la Section 7 des critères minimaux: «**N'est pas considéré comme surpeuplé, le logement qui ne respecte pas les normes mais dont l'agencement des volumes et des dégagements permet une occupation comme telle.**» Par ailleurs, le Ministre a du rappeler que «les normes de salubrité de surpeuplement n'ont pas comme but d'expulser les personnes qui se considèrent comme mal logées mais bien de les aider. Les communes ont été invitées à limiter les arrêtés d'expulsion.» Par ailleurs, si les manquements sont négligeables on peut faire valoir la dérogation, par exemple: un manque d'éclairement naturel, un écartement des éléments de protection supérieur à 10 cm, mais dérogation souhaitée pour un logement destiné à une seule personne...

[9] Extrait d'un entretien: le CPAS m'envoie une demande pour un avis de surpeuplement pour un logement 2 chambres occupé par une maman et ses 2 enfants de presque 9 ans et 6 ans de sexe différent. Cependant les agences sociales, dans notre région sont plus restrictives (max. 6 ans pour fille/garçon). Devons-nous faire passer le service «logement» car le but recherché est d'être prioritaire pour l'accession à un logement social?

[10] La circulaire ministérielle wallonne du 26 avril 1993 relative aux critères d'insalubrité des logements situés en région wallonne.

[11] En augmentant, en 2008, la hauteur du garde-corps des baies d'étage de 50 cm à 80 cm, un nombre impressionnant de logements ont présenté un manquement, y compris dans les logements subventionnés par la Région pour lesquels un accompagnement social des locataires est prévu.

[12] Extrait d'un P.V. d'une rencontre d'intervenants sociaux dans le cadre du Projet Interreg axé sur l'accompagnement social.

[13] Vilain P. La lutte contre les logements insalubres, in Bulletin de la Société Régionale wallonne du Logement – Avril 1994, N°10, page 12.

tionnement me paraît «court» pour l'objet de cet article: que fait-on concrètement, face à quelqu'un qui endure de mauvaises conditions de logement? Car dans le cas précis de la salubrité du logement, la **référence au droit à un logement décent s'impose dans les réglementations régionales comme une norme d'ordre public**[14]. **En matière de location, la norme a aussi cette fonction d'encadrer la volonté des parties qui dans un contrat locatif n'ont pas la même position. Le contrat reflète un rapport de force que la norme vient contrecarrer ou rééquilibrer**. L'engagement solidaire s'évalue avec les normes qui touchent aux intérêts essentiels de l'État ou de la collectivité. A fortiori, si les Assistants sociaux sont directement ou indirectement rémunérés par la puissance publique. En outre, le fait que la norme ne soit pas respectée pourrait déboucher sur l'inculpation du gestionnaire du bien dans le cas d'un accident: la responsabilité professionnelle et pénale peuvent découler du positionnement professionnel. Dans le secteur social, certaines normes, comme celles de l'ONE[15], sont plus contraignantes, pour les gestionnaires, que celles appliquées pour le logement. En 2009, un accident mortel d'un jeune enfant a été suivi de l'inculpation d'une gardienne, de l'Assistante sociale responsable du Service et de l'ONE visé pour son rôle de tutelle et de contrôle. La Juge d'instruction leur reprochait, à chacun, un homicide involontaire par défaut de prévoyance: en cause un mobilier ne correspondant pas aux dispositions de l'arrêté «infrastructure» et fixant notamment des normes pour le mobilier. La Chambre du Conseil a suivi et a ordonné le renvoi de ces personnes au Tribunal correctionnel. Le législateur avait cependant laissé un délai d'application pour certaines mesures, qui n'ont un caractère obligatoire qu'en 2010. D'aucuns osent qualifier ironiquement *«de détail d'importance»*, l'absence de garde-corps» autour de l'ouverture d'un escalier.[16] Et, ce seront les mêmes, qui crieront «haro» sur la place, lorsque la puissance publique et ses serviteurs n'auront pas fait «leur job». Si une dérogation peut aisément être obtenue pour un problème de hauteur sous plafond, il n'est pas raisonnable de fermer les yeux sur un risque de chute compte tenu de la présence d'enfants. Cette norme se justifie pour prévenir les accidents dits domestiques. La présence de jeunes enfants, dans un environnement nouveau est un facteur d'aggravation du risque: ils n'ont pas conscience du vide et du danger. Une chute signifie souvent des séquelles graves ou la mort: un enfant qui chute, vu le volume de sa tête par rapport au corps, tombera sur sa tête. En 2008, 3 enfants sont décédés des suites d'une chute dans et d'un escalier et de marches[17]. L'absence de rampe est aussi un facteur aggravant les risques de chute chez les personnes plus âgées (plus de 1000 personnes âgées de plus de 65 ans sont décédées en 2008 à la suite d'une chute).

C'est au propriétaire et à lui seul de fixer les garde-corps requis. Le défaut de prévoyance et de précaution, même si la faute est «légère», est punissable.

I. C. C'est l'insalubrité qu'il convient de critiquer

L'intervenant doit connaître les critères et les procédures et identifier les éventuelles faiblesses dont elles peuvent être affectées. Il doit être attentif au rôle déclenchant ou aggravant de l'habitat malsain sur certaines pathologies humaines, même si le logement ne joue pas nécessairement chaque fois un rôle causal direct. Mais, la présence de personnes immunodéprimées reste un facteur d'alerte supplémentaire. Cette évidence n'est pas toujours comprise ou déterminante pour les intervenants ou leur instance, dans un contexte d'urgence liée à des demandes de ménages qui ne concernent pas directement le logement. Et puis, l'Assistant social n'a pas de prise sur:

- l'âge du logement,
- les revenus des titulaires une fois tous les droits acquis,
- le type d'occupation (propriétaire ou locataire),
- le type de logement.[18]

Or, la qualité du logement diminue en fonction de ces variables.

Par contre:

- même s'il n'est pas un technicien du bâtiment, l'Assistant social a la capacité de faire connaître les faits[19], il peut être en première ligne lorsqu'il faut mettre en avant la désapprobation sociale que la situation indigne implique,
- il doit faire la part des choses entre les faits, les interprétations, les jugements et les émotions suscitées par ceux-ci, pour éventuellement démontrer des atteintes manifestes à la dignité humaine,
- il peut s'impliquer dans le dédale des procédures, et il peut y avoir des faiblesses dans les procédures ou dans leur mise en œuvre.
- l'intervenant doit pouvoir tracer la ligne du temps entre le début des faits et le moment de leurs prises en compte par les instances concernées afin de comprendre le sens chronologique des événements se rapportant aux plaintes (comprendre la «ponctuation» de la séquence des faits).

L'impact qu'ont les mauvaises conditions de logement continue à créer, maintenir ou amplifier des problèmes physiques, psychologiques et sociaux parfois très graves même si globalement, la Wallonie a amélioré le parc de logements sur les quinze dernières années[20].

L'Assistant social peut influencer les réponses à donner à l'insalubrité s'il détermine un contenu d'intervention, des procédures, une approche du problème, un partenariat et des ressources. Cette problématique était déjà envisagée comme telle dès la fin des années 80, par des Assitants sociaux de CPAS qui déclaraient alors que «…*des éléments psychologiques et micro-sociaux, il est essentiel d'affirmer avec force et conviction qu'une politique adéquate en matière de logement (en quantité et qualité) peut aussi être une politique de santé.*[21]» Ce n'est pas donc pas une nouvelle donne pour l'action sociale, mais c'est la manière d'en parler qui a évolué.

II. LE POSITIONNEMENT THÉORIQUE

Si on se réfère au sociologue Henri Pascal[22], *le positionnement professionnel est la manière dont le travailleur social se situe en tension à l'intérieur des pôles constitutifs de son intervention. Une tension entre des forces tantôt opposées, tantôt convergentes. Les pôles constitutifs sont:* ***les usagers*** *(individu – groupe – collectif);* ***les valeurs*** *professionnelles et personnelles, la déontologie;* ***le cadre législatif*** *(les politiques sociales);* ***l'institution*** *employeur (ses missions, son cadre de fonctionnement).*

II. A. Les usagers

Le travail social s'articule sur la nécessaire relation de confiance qui a pour objet de comprendre les causes des

[14] Une loi est d'ordre public si elle touche aux intérêts essentiels de l'Etat ou de la collectivité ou si elle fixe dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société. Nul ne peut y déroger.

[15] Arrêté du Gouvernement de la Communauté française portant approbation des modalités fixées par l'Office de la Naissance et de l'Enfance en vertu de l'article 18 de l'Arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 27 février 2003 portant réglementation générale des milieux d'accueil.

[16] Le Soir du samedi 21 et dimanche 22 janvier 2012 – Article intitulé: Menacés d'expulsion:bis Page 12 (Rubrique la société) – La photo illustrant l'article met en évidence la hauteur de la pièce, alors que le trou de l'emprise de l'escalier en bas et à droite prend moins d'un dixième de la photo: le danger est obvié, alors que ce manquement est essentiel dans l'enquête de salubrité d'un logement qui va être occupé par quatre enfants.

[17] Voir Statistique causes des décès sur: http://economie.fgov.be/fr/binaries/FR%20-%20Tableau%202.3_T_2008_tcm326-138404.pdf

[18] L'enquête 2006 montre que la salubrité est souvent meilleure dans les maisons unifamiliales et les appartements que dans les bâtiments divisés en plusieurs unités de logement.

[19] Le Soir Extrait du jeudi 8/7/99. «*C'est la découverte des garnis de la rue Basse qui a tout déclenché. En fait de logements, il s'agissait de boxes installés dans un hangar. Des conditions de vie intolérables qui ont poussé les travailleurs sociaux à réagir en alertant le pouvoir politique, explique C. F, assistante sociale à L. et…*»

[20] L'enquête qualité de l'habitat 2006-07, portant sur la qualité de l'habitat en Wallonie, montre néanmoins une tendance à l'amélioration de la qualité de l'habitat. Un indice de salubrité présente une proportion de logements salubres évaluée à 62,2%, soit une amélioration de 15,8% de l'ensemble du parc de logements sur une période d'une dizaine d'années.

[21] Les Cpas face aux questions du logement- Rapport de travail des Assistants sociaux mandatés par les CPAS de l'arrondissement de Dinant, inscrits en 1991/92 dans la politique d'incitation à la coordination sociale locale.

[22] Voir sur ce sujet un exposé sur le positionnement professionnel d'Anne Lescieux, formatrice à l'Institut Social Lille Vauban (Lille), notamment en méthodologie de projet et développement territorial, sur www.accopagnement-social.eu: http://www.youtube.com/watch?v=GPKf1d48j8Y

difficultés de l'usager, pour l'aider à construire des solutions à ses difficultés.

L'Assistant social se doit *de choisir les outils de communication adaptés aux publics et propres aux services*. Il lui faut traduire le jargon en éléments accessibles et compréhensibles, avec parfois, mais plus habituellement qu'auparavant, des interlocuteurs, propriétaires ou locataires, ayant des pratiques franchement arbitraires: renon non motivé, abus de droit de l'occupant réalisation de travaux qui outrepassent leur droit, mais aussi, tentative d'expulsion, utilisation ou coupure du compteur du locataire, changement des serrures ,… Traduire la norme dans le cadre d'une relation de confiance demande un temps d'intervention plutôt long et implique différentes approches.

Cette compréhension doit avoir des effets pragmatiques adaptés à la situation en vue d'au moins en améliorer certains aspects. La difficulté de se faire comprendre si l'autre a une culture différente ajoute à la complexité. Pour ce faire, l'Assistant social attend de l'usager une attitude et un comportement: une adhésion (une certaine collaboration, participation, coopération). Si l'adhésion du public est un élément essentiel de la réussite des campagnes de promotion de la santé (exemple, en renonçant à la cigarette, on adhère à la campagne anti-tabac), l'adhésion de l'usager dans la résolution de son problème de salubrité n'est pas toujours au rendez-vous. Car, en matière de lutte contre l'insalubrité, le public est trop souvent le «maillon faible»: ayant une connaissance approximative de ses droits et obligations, ne sachant pas «conduire» seul une procédure civile, étant dans le flou sur les tenants et aboutissants des différentes procédures auxquelles pourtant il fait appel, ou parfois simplement en déniant le problème perçu par autrui… Pourtant, il est en attente d'une amélioration de ses conditions d'existence, et lorsqu'il ne l'est plus, c'est qu'il se trouve dans la situation d'une précarité exacerbée et térébrante décrite comme un repli sur soi, l'errance, l'auto-exclusion *et la perte de confiance en sa dignité d'exister*[23].

Interagir avec l'usager pour qu'il se positionne face à ses difficultés et à ses responsabilités demande du temps: c'est le prix de l'intervention qui conduit à une plus grande autonomie des personnes, car l'autonomie et la responsabilité vont de pair. L'usager a besoin de temps pour s'engager personnellement et faire confiance. Il lui faut une certaine capacité d'introspection lui permettant une prise de recul, surtout s'il «exige» une solution urgente alors qu'il n'y en a pas… de suite. Même l'urgence demande réflexion, et c'est souvent le manque de réflexion des personnes concernées qui conduisent à cette urgence. Le temps de l'usager ne se combine pas toujours avec le temps de l'intervention. Or, l'Assistant social ne peut pas agir sans les occupants en intervenant sur les seuls paramètres techniques de l'hygiène, en les prescrivant, ou de la salubrité[24], en faisant déclarer l'insalubrité, ou en recommandant d'autres solutions sans considération contradictoire. A quoi sert-il de faire déclarer un logement inhabitable, si les occupants sont contraints à «choisir» un autre logement insalubre et si ce même logement inhabitable est de nouveau mis sur le marché?

II. B. Les valeurs professionnelles et personnelles, la déontologie

«*Le service social est une activité professionnelle spécifique qui vise à favoriser une meilleure adaptation réciproque des personnes, des familles, des groupes et du milieu social dans lequel ils vivent et à développer le sentiment de dignité et de responsabilité des individus en faisant appel aux capacités des personnes, aux relations interpersonnelles et aux ressources de la collectivité.*»[25]

Il peut arriver que les valeurs personnelles ou professionnelles entrent en concurrence avec des postures attendues par l'institution d'appartenance (l'employeur); ceci sera introduit ci-après au point VIII relatif à une «normativité rassurante». Le système de valeurs attendu chez l'Assistant social est en accord avec les principes des droits de l'homme, de solidarité, de justice sociale et de démocratie…

Chacun a le droit de mener **une existence conforme à la dignité humaine, notamment par le biais d'un logement salubre.** La mise en œuvre du droit au logement se justifie particulièrement dans les situations caractérisées par l'insalubrité ou l'indignité de l'habitat et l'exclusion du logement décent.

Ceci revient à accompagner le droit au logement, en commençant notamment par:

- établir un lien, créer et maintenir une relation de confiance avec des usagers,
- soutenir les personnes pour leur permettre de (re) trouver confiance en elles, en leurs capacités,
- prévenir les situations où les personnes se mettent en échec, en rupture, et dans l'isolement,
- rappeler les règles, les lois, et veiller au respect du contrat, des engagements,
- déterminer:
- **la priorité**[26] **de l'occupant**: ce qui mobilise «vraiment» l'occupant à réagir sur le moyen terme. Parfois, ce sont des problèmes de santé liés au logement (voir la grille), d'autrefois l'existence d'un inconfort important (l'humidité, le froid, les moisissures, les courants d'air, l'absence d'endroit convenable pour les enfants étudier …), parfois le désir de quitter le logement… En principe, la priorité est «opérante» sur le comportement: «ce que je veux vraiment: l'envie de, le désir de…». La priorité accomplie équivaut au changement souhaité.
- **l'atteinte ou non à la sécurité ou à la salubrité publique**, s'il se met ou met autrui en danger, des procédures de «prise en charge» pourront être envisagées, avec un transfert d'information utile vers la hiérarchie,
- **un accompagnement** visant l'amélioration du logement, rappelant ce qui est de l'ordre du négociable et du non négociable (le cas échéant, l'utilisation en bon père de famille du logement, le paiement du loyer sauf exception d'inexécution à la suite d'un jugement…)

II. C. Le cadre législatif

Le Code wallon du logement vise à assurer la salubrité des logements ainsi que la mise à disposition de logements destinés prioritairement aux ménages à revenus modestes et en état de précarité… Mais le Code wallon du logement ne rend pas compte de toutes les facettes de l'insalubrité (l'hygiène domestique de l'occupant, la responsabilité des troubles, tous les polluants intérieurs, le voisinage incommode dans l'immeuble ou à l'extérieur, …). D'autres cadres doivent s'envisager en fonction de ce qui permettrait de dénouer le problème: la loi communale, la protection des personnes[27], la loi sur les loyers, l'intervention d'un service d'analyse des milieux intérieurs, l'accompagnement social…

II. D. L'institution

En fonction de son institution, l'Assistant social interviendra peu ou prou sur les facettes de l'insalubrité parce qu'il n'est pas forcément habilité «à le faire». Ceci renvoie à la question de la trop grande spécialisation de l'action sociale. Spécialisation qui clôture l'intervention sociale dans ce qui est explicitement demandé par l'employeur et renvoyant, trop souvent, la composante «logement» du problème à qui voudra «s'en saisir», c'est à dire généralement à l'usager, insuffisamment diligent ou réactif et fort seul face à un labyrinthe de procédures. Paradoxalement, on le trouvera autonome et compétent pour les aspects logement, mais incompétent voire maltraitant ou dangereux pour d'autres aspects de sa vie… Ainsi, une responsable de l'Aide à la jeunesse remet au ménage une «attestation à qui de droit», lancée un peu comme une bouteille à la mer, dans

[23] Voir à ce sujet les articles du Dr Jean Furtos, notamment «La précarité et ses effets sur la santé mentale» sur http://www.cairn.info/revue-le-carnet-psy-2011-7-page-29.htm

[24] voir l'article «L'hygiène du logement» de P-E Hérin in Les Echos du logement n°4/2007 page 28

[25] Conseil de l'Europe – Comité des Ministres. Résolution 67/16 adoptée le 29 juin 1967

[26] J'entends par «priorité» une attitude propre à chacun construite sur la volonté et la nécessité en lien avec des éléments évaluatifs, affectifs et conatifs de la personnalité.

[27] Comme la mise en observation et la désignation d'un administrateur provisoire.

laquelle elle fait état de la vétusté de leur logement qui lui paraît insalubre et complètement inadapté à un enfant d'un an. L'attestation ne donne pas d'explication sur le problème soulevé. Elle ajoute que *si le ménage ne trouve pas un logement correct, des décisions «protectionnelles préjudiciables» à l'enfant pourraient être prises.* Puis elle déclare à qui voudra l'entendre, qu'elle espère *qu'on pourra dans les délais les plus brefs possibles aider les intéressés à résoudre le problème.* Que faire de plus par rapport à cette situation pénible et dangereuse? Qui est responsable du trouble? (en l'occurrence, suivant les dires du couple, un plancher instable et troué, d'où le risque de chute, mais l'Assistante sociale contactée dit ne pas avoir constaté ce problème). Peut-on envisager, raisonnablement, d'éviter de placer l'enfant pour un fait de cette nature? Faut-il créer des services sociaux spécialisés en problème de logement? Peut-on organiser une réunion de concertation entre les instances concernées (commune, CPAS, SAJ…)? Qui pourrait «en prendre l'initiative»? La protection de l'enfant concerne tous les intervenants sociaux, pas seulement ceux de l'Aide à la jeunesse: tous ont un devoir de protection. La salubrité et la sécurité d'un logement doit, à l'instar, de la protection de l'enfant, intéresser tous les intervenants. La dispersion des moyens du social spécifie les mandats entraînant une approche plus partielle des situations et un risque de rater les solutions aux causes intimes des «cas-problèmes». Si la protection de l'enfant passe par l'assainissement du logement, alors l'intervention doit être dirigée sur la cause (objective: l'inégalité sociale, spécifique: l'insalubrité du logement) et pas seulement sur la conséquence: une *décision protectionnelle préjudiciable* à prendre ou pas en fonction d'un hypothétique relogement. L'accompagnement social dans le logement consistant à assurer un suivi et un encadrement pour améliorer le logement semble absent, alors que la réparation urgente et des mesures de protection dans le logement paraissent moins préjudiciables qu'un placement de l'enfant toujours dommageable. Cette famille, un couple au début de la vingtaine, est aidée par le CPAS, suivie par le SAJ et a entamé une procédure civile. Il n'y a ni «hyper-solution» offerte «en kit», ni Mr ou M^me^ Logement omniprésents assez puissants pour prendre en charge tous les aspects critiques des logements insalubres, par contre il y a trop d'intervenants trop peu mobilisables ou mobilisés en matière de logement pour examiner les solutions les plus adéquates lorsque la sécurité ou la santé sont mises en péril. Puisque l'insalubrité peut «gêner» l'intervention sociale, alors cette même intervention doit la prendre en considération pour au moins enrayer ses effets dangereux. Il appartient aux instances concernées d'habiliter leurs agents à le faire. Car, il a été évalué que «*La présence des services qui accompagnent les familles est un facteur de protection des enfants. En effet, ces services agissent sur le quotidien des familles et sur les conditions de vie de celles-ci.*(?) *Les professionnels de cette sphère sont présents, ce qui leur permet d'entendre les difficultés des parents et dès lors de les conseiller, de dédramatiser des situations, de proposer de l'aide dans certains cas. Etre présent permet aussi de garantir un certain contrôle social, bienveillant, vis-à-vis des familles.*[28]». Ces services ont-ils encore à l'heure d'aujourd'hui les moyens d'agir? Peuvent-ils s'appuyer sur une instance habilitée ou sur une procédure permettant un suivi en cas de mise en péril? Mais quelle instance?

Certains Assistants sociaux de Service social général n'ont plus suffisamment de temps pour se rendre au domicile de l'usager. Ce sont les volets «domicile», «résidence effective» et «quota logement-revenus» qui sont effectivement contrôlés dans le temps, pas nécessairement la qualité du logement. L'enquête sociale décrit-elle aussi l'état du logement? Or, la qualité d'un logement évolue dans le temps, d'autant plus rapidement qu'il est ancien et vétuste, même si au départ il était habitable. C'est le volet «logement décent» qui semble passer ainsi parfois à côté des priorités du service social général, même si certains Centres publics d'Action sociale ont réinvesti dans le «logement» par le biais de la guidance «énergétique» ou du logement de transit et d'insertion.

Les signes de l'insalubrité sont pourtant le plus souvent aisément perceptibles et vérifiables. Les Centres Publics d'Action sociale sont en première ligne pour évaluer les conditions de logement de leurs usagers. Pourrait-on aider les CPAS, d'abord dans les zones de requalification, à prendre davantage en compte l'amélioration de l'habitat? Mais, parfois, la proximité des parties (responsables administratifs et politiques avec l'occupant ou le bailleur) à l'échelle locale tend à annihiler le rôle de contrôle que ces services pourraient jouer sur la salubrité des conditions de logement, du moins c'est ce qui est affirmé par certaines Assistantes sociales quand il leur est suggéré de pointer l'amélioration du logement de certains allocataires. Certaines révèlent aussi hésiter à qualifier d'insalubres des logements privés s'il est établi que des «logements sociaux» sont peu disponibles ou que ceux «du privé» ne sont pas «moins bons». La qualité du parc public a vraisemblablement encore une influence sur la représentation du standard de qualité acceptable. Améliorer le parc public contribue probablement à renforcer ce standard. La volonté d'agir peut être court-circuitée. Mais dans les cas graves, l'assistance sera requise. Dans les cas les plus pénibles apparaissent des «pathologies»: un terme qui coïncide aussi bien aux symptômes et maladies qu'à la «pathologies» de l'habitat: un logement peut être «malade», ou le devenir.

III. LA GRILLE: TROIS PORTES D'ENTRÉE ET SEPT FENÊTRES

On peut envisager dans un premier temps l'insalubrité en fonction de trois accès. Trois «**portes d'entrée**»:

- la présence de polluants suspects et/ou le manque d'hygiène domestique,
- le manquement aux critères minimaux de salubrité,
- le confinement (une sur-occupation ou un surpeuplement incommodes[29]).

Ces trois portes s'ouvrent sur un questionnement centré sur les occupants: leurs plaintes, la présence éventuelle d'une pathologie, leur interprétation du problème, les personnes mises au courant (médecin, autres services…). La compréhension de la situation passe par la compréhension qu'a l'occupant de sa situation, d'où découlent les réponses aux questions suivantes: l'occupant se plaint-il de son logement ou de sa santé ou les deux? Le ménage présente-t-il un symptôme d'une pathologie en lien avec les conditions de logement? Est-il conscient d'un lien éventuel de causalité entre son habitat et sa santé? Sans oublier, in fine, la priorité des occupants. Pour être affiné (confirmé ou infirmé), ceci requiert parfois, en amont ou en aval, l'expertise d'un service d'analyse des milieux intérieurs, les conclusions d'un rapport de salubrité, un diagnostic médical, voire un avis administratif ou juridique. La présence de facteurs aggravants endogènes (propres au logement) et exogènes (propres au ménage) doit être examinée car ils rendent la situation plus complexe. La ligne du temps permettra de comprendre la genèse du problème en aidant à retracer la chronologie, comprendre le sens des démarches, évaluer ce qui a été fait, comment, avec qui et à quel moment. Les informations recueillies permettent d'évaluer les dangers ou les risques pour les occupants ou pour la sécurité ou la salubrité publiques en tenant compte de la présence éventuelle de personnes vulnérables.

L'intervenant social a ensuite la possibilité d'examiner sept «**fenêtres d'intervention**» afin de dégager certaines issues ou solutions avec le ménage concerné. Il se peut qu'une ou l'autre fenêtre ait déjà été ouverte, dans ce cas, l'intervenant évaluera où en est la procédure. On devra s'interroger sur la responsabilité des parties, mais la responsabilité des troubles éventuels est du ressort de l'autorité administrative ou judiciaire. C'est l'approche retenue qui soulèvera la responsabilité ou la faute comme dans le cas d'une procédure civile: la responsabilité peut être attribuée éventuellement à chacune des parties (par exemple, en cas de non-observance de l'obligation de prévenir le

[28] MOTTINT Joëlle, DUBOIS Alain: «Les enfants victimes de maltraitance en Communauté française – Analyse sociologique du système global relatif à l'identification et à la prise en charge des situations. Novembre 2007 – Rapport final, Sur internet – page 34 – http://www.cere-asbl.be/IMG/pdf/recherche_maltraitance_CERE.pdf

[29] Incommode dans le sens de difficilement supportable par les occupants (conséquences possibles: source de mauvais stress, perturbation du système cardio-vasculaire, perturbation du sommeil, difficulté de concentration, agressivité, repli sur soi, dépression…), ou nuisant à la bonne occupation des lieux (manque d'aération, humidité relative trop importante, condensation, moisissures, …)

propriétaire, le preneur sera responsable de l'aggravation des troubles).

La grille est un outil d'aide au diagnostic social: elle aide à faire un constat pour ensuite envisager des réponses. Il est permis de l'interpréter de manière circulaire, compte tenu des rétroactions des procédures entamées. Le problème de santé n'est pas nécessairement avéré, a fortiori dans le cas du seul défaut de sécurité, il n'y pas de symptôme, mais un danger ou un risque[30]. Le schéma qui suit est largement inspiré de l'outil dynamique «Qui squatte ma maison» de l'IBGE[31].

Il est essentiel de centrer le contenu de l'intervention sur la priorité des occupants et sur la demande formulée à l'Assistant social. Cette demande peut refléter différentes préoccupations les unes plutôt axées sur l'état du logement (délabrement, mauvais entretien…), les autres sur les occupants (leur santé, les inconforts…)… Elle peut émaner directement des occupants, voire d'une instance officielle ou même de la préoccupation d'un tiers ou du propriétaire. L'absence de demande ne doit pas, chaque fois, signifier à l'Assistant social, qu'il ne doit rien faire. Un malaise physique (comme la sensation de froid dans un logement humide), une souffrance psychique (la honte, la peur, l'angoisse, un état dépressif, de l'agitation…), une gêne sociale irritante (l'absence d'endroit privatif, l'impossibilité de se retrouver seul dans le logement), provoquent une vraie souffrance et coïncident aux situations les plus pénibles. Ces états peuvent expliquer certains comportements dits non productifs ou inadéquats. Cette souffrance interpelle et «***En tous les cas, avec les données de l'état de la clinique actuelle, on peut considérer que c'est une faute technique de ne se sentir mobilisé qu'avec une demande directe correctement formulée, sans considérer la demande portée par un tiers ou sa propre perception; à l'inverse intervenir trop vite au nom de la demande peut constituer une intrusion violente qui va faire se décompenser une situation précairement équilibrée.***»[32]



IV. QUELLES FENÊTRES FAUT-IL OUVRIR?

Comme chaque fenêtre a son ou ses critères «d'ouverture», elle a aussi ses limites. Il s'agit d'élaborer, de mettre en œuvre et d'évaluer avec la personne en difficulté un processus d'intervention sociale en clarifiant les ressources et contraintes de chaque possibilité offerte.

IV. A. Chaque fenêtre donne un éclairage

1. Le recours à la **Justice de Paix**, accompagné d'un Avocat, semble la meilleure option pour faire valoir ses droits et formuler ses attentes. Malgré le fait d'être une instance de proximité, souvent déjà à l'écoute de Cpas ou d'associations, cette option «pâtit» de la distance entre la justice et le citoyen en état de précarité, d'un vocabulaire écrit encore trop «incompréhensible», et de la peur de certains de poursuivre dans une procédure «trop» longue (reports de l'affaire) ou trop lourde, de leur point de vue, sur le plan émotionnel (peur de la Justice, de voir ses enfants placés ou crainte de l'autre partie). Beaucoup de situations d'insalubrité n'aboutissent pas à la Justice de Paix, mais on ne compte pas de statistique officielle à ce sujet. Les personnes qui subissent une insalubrité sont rarement en pleine forme physique et mentale… Cette «faiblesse» du client sera-t-elle chaque fois acceptée par le Conseil lorsque son client manquera de réaction? N'est ce pas au client de reprendre contact avec son Conseil «qui-n'est-pas-un(e)-Assistant(e)-social(e)»? Une présence éclairante d'un intervenant social peut contribuer à canaliser la composante émotionnelle d'un comportement non orienté solution. L'Assistant social ne peut pas remplacer l'Avocat. Et puis, l'Avocat, il vaut mieux le voir avant qu'après. Mais avant quoi? Puisque l'occupant se plaint souvent, à tort sûrement, «quand sa coupe est pleine». L'AS peut néanmoins aider, en amont de la procédure, l'usager à clarifier ses attentes auxquelles le Juge devra, éventuellement, répondre compte tenu des intérêts particuliers et des règles de droit. Une conciliation préalable sera souvent conseillée. L'Assistant social peut contribuer à mettre l'usager devant ses responsabilités, notamment en l'informant que la partie «adverse» ne pourrait être tenue redevable envers lui qu'à partir du moment où il l'a informée.[33] Le Juge peut se rendre sur place avec ou sans expert. Social et judiciaire doivent-ils être complémentaires et comment? L'Assistant social ne peut évidemment pas faire de la «consultation sur la consultation» de l'Avocat choisi, c'est-à-dire qu'il s'abstient d'interférer dans la procédure que l'Avocat mène pour son client. Pourtant, la collaboration étroite de ces deux intervenants serait utile à l'usager. Partant du point de vue de l'usager en état de précarité, améliorer la concertation entre ces deux intervenants, sans les assimiler l'un à l'autre, donnerait à cette procédure sans doute plus d'efficacité et l'ouvrirait davantage. Ce qui pose la question des moyens, hors sujet ici, des Bureaux de Consultation et de Défense, et des Justices de Paix. Certains complètent cette approche avec le rôle que peut jouer l'huissier de Justice.

2. La procédure de contrôle de la salubrité par le **Code du logement** est longue, elle n'est pas prévue pour répondre à l'urgence d'une situation, même si les occupants sont malades (de leur logement). Certains la redoutent exagérément, comme d'autres en attendent ce qu'elle ne peut produire: une fin «immédiate» des troubles. Elle vise l'amélioration de la qualité de l'habitat wallon sur le moyen terme. Elle ne se substitue pas à l'action civile. Elle ne dit pas à qui incombe les réparations, même si dans certains cas la responsabilité peut paraître «visible» (la réparation

[30] J'entends par «risque» une combinaison de la gravité d'un dommage potentiel (accident mortel, maladies, brûlures, intoxication...) avec sa probabilité d'apparition ou d'aggravation. Un foyer d'infection dans un logement risque de porter atteinte à la santé publique. Le «danger» est une cause probable mais avérée capable de provoquer un dommage (lésion, atteinte à la santé…). Un logement déclaré inhabitable en fonction du Code du logement met en péril (en danger) la santé ou la sécurité des occupants.

[31] Voir le site internet de l'IBGE – outil dynamique «Qui squatte ma maison? sur http://www.bruxellesenvironnement.be/Templates/Professionnels/squatt.aspx?langtype=2060

[32] Furtos Jean, Souffrance et société, les effets cliniques de la souffrance psychique d'origine sociale. 09/2007 http://www.orspere.fr/IMG/pdf/Mental_idees_n11_sept_07_J_Furtos.pdf

[33] Cette obligation d'avertissement préalable a pour objet d'informer le bailleur et de le mettre en demeure de remédier à la situation (V. Louveaux, le doit du bail, Ed De Boeck, 1993, page 185)

Présence de polluants suspects

- Acariens
- Animaux domestiques
- Benzène, xylène, toluène
- Blattes
- Bruit
- COV
- Fibres minérales artificielles
- Formaldéhyde
- Insecticides & Pesticides
- **Moisissures** *
- **Monoxydes de carbone** *
- Oxydes d'azote
- Plantes
- **Plomb** *

* se retrouvent dans les critères minimaux de salubrité d'un logement

Manque d'hygiène: **développement des** bactéries, virus, parasites, vermine



Manquements aux critères minimaux de salubrité, particulièrement l'humidité dans le logement: infiltrations, humidité ascensionnelle, fuites, condensation, développement des moisissures



Confinement (le fait de vivre en vase clos dans son logement) ou **surpeuplement** gênant ou incommode



- **Difficultés économiques**
- **Endettement**
- **Comportements non adaptés**
- **Carences alimentaires**
- **Hygiène personnelle ☹**
- **Tabagisme**

Facteurs aggravants exogènes

L'occupant se plaint-il de son logement ou de sa santé ou les deux? Est-il conscient d'un lien de causalité possible entre son habitat et sa santé? En a-t-il parlé avec son médecin? Le ménage présente-t-il un symptôme suivant?

toux chronique	rhinite	malaises atypiques
asthme	sinusites	céphalées
infections récidivantes	pharyngites	vertiges
nausées	laryngites récidivantes ou chroniques	paresthésies
vomissements	eczéma	troubles de l'humeur
douleurs abdominales atypiques	dermatite atopique	troubles de l'apprentissage
conjonctivites	fatique chronique	troubles de la mémoire, etc.

Tracer la ligne du temps: début, dates…

Facteurs aggravants endogènes

- **Manquements sévères aux critères minimaux de salubrité du logement**
- **Equipements défectueux ou dangereux**
- **Paramètres d'ambiance du logement assez défavorables**
- **Voisinage incommode**

Analyse du danger ou du risque

- Inhabitabilité présumée ou reconnue
- Présences de personnes immunodéprimées?
- Existence de risque en termes de salubrité et/ou sécurité publique?
- Mise en péril des occupants?
- Instances averties ou à appeler
- Santé mentale de l'occupant chef de ménage?
- Quels sont les intervenants actuels?

Quelles fenêtres d'approche utiliser?

1. Loi sur les loyers: et Code civil, problème de délivrance du bien loué ou d'entretien et de réparation…
2. Police spéciale du logement Présence de manquements aux critères minimaux et attente du locataire par rapport à une aide ou l'objectivation d'un problème
3. Loi communale – Risque d'atteinte à la sécurité salubrité publique ➔ prévenir: éviter la survenance ou l'aggravation
4. Sami – Présence avérée ou supposée de polluants intérieurs portant atteinte à la santé de l'occupant
5. Situation caractérisée par l'abus de la position de faiblesse du locataire
6. Problème de santé (mentale) étant à la source de l'insalubrité du logement
7. Demande de l'occupant pour trouver une solution au problème d'insalubrité – besoin d'accompagnement



Illustration Frédéric Dantinne

d'une couverture de toiture vétuste ou l'absence manifeste d'entretien locatif). Mais cette «visibilité» ne vaut pas le rapport contradictoire d'un expert judiciaire que «la partie la plus diligente» aura pris soins de demander au Juge. Cependant, l'Assistant social peut assister directement la personne durant cette procédure. En effet, la réglementation en matière de respect des critères de salubrité des logements dispose expressément que le bourgmestre informe, par courrier, les personnes concernées de la décision qu'il compte adopter et de la possibilité d'être entendues. Chacune de ces personnes peut solliciter une audition ou transmettre ses observations. Le cas échéant, elle est entendue en dehors de la présence des autres personnes concernées et peut se faire assister de la personne de son choix. Ceci est particulièrement utile pour exprimer les problèmes liés au logement et faire connaître son point de vue. L'Assistant social peut conseiller l'occupant à faire connaître son problème de santé à ce stade de la procédure, éventuellement avec un rapport du Sami. L'Assistant social devra être vigilant sur les possibilités de solution alternative à la simple expulsion, de même qu'aux délais accordés par l'autorité publique (délais pour exécuter les travaux, délais pour quitter le logement).

3. La loi confie aux communes le maintien de l'ordre public dans ses composantes de sécurité, tranquillité et salubrité publiques. La **loi communale** peut être appliquée face à un risque imminent: un problème qui met en péril la salubrité ou la sécurité publiques, ou même celles de l'Assistant social lors de sa visite au logement. L'immeuble accessible au public, comme tout endroit où la sécurité ou la salubrité publique est mise en péril, peut être couvert par les dispositions de la loi communale en matière de police administrative. Mais il existe des risques qui auront des effets sur le long terme, et qui seront difficilement détectables par un service communal (des peintures au plomb, la présence d'amiante, un environnement insalubre à l'extérieur du logement[34] …). Il est parfois difficile d'anticiper, compte tenu d'effets retards, entre une exposition à une nuisance et l'apparition de symptômes ou de maladies. L'évaluation de certains risques est compliquée compte tenu des paramètres à analyser (identification et caractérisation du risque, analyse de la dose, quantification de l'exposition…). Donc, il s'agira ici d'un risque imminent ou d'une mise en péril perceptible. L'Assistant social peut être à l'origine de la procédure. Tout fait constituant un danger public devrait être rapporté à l'autorité dans un souci de prévoyance et de diligence. Le Bourgmestre n'est pas tenu d'entendre une personne désignée. L'Assistant social ne sera pas associé à la décision, mais il pourra néanmoins tenir compte du respect des éléments essentiels de la procédure à savoir: de la motivation formelle, de la justification de la mesure, du principe de proportionnalité entre les troubles et la mesure, … en vue de favoriser et soutenir l'autonomie et la responsabilité des personnes par rapport aux décisions qui les concernent. Comme dans le cadre du Code du logement, le Bourgmestre peut prendre des mesures conservatoires, ordonner des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononcer l'interdiction d'occuper. L'AS doit *évaluer, les résultats des actions et les effets du processus d'intervention.*

4. La «procédure» **SAMI** (service d'analyse des milieux intérieurs) est particulièrement recommandée afin de déterminer l'agent polluant responsable du trouble de santé et sa source. En même temps, dans certains cas, l'intervention est manifestement tardive. Décongestionnant, antibiotique, aérosol, scanner, et puis demande au SAMI… L'Assistant social, après avoir constaté les signes manifestes de l'insalubrité (humidité, moisissures, mauvaises conditions de logement…), peut conseiller l'occupant afin qu'il demande promptement l'intervention de son médecin puisque la demande doit émaner du médecin, interlocuteur privilégié. Mais celui-ci se rend rarement au domicile du patient! Ni le patient, ni l'Assistant social ne peuvent demander seuls l'intervention d'un Sami. Or, l'Assistant social connaît parfois par avance les problèmes intrinsèques d'un logement lorsque celui-ci est occupé successivement par des ménages qu'il soutient. Le SAMI n'est pas un organisme de médiation entre les parties (propriétaire, locataire). Comme pour les conclusions d'un rapport de salubrité, le Juge de paix peut tenir compte du rapport du Sami, même si ce rapport non contradictoire ne lui est pas destiné. Le rapport a la valeur du renseignement, même si certains Sami attirent l'attention sur le fait qu'il ne peut servir en justice. L'intervention se clôturera avec un rapport de synthèse adressé au médecin et sera, le cas échéant, accompagné d'informations pratiques permettant parfois de résoudre le problème simplement. L'A.S. peut aussi demander au Sami d'être associé à la mise en œuvre des conseils de remédiation ou d'occupation. Par ailleurs, la Région dispose aussi de la possibilité de recourir à un laboratoire agréé pour l'identification de certains polluants intrinsèques au logement et nuisant à la santé des occupants comme les moisissures. En fonction des connaissances scientifiques actuelles, on sait que certaines moisissures sont manifestement dangereuses parce qu'elles présentent des risques allergiques et toxiques pouvant être responsables d'hémorragies pulmonaires, particulièrement chez des sujets immunodéprimés. La présence de ces personnes doit alerter l'intervenant. Cet élément peut être repris tel quel dans la discussion d'un jugement. L'action des «SAMI», concerne des occupants, si ceux-ci déménagent, y a-t-il un suivi pour alerter les nouveaux occupants d'un danger dans le logement? En principe la réponse est non. Ces services préviennent-ils les autorités communales ou régionales de la présence de tout danger lié à l'habitation? Questions auxquelles nous avons reçu certaines réponses. Le SAMI rédige un rapport uniquement à l'attention du médecin qui fait appel au service. Seul ce médecin et son patient (qui est l'occupant actuel de l'habitation) ont connaissance des résultats de l'investigation et des recommandations. Toutefois, un SAMI peut informer l'occupant à propos du Service Salubrité Logements de la Wallonie (DGO4), notamment s'il constate plus de 3m² de moisissures. Un SAMI déclare: «*des personnes chez qui nous sommes allés avaient, en parallèle, fait la demande d'une enquête de salubrité. Du coup, nous avons également transmis notre rapport à ce service … Le seul problème quand le logement est classé insalubre, les personnes ne sont pas toujours relogées.*» Et, c'est assez logique puisqu'il n'y a pas assez de logements salubres disponibles et soutenables.

5. La réglementation en matière de **marchand de sommeil** n'est pas évidente à mettre en œuvre pour un «cas» isolé, la notion d'abus reste à démontrer. L'Assistant social doit en référer à sa hiérarchie ou inciter la personne à s'adresser directement au Procureur… si les faits semblent suffisamment établis. 4 éléments sont essentiels[35].

1. Les conditions d'habitation rapportées sont incompatibles et contraires à la dignité humaine.
2. L'existence d'un profit anormal dans le chef du logeur – mise à disposition en échange de services, ou loyer exorbitant, en totale disproportion avec la qualité de l'habitat
3. L'abus de la position de vulnérabilité de «toute» personne en raison de … la précarité de situation sociale, administrative, de santé…
4. L'activité qui semble continue et soutenue: l'abuseur en fait son «business».

La victime «*ne doit pas avoir d'autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à l'abus*»

«Entre le constat d'une situation sur le terrain et la condamnation du marchand de sommeil, le chemin est long et parsemé d'embûches. En effet:

- *les victimes ne déposent pas facilement plainte, or pour agir le Parquet doit être informé;*
- *il est très difficile d'enquêter sur ce type de situation sans «lever le lièvre», or le flagrant délit est la seule manière de coincer un marchand de sommeil;*
- *ce sont des opérations de grande envergure qui doivent être très bien préparées et qui nécessitent beaucoup de moyens et l'intervention de nombreux acteurs;*
- *il y a très peu de jurisprudence en la matière;*
- *ce sont souvent des dossiers qui ont plusieurs aspects (implications fiscales, traite des êtres humains, autres infractions connexes), et qui peuvent faire peur en raison de leur côté «mammouth»;*

[34] Exemple le cas de «Mellery»

[35] Loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil.

– *les marchands de sommeil sont bien organisés (locataires qui tournent, plusieurs immeubles, sociétés écrans, immeubles appartenant à une multitude de propriétaires, etc.) et sont aussi bien défendus.*[36]»

Mais, certains opérateurs dénoncent ces faits, comme dans le cas suivant: «*d'autant que le propriétaire dont question est psychologue, il sait donc parfaitement les conséquences de loger des gens «fragiles» dans des conditions pareilles. Le conseil communal a décidé de poursuivre en justice, sur base du Code Pénal et le dossier, via la police a été transmis au Parquet de XXX qui demande un complément d'information à la Police…mais le dossier n'est pas classé sans suite*»[37].

6. Une prise en charge d'un occupant «défaillant» ou «**vulnérable**» doit s'évaluer en fonction de la notion de «libre arbitre» et de la liberté de chacun à vivre selon ce qu'il souhaite. Sa liberté s'arrête là où le droit d'autrui commence à être mal mené, notamment, lorsque le comportement est «illicite» et qu'il met en péril la santé ou la sécurité publiques, les biens d'un tiers ou la santé et la sécurité de mineurs. A ce sujet, des problèmes au niveau logement, constituent parfois le motif d'intervention du secteur de l'Aide à la jeunesse, même si les raisons matérielles, ne sont pas les principaux motifs de leurs interventions. Un problème de santé mentale chez l'occupant peut être à l'origine de l'insalubrité. Puisque, les solutions passent par les personnes concernées, il importe d'évaluer leur capacité et/ou aptitude à surmonter les problèmes par elles-mêmes ou avec l'aide d'un tiers. Ceci peut rendre obligatoire la mise en observation (protection en vue du traitement médical), et/ou l'administration des biens de la personne, éventuellement avec un accompagnement social. Ici aussi, le Juge de paix peut se rendre au domicile de la personne concernée. La désignation d'un administrateur provisoire ne rend pas inutile l'accompagnement social. L'aptitude à faire valoir ses droits et à répondre à ses obligations requiert parfois une assistance judiciaire. Parfois, cette assistance n'est pas nécessaire, la collaboration de l'intéressé suffit. Dans ce cas, on sera dans l'approche par l'accompagnement social.

7. Enfin, l'approche par **l'accompagnement social** qui concerne le propriétaire occupant, mais, elle peut couvrir deux réalités différentes: soit partir du constat que certains n'ont pas ou ont perdu la capacité d'occuper en bon père de famille un logement, ou n'ont pas acquis ou ont perdu les capacités d'habiter, soit la médiation locative. Cette approche est tributaire du choix et de la demande formulée, même si cette demande ne s'exprime pas en pleine conscience. La médiation paritaire, prestée par certaines associations[38], cherche un compromis acceptable, rapide et sans frais afin de rétablir de bonnes relations entre les parties.

Souvent, l'Assistant social contractualise son intervention de manière à pouvoir rappeler les engagements mutuels et les évaluer. Une formule comme «le mandat» peut aussi s'envisager. Le mandat est un contrat. *«Il se forme par le libre concours de volonté des deux parties …. L'article 1984 du Code civil le définit…». Comme tout contrat, le mandat requiert la capacité juridique des parties contractantes. … Cette condition de capacité peut être source de difficultés, dès lors que la personne vulnérable, qu'il s'agit par hypothèse de protéger, n'a pas nécessairement cette capacité.»*[39] Le mandat est utilisé par les Agences immobilières sociales pour la prise en gestion de logement. Il peut aussi être proposé dans le but de prendre des dispositions en vue de garantir une occupation d'un logement.

Cette approche dite par l'accompagnement social peut comporter une dimension collective: lorsque la défense des intérêts de chacun ou l'exercice des droits sociaux et le développement de solidarités actives passent par une démarche collective d'acteurs, comme celle de Solidarités Nouvelles, association de promotion du logement de Charleroi.

Enfin, l'accompagnement social doit s'envisager aussi par rapport à chaque fenêtre ouverte par l'usager, à chaque étape de la procédure et en fonction du besoin de coordonner, quand cela est possible, les différentes interventions.

IV. B. Ouvrir plusieurs fenêtres pour «ventiler» l'intervention

Les fenêtres sont relativement bien compartimentées les unes par rapport aux autres. Mais, l'Assistant social est bien placé pour aider l'usager à trouver un commun accord ou à coordonner les procédures qu'il souhaite utiliser. Pour améliorer une situation, **il convient parfois d'ouvrir plusieurs fenêtres**, ce qui complexifie le processus d'intervention. Par exemple, «on» peut trouver des réponses satisfaisantes à un problème d'insalubrité du logement par l'approche 1 (Approche par la loi sur les loyers et le Code civil) et la 2 (Approche par le Code du logement). La première pourrait donner suite à une demande de diminution du loyer en fonction du «trouble de jouissance» persistant produit, et la seconde se conclure par un arrêté du Bourgmestre ordonnant la réalisation des travaux en vue de satisfaire aux critères minimaux de salubrité. L'accumulation de déchets dans un logement peut s'envisager par l'accompagnement (approche 7) tant que la situation ne présente pas un danger imminent pour la santé, auquel cas, la loi communale peut s'appliquer (approche 3) avec une procédure éventuelle de protection des personnes (approche 6). Il n'y aura pas nécessairement de concertation entre les décideurs, responsables, ou intervenants respectifs ayant des statuts différents.

Néanmoins, **les différentes approches peuvent «se percuter»**… Une enquête de salubrité régionale révèle l'absence de permis de location pour un petit logement déclaré après enquête comme inhabitable (dangereux pour la sécurité). Le Bourgmestre est informé et envisage des mesures contraignantes car la sécurité publique est aussi mise en péril. Cette situation est plaidée par le Conseil de l'occupant qui obtient du Juge de Paix la nullité du bail et en conséquence des dommages et intérêts après compensation des comptes. «*Le défendeur est fondé à réclamer des dommages et intérêts car la nullité du bail est prononcée par le tribunal sur base d'une faute commise par la société …, professionnelle de l'immobilier, à savoir d'avoir mis en location un bien qui était en quelque sorte hors commerce et qui est délabré.*»

La situation peut aussi être «border-line»: on ne sait pas vraiment quelles fenêtres ouvrir: *«Mon problème est la voisine, j'ai déjà fait venir la police à maintes reprises pour les déchets traînant devant chez elle, les deux maisons sont mitoyennes …, je peux vous envoyer des photos, pour moi cette maison est insalubre ou ne répond pas aux normes, cette dame urine et défèque dans son jardin, se lave dans une bassine, … Quelqu' un du village m'a un jour dit que personne ne comprenait pourquoi ça ne bougeait pas mais que cette dame était protégée, je suis désolée mais je ne vais pas finir ma vie en subissant son chenil, ses crasses, ses odeurs, … les rats???»* Cette plainte du voisinage peut concerner la loi communale, la protection de la personne, l'accompagnement social. Elle pourrait déboucher sur un litige portant sur un conflit de voisinage, sur une enquête pour outrage aux bonnes mœurs, cruauté envers animaux… L'absence d'éclaircissement, de réaction suffisante débouchent sur une reconstruction imaginaire de la situation – une personne protégée –, propice à l'envie d'en découdre…

Le fait de «multiplier», les démarches en toute direction n'est pas un gage de solution la plus «appropriée» à la situation rencontrée. L'applicabilité, le temps nécessaire, les contraintes et les effets attendus divergent selon les approches. Il convient de tenir compte du fait que les temps des différentes procédures ne se combinent pas, (des enquêtes ou analyse réalisées à des moments différents peuvent faire l'objet de conclusions différentes), d'où l'importance de comprendre une situation avec une ligne du temps. Chronologiquement, une requête au juge de paix portant sur l'absence de chauffage combiné avec un problème d'humidité est introduite au moins de juin. L'occupant est soigné avec des décongestionnants sans

[36] Note reçue par l'auteur

[37] Extrait d'une communication avec un Service communal du Logement.

[38] Par ailleurs, hors sujet ici, existent d'autres modes alternatifs de règlement de conflits, les parties en conflit peuvent à l'aide d'avocats dégager un accord pour dénouer leur différend.

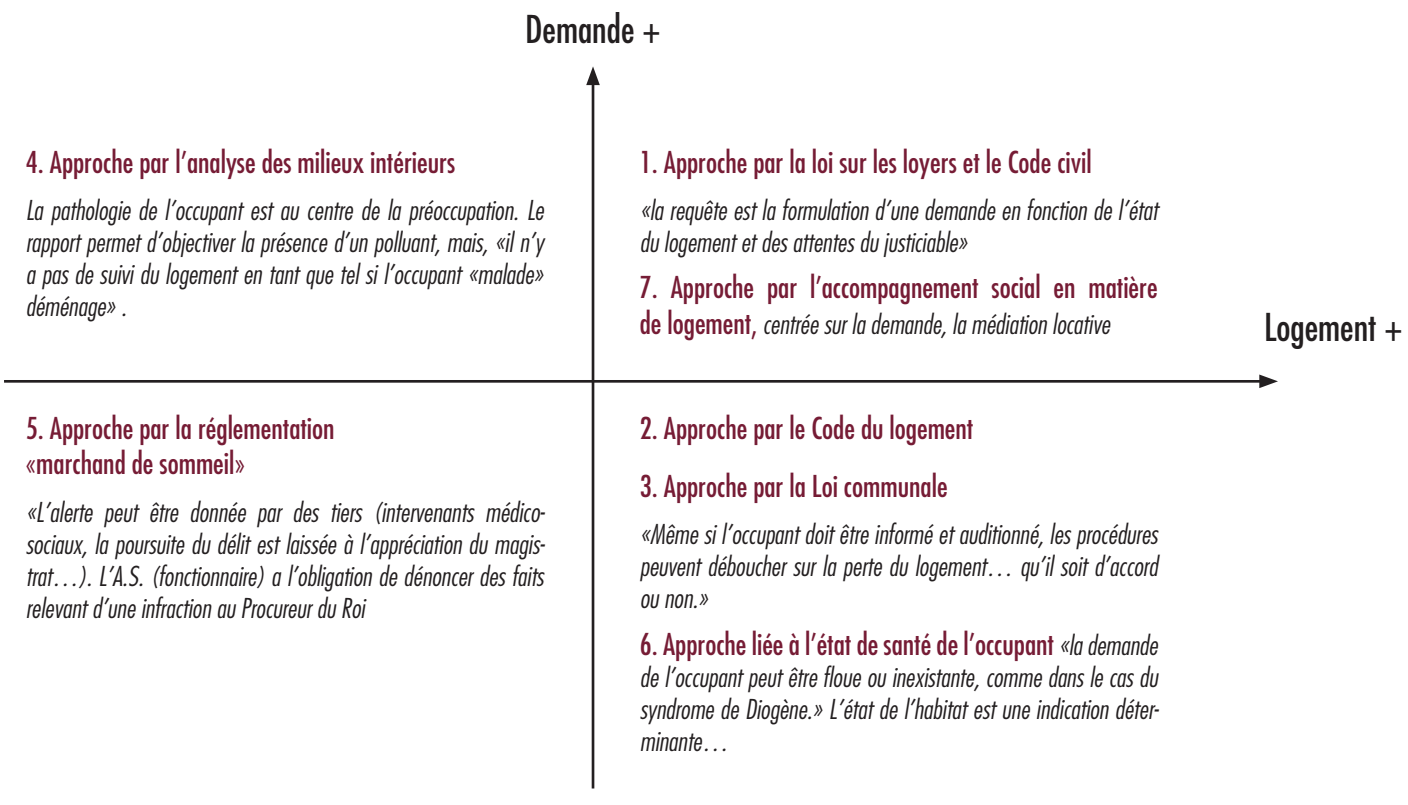
[39] Gehlen Stéphanie, Conseiller d'Etat honoraire, Avocat honoraire – Le mandat: une alternative à l'administration provisoire? in http://www.similes.org/fr/doc/BT58-4.doc

amélioration des symptômes. Le médecin, au bout du schéma thérapeutique axé sur le patient, finit par demander l'intervention du Sami au mois de novembre, tandis que l'affaire au niveau civil n'est pas encore jugée… Résultat: malgré l'intervention d'un juriste (1re lettre au propriétaire), d'un avocat (à la suite d'une demande au Bureau de consultation et de défense), d'un médecin, du Juge de Paix (descendu sur les lieux en septembre), le patient reste malade supportant difficilement les dépenses engendrées (déplacements, frais médico-pharmaceutiques, analyse médicale)… Pour se chauffer en octobre, il achète un poêle à pétrole… bouclant ainsi la situation sur une aggravation certaine des problèmes d'humidité par la seule solution qu'il a pu mettre en œuvre seul, et qui restera probablement une cause sinon la cause des pathologies aux yeux de ceux qui ne s'arrêteront que sur cette dernière séquence de l'affaire. Sa priorité: attendre le jugement et se chauffer. Le patient est une jeune femme (la trentaine qui en paraît la quarantaine), seule, aidée par le Cpas. Elle veut s'en sortir. L'attente d'une solution la place au centre d'un cercle vicieux où la conséquence de l'insalubrité renforce l'insalubrité. Sa capacité de nouer des liens avec des intervenants est intacte, probablement parce que ces mêmes intervenants ne s'en tiennent pas à une position d'attente de la demande. La fuite n'est pas encore envisagée, même si sa santé est mise en péril. C'est l'espoir de l'imminence du jugement qui la fait tenir dans l'attente. Elle est contrainte dans une position attentiste non choisie. C'est pour cela que les délais d'«attente» trop longs, face à une situation de péril, sont «malsains», certains disent «maltraitants». Faut-il augmenter les moyens des instances pour diminuer les délais? Ou faut-il imposer des délais de rigueur dans les cas de péril? Ou faire les deux?

Quelles sont les conséquences à court et moyen terme d'une prise en compte tardive de l'insalubrité? Vraisemblablement une aggravation des troubles et symptômes, une «liquéfaction» des faits, une complication financière… des résultats non à la hauteur du préjudice et du droit à la dignité humaine. A plus long terme, le sentiment chez certains intervenants et usagers de devoir engager plusieurs procédures «dès que possible», pour en récolter toutes les opportunités. C'est moins une priorité qu'il faut atteindre en raisonnant et en optant pour telle ou telle fenêtre, qu'un résultat éventuel et aléatoire qui est recherché. Ce n'est plus un problème qui implique une solution, ce sont les solutions éventuellement accessibles à plus brefs délais qui déterminent la réponse au problème avec les conséquences négatives que cela comporte sur l'allongement des procédures. *On multiplie les démarches, ou on cherche «le billet gagnant». On cherche à la «Région wallonne» ce qu'on n'a pas demandé au Juge de Paix, on attend du Bourgmestre une intervention plus rapide sans «passer» par la Région, on espère du Sami une conclusion plus favorable, on présume que tel ou tel intervenant social pourra faire quelque chose, on tend à instrumentaliser l'enquête de salubrité pour obtenir des points de priorité supplémentaire pour obtenir un logement public, suivant ainsi les conseils (qu'on a cru comprendre) d'agents de la Société…* La logique en devient attentiste: *attendons les réponses, puis on agira en fonction de ce qui viendra.* Ce qui en soi est une fausse réponse à un vrai problème. Donc, (re)partons du problème et ajustons l'intervention *en fonction des enjeux et des contextes.*

Opter pour telle ou telle fenêtre ou plusieurs, c'est faire un ou des choix qui peuvent être décisifs ou déterminants. On peut gagner ou perdre… En termes de gain: au moins diminuer l'insalubrité, éliminer la cause ou la source du trouble, au mieux rendre salubre et même améliorer les paramètres d'ambiance … En termes d'échec: la perte du logement, perdre au niveau civil, être contraint à une position d'attente sans amélioration ou pire avec aggravation sont les risques à prendre ou à éviter.

Afin de mieux situer les enjeux de telle ou telle approche, il est possible de manière abstraite de positionner les approches en fonction de deux logiques l'une relevant d'une considération accrue pour la demande de l'intéressé, sa santé et l'autre pour la situation du logement, l'insalubrité. Par exemple, le recours à une procédure dite «Sami», n'est pas efficace s'il s'agit de «soulever» un problème de santé publique, puisque les «Sami» ne communiquent pas le résultat de leurs investigations aux communes: ce qui constitue un manque dans la continuité des moyens s'il appert que la santé et la sécurité publiques sont contrariées. Par contre, l'étude de la situation par un Sami est sans doute la plus fine quant il s'agit de la santé de l'occupant.



L'applicabilité d'une approche doit s'évaluer en situation et non en fonction d'un modèle théorique. En principe, l'intérêt porté à la salubrité ou la sécurité publiques lorsqu'elles sont en danger, l'emportera sur une considération personnelle d'un occupant… Il arrive que l'occupant soit responsabilisé en lui faisant comprendre qu'il a lui-même l'obligation d'alerter les instances sous peine d'être responsables d'un drame imminent (fuite de gaz, danger d'incendie…). L'inertie d'un occupant conduira l'autorité à davantage le «prendre en charge»… L'Assistant social mandaté devra éventuellement ajuster sa pratique en vue d'accompagner les décisions des autorités. En même temps, un problème de salubrité publique peut se résoudre par une approche centrée sur l'occupant… par l'accompagnement social d'un intervenant ayant un mandat et la légitimité de son institution: une procédure coercitive n'est pas chaque fois nécessaire. Une procédure coercitive est une procédure qui débouche sur une décision autoritaire, contraignante.

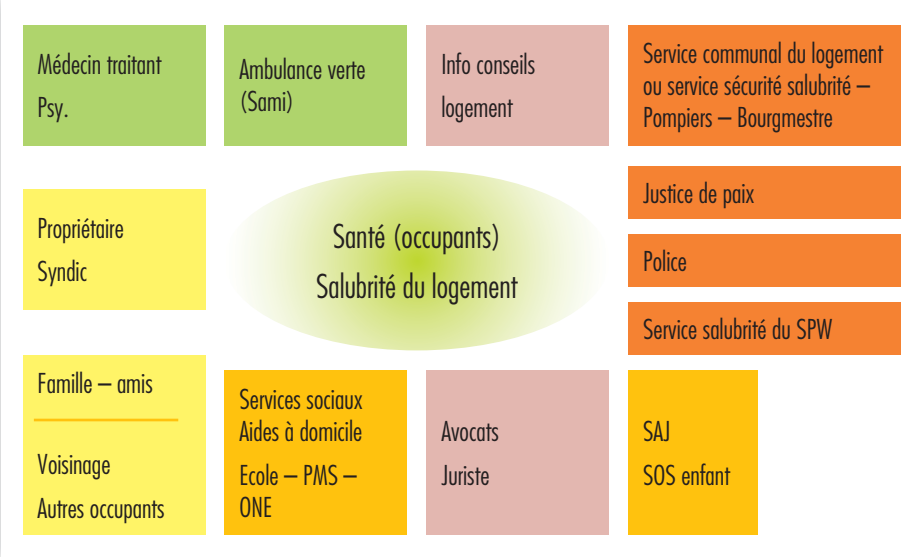
Les priorités des différents «responsables», «décideurs», ou «intervenants» ne sont pas la «priorité» de l'occupant qui constitue, à mon sens, le principe opérant dans l'action sociale. Celle-ci n'étant pas toujours claire au début de l'intervention, il convient de la «décrypter», éventuellement de la faire évoluer pour évaluer la possibilité de réagir «autrement» plus efficacement. Afin de favoriser et soutenir l'autonomie et la responsabilité des personnes, il convient aussi d'envisager si «la priorité» est compatible avec la procédure envisagée. Si la priorité est «de rester dans un logement assaini», il semble préférable d'envisager d'abord, un accord commun, ensuite une procédure civile, plutôt que d'orienter les occupants vers la seule enquête de salubrité régionale.

V. ON INTERVIENT ENSEMBLE – AVEC QUELS RÉSEAUX, QUEL PARTENARIAT?

Existe-t-il des procédures ou un travail en réseau avec d'autres intervenants? L'important est d'intervenir en fonction des ressources du système, c'est à dire des dispositifs réglementaires existants et des acteurs mobilisables. L'Assistant social doit identifier les ressources et compétences potentielles du réseau. Il doit pouvoir établir des connections entre les éléments du système. L'Assistant social doit accompagner les personnes dans les solutions qu'elles désirent mettre en œuvre. Il s'agit de *stimuler, créer et articuler des dynamiques de collaboration, de coopération et de concertation professionnelles avec les bénéficiaires, les professionnels et les réseaux* quand cela présente des avantages.

L'Assistant social est «attendu» au croisement d'autres professions avec lesquelles il collabore. *«La réponse compétente devra être une réponse de réseau. Agir avec compétence suppose donc de savoir interagir avec autrui.»*[40]

[40] Ibid.: note de bas de page 3



Agir «avec» ne signifie pas agir «contre» même si certaines actions vont à l'encontre de situation d'abus.

Un relevé exhaustif des acteurs concernés directement et indirectement est obligatoire (ceux qui informent, ceux qui diagnostiquent, ceux qui conseillent, ceux qui décident).

VI. UTILISER LA GRILLE: L'INCERTITUDE ET LA TÉNACITÉ

Certaines procédures sont plutôt longues et «incertaines». La ténacité communicative est requise. L'accompagnement, en regard de la grille, consiste à percevoir une problématique, à comprendre le fonctionnement de la personne par rapport à son problème, à identifier «la priorité», à conseiller, à favoriser le désir de solution, encourager des initiatives… Cette approche se réalise en plusieurs étapes:

- les 1res visites: tisser le lien social, la relation et donner des explications et documentations, ouvrir des perspectives … Quel est le problème, la priorité, où se trouve la solution(s)?
- 2e étape: vérifier la compréhension…le problème et la solution(s) ont-ils été assimilés?
- 3e étape: vérifier la mise en pratique… la solution retenue a-t-elle été mise en œuvre?
- 4e étape: plus tardive: rappel éventuel des recommandations, nouvelle documentation...

A un moment donné le problème devient la solution…

L'important est de laisser une place significative à l'usager. Mais, les priorités ne sont pas toujours complémentaires. Et parfois, en dépit des différentes approches, les priorités des personnes ne correspondent pas nécessairement aux objectifs institutionnels ou des pouvoirs publics. Dans ce cas, l'intervention de l'Assistant social sera peu commode car l'influence de priorités différentes (divergence d'intérêts ou d'objectifs) s'accompagne de résistances au changement.

En témoigne, la revendication du Front commun des SDF à propos du «Plan Habitat permanent». La santé est un argument utilisé pour justifier l'habitat alternatif:

«*Nombre de personnes en situation de précarité ont trouvé refuge dans des «lieux de loisirs». Ils ont préféré vivre dans des lieux favorables à une bonne santé, au lieu de devoir vivre dans des logements trop petits et insalubres.*

Pour nombre de ces personnes et ménages, leur santé s'est améliorée grâce à la vie au grand air, ce qui est un + et pour leur santé, et pour la caisse de Sécurité Sociale….[41]»

Evidemment, il s'agit d'un point du vue. Ce point de vue particulier s'exprime dans un contexte d'insuffisance de logements à loyer modéré ou d'insuffisance des revenus par rapport aux loyers du marché. Et, cette «pénurie», dans un contexte de mondialisation, s'accompagne d'un besoin urgent et grandissant pour ce type de logement en raison de: la paupérisation (près d'une personne sur 5 vit sous le seuil de pauvreté[42]), la répartition dans les communes des personnes réfugiées, la nécessité d'une offre alternative aux résidents permanents. Les pouvoirs publics ne peuvent pas limiter la demande intérieure, on peut «seulement» agir sur la formation du prix et de la qualité du logement, augmenter l'offre et accompagner les ménages dans leur définition et leurs réponses à leur besoin en logement (apparemment le plus aisé): certains ont déjà opté pour une co-location, le co-logement, d'autres pour l'habitat alternatif. Ce besoin est devenu pour certains une nécessité et une priorité économiques. C'est probablement pour cette raison que le phénomène de l'habitat permanent est devenu durable. Améliorer la quantité et la qualité de l'habitat passe par une politique du logement

[41] Extrait – Sur internet le 09.02.11: http://frontsdf.be/news.php?lng=fr&pg=457

[42] Voir: http://www.cesrw.be/uploads/publications/fichiers/Dossiers%20du%20CESRW/5.Dossier_Menages.pdf

plus «macro», axée sur un stock disponible de logements décents et soutenables avec la présence d'un tissu associatif fort et «pratique». Les situations sur lesquelles reposent les approches complémentaires, «micro», développées ici sont néanmoins davantage que casuelles. *L'Assistant social doit inscrire sa pratique dans une réflexion critique et responsable.* Il doit être sensible au contexte (économique, culturel, sociologique…) et aux points de vue, faire preuve d'empathie et de solidarité avec les «plus démunis». Le côté «macro», le contexte, doit être étudié afin de ne pas stigmatiser des comportements qui semblent non adaptés, alors qu'ils ont du sens dans une situation critique. *Repérer et décrire les données philosophiques, juridiques, sociologiques, politiques, économiques, culturelles, psychologiques, institutionnelles, environnementales…* et leur évolution est nécessaire. Les résidents permanents dans les campings ne sont pas «une génération spontanée», les marchands de sommeil apparaissent ou disparaissent dans un contexte déterminé… Actuellement, le concept de logement s'est considérablement développé: logement durable, co-logement, logement accompagné… témoignent d'une évolution soucieuse de l'accès au logement éco-soutenable. Des associations de promotion du logement[43] soutenues par la Wallonie par l'entremise du Fonds du logement, développent des projets innovants: logements éco-soutenables logements soutenables intergénérationnels, le bail glissant… Sans oublier des initiatives publiques et privées d'accueil et d'accompagnement. L'accompagnement social est un commun dénominateur à ces projets qui se fondent sur «un autre» accès des ménages à revenus modestes au logement soutenable.

Parallèlement aux différentes approches, l'Assistant social devra évidemment se positionner en fonction du statut d'occupation de la personne en difficulté. L'intervenant social peut être amené à accompagner des propriétaires ou des locataires.

VII. ACCOMPAGNER LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES: LE RELATIONNEL ET LES POSTURES

On peut relever différents profils de propriétaires, au delà de la distinction «public ou privé». Les propriétaires occupant eux-mêmes un logement insalubre, les bailleurs (des personnes physiques ou des personnes morales): d'aucuns distinguent le profil bailleur marchand de sommeil, des bailleurs négligents ou avec peu de moyens pour réparer leurs logements. L'AS devra prendre «attitude»…

VII. A. Qui est responsable du maintien de l'insalubrité?

Le propriétaire, l'occupant, les différentes instances, ou les pouvoirs publics qui laissent faire? Le problème d'insalubrité d'un logement se maintient et s'entretient du fait des acteurs en présence. C'est en fonction de cette inclinaison «relationnelle» de l'insalubrité que l'Assistant social présente la plus grande compétence d'acteur[44]. Ce sont les «acteurs» qui déterminent les solutions ou l'impasse. *Les uns dénoncent que les autres ne bougent pas, tandis que les autres déclareront qu'ils font le nécessaire quand c'est nécessaire en mettant en cause le mauvais entretien et la mauvaise foi des autres…* On passe ainsi du constat de l'insalubrité à un questionnement sur la position des acteurs avec leur «humanité». Comment les perçoit-on et comment se considèrent-ils eux-mêmes? On présuppose que chacun est de bonne volonté. Au fur à mesure, on peut affiner sa perception en fonction d'une ligne du temps et de l'éclairage de la loi. Un manque de moyen peut s'avérer être de la négligence (voire de l'avarice, même si l'Assistant social ne doit pas «juger») et une négligence répétée peut s'identifier à une attitude d'abus. De même pour un locataire, présente-t-il un profil de locataire défaillant, ou fautif vis-à-vis du contrat, ou est-il négligent, voire victime ayant peu de prise sur la situation? Certains se considèrent victimes, alors qu'ils ont une part de responsabilité réelle dans la genèse du problème de salubrité. Il y aura donc parfois une part de réel, une part d'imaginaire… Ceci étant déjà en soi une problématique… Si on envisage une lecture par binôme (quel type de locataire avec quel type de propriétaire?), l'on comprend aisément que des situations ne peuvent évoluer que vers un déménagement. Par exemple, en présence d'un locataire en retard de loyer et insolvable et d'un propriétaire qui veut récupérer son bien pour l'assainir …

Les sociétés bailleresses sont évidemment un cas particulier. Lorsqu'elles «gèrent» un immeuble insalubre, elles nuisent non seulement aux nombreux ménages occupants, mais aussi à toute la collectivité locale: dévalorisation du quartier, atteinte à la salubrité et à la tranquillité publiques, intervention accrue des services publics qui parfois sont empêchés dans leur mission parce que le propriétaire ne répond pas aux demandes ou qu'il se «cache»: la recherche du gérant/propriétaire peut prendre du temps. Lorsque la dissolution des responsabilités s'accompagne de la volonté de tirer le maximum de profit d'un immeuble (devenu) insalubre, les conditions de vie des occupants sont déplorables. La réponse opportune à une demande attirée par «un loyer tout compris» ou aux abois et de fait non exigeante paraît justifier, de leur point de vue, l'offre précaire qu'elles proposent au marché: puisqu'il y a une demande, c'est possible dans le sens de «permis». Un peu comme si la norme de salubrité pouvait se réguler par le seul marché, ou pire par le rendement attendu d'un investissement, uniquement rentable sur le marché locatif social de fait. Mais, cette logique de «production de logements hors norme», ne tient pas dans le temps et il revient, tôt ou tard, à la collectivité d'en assumer les conséquences: relogement «massif» requerrant un dispositif social soutenu au sein duquel l'Assistant social collabore sous l'autorité du pouvoir local.[45] La lutte contre l'insalubrité passe par la lutte contre les immeubles de non droit et par plus de justice sociale.

VII. B. Les postures envisageables

Un bailleur privé (et même public, objecteront certains) peut également être négligent (ou dans l'impossibilité financière, objecteront d'autres), voire ignorant des nombreuses et parfois nouvelles dispositions réglementaires[46]. Vis-à-vis d'un locataire et d'un propriétaire occupant ou bailleur, l'intervenant peut être amené à adopter différentes postures. En plus d'être enclin à être «pacificateur», l'accompagnement social peut se décliner sur 4 styles. La posture de l'intervenant social peut être:

- Informative: information sur les droits et devoirs et les aides accessibles
- Incitative: informative et prise de contact avec des acteurs ressources
- Conciliante: incitative et porté à la contractualisation d'accords
- Coercitive: conciliable en recourant éventuellement aux procédures coercitives

Un intervenant social peut veiller aux intérêts d'un propriétaire bailleur, comme dans le cas des propriétaires qui ont opté pour l'intervention d'une Agence immobilière sociale à la suite de sinistres locatifs: arriérés de paiement de loyers et/ou dégâts locatifs souvent irrécupérables. Sa posture est dite «conciliante» dans le conventionnement du logement. Le conventionnement du logement amène des travailleurs sociaux à entretenir des contacts privilégiés avec des bailleurs. Le conventionnement du logement peut être défini comme l'action de remettre des logements à loyer modéré sur le marché locatif, en marge du logement de service public, avec, notamment, des propriétaires privés, à certaines conditions… Le conventionnement suppose l'octroi d'avantages[47] (subventions, prêts, réduction d'impôts) au bailleur qui s'engage à mettre un logement salubre et à loyer modéré sur le marché locatif.

[43] Voir le site internet du Fonds du logement: http://www.flw.be/associations-de-promotion-du-logement

[44] Extrait du référentiel compétence 7: construire, développer et gérer des relations professionnelles avec les personnes les groupes et les communautés

[45] Voir Archive Le Soir: http://archives.lesoir.be/liege-apres-l-hotel-de-la-couronne-celui-du-midi-est-qu_t-20030912-Z0NJA8.html

[46] Depuis 2007: nouvelles dispositions en matière de bail, nouveaux critères minimaux de salubrité, dossier «chauffage central», certificat de performance énergétique, nouvelle loi sur la copropriété, dispositions diverses voire éparses en matière anti-incendie...

[47] Suivants le cas et les conditions: réhabilitation, prime «double vitrage», aides «énergie» dispositions régionales et fiscales, prêt et subvention du FLW, précompte immobilier à 0 €, réduction d'impôts sur travaux (sécurisation, dépenses de rénovation d'habitation données en location à loyer modéré), aides de certains pouvoirs locaux, FRCE – Fonds de réduction de coût de l'énergie…

VIII. LES CAS PARTICULIERS OÙ L'ACCOMPAGNEMENT DOIT SE DISTINGUER…

VIII. A. L'insalubrité «instrumentalisée»

L'insalubrité est quelquefois un prétexte pour ne plus payer le bailleur, plus souvent une excuse et une échappatoire pour quitter anticipativement les lieux. Le retard de loyer se manifeste aussi sans problème de salubrité des lieux loués. A l'heure d'aujourd'hui, louer «réglementairement» son bien demande un investissement personnel (intellectuel et financier) et un certain courage, pour certains bailleurs plus «âgés», face à l'incertitude de réciprocité de l'autre partie. Le fait que l'occupant se plaint tardivement, alors qu'une réaction à bref délais est requise pose question par rapport à l'exécution de bonne foi de la convention. De même certains propriétaires prétextent le faible niveau de loyer pour expliquer leur refus de réparer leur logement, se bornant à des interventions insuffisantes qui contribuent à crisper davantage les relations locatives. L'Assistant social ne peut cautionner à priori de telles fuites, même s'il peut les comprendre. L'Assistant social s'attachera à comprendre pourquoi la plainte ou la demande sont formulées à un moment précis: pourquoi vous plaignez-vous aujourd'hui? Pourquoi êtes-vous venu demander de l'aide aujourd'hui, ou encore qu'est-ce qui s'est passé pour que vous veniez ici aujourd'hui? Quelle est à ce jour votre priorité? Il s'agira de substituer la réelle priorité à «l'instrumentalisation» de l'insalubrité. Quelquefois, dans ce cas de figure, l'acteur poursuit un autre dessein que l'amélioration du logement: soit vendre son logement, soit quitter son logement, trouver un loyer moins cher, quitter un propriétaire décrit comme irrespectueux. Le suivi permettra d'envisager les «meilleures» réponses au problème.

VIII. B. Le cas d'incurie extrême

L'approche psychologique ou l'approche purement sociale sont indissociables dans les cas extrêmes d'incurie du logement, caractérisés par la sévérité de l'insalubrité du logement autour d'un comportement de négligence, voire d'abandon, vis-à-vis de l'hygiène corporelle et du lieu de vie. Il s'agit le plus souvent de propriétaire occupant se (re)trouvant seul. Il y a des symptômes cliniques de l'incurie, comme dans le cas du «syndrome de Diogène»,[48] pathologie à la croisée de la santé mentale et de l'habitat. L'Assistant social peut décrire l'habitat, contacter la famille et l'entourage pour rassembler les éléments nécessaires au diagnostic de l'incurie. Il peut aussi établir un lien avec cette personne, en «passant» par exemple une fois par semaine, afin d'y insérer un point de repère, une structure, un code, un contact, une limite… un visage. «La paix est lecture d'un visage qui se montre à travers les choses quand elles ont reçu leur sens et leur place» (A. de Saint-Exupéry). La prise en compte de ce genre de situation appelle le contact, le temps, la négociation, et la bienveillance.

«La psychose peut conduire à l'incurie dans l'habitat, mais beaucoup de psychotiques ne sont pas dans cette situation, et des sujets non psychotiques peuvent l'être. De même les conditions sociales peuvent être liées à la situation d'incurie de l'habitat, mais il est impossible d'établir un rapport de causalité entre elles. Il s'agit donc de ne pas «psychiatriser» (considérer le symptôme comme relevant a priori de la psychiatrie), ni même «psychiser» ou «socialiser» le symptôme, c'est-à-dire prétendre déterminer ce qui du fait social ou du fait psychique prime. Le maintien de cette question dans l'indétermination permet de tenir compte de ces deux niveaux, psychique et social, comme enchevêtrés, liés dans une complexité non exclusive.»[49]

VIII. C. La tentation d'imposer une normativité rassurante

Il y a quelques années, une Présidente d'un Cpas avait «réquisitionné ses Assistantes sociales» pour mettre un terme à l'incurie d'un logement: l'occupant était décédé peu après l'assainissement de son logement. Hasard, ou conséquence exceptionnelle entre les deux faits? Les Assistantes sociales auraient-elles du refuser d'intervenir dans ce cadre de contrainte non négociée avec l'occupant, alors que les conditions de vie étaient devenues «intolérables»? La lente mort de l'âme dans l'incurie pousse l'intervenant à réagir… «…. *La conscience que le sujet est en situation de danger de mort, l'incompréhension devant de telles conduites autodestructrices, s'ajoutent aux premières impressions, aux premiers ressentis sensoriels. L'odeur insupportable, le malaise provoqué par la vision d'un spectacle aussi pathétique contribuent à sidérer puis à fasciner et à dégoûter.*[50]» Que dit la déontologie aujourd'hui? «*L'AS propose ses services mais ne peut les imposer. Le consentement de l'usager est toujours requis avant que l'AS entreprenne une intervention sociale. L'AS agit en mesurant les conséquences qu'entraînent ses interventions dans la vie des personnes…*»[51]. Cette déontologie ne dit rien de la contrainte légitime. Elle laisse, à mon sens, l'AS un peu trop seul face à une exigence d'aide contrainte. En même temps, à l'heure d'aujourd'hui, on tend à considérer qu'intervenir sans ménagement et sans phase de négociation peut constituer une forme de maltraitance institutionnelle. La mort, complication terminale non exceptionnelle, par incurie et refus d'accès à l'aide et aux soins, est un signe reconnu du syndrome d'autoexclusion, particulièrement *dans l'incurie maligne, qui porte nécessairement sur l'habitat*[52]… Dès lors, les «soins» sont négociés. On lira à ce sujet la littérature accessible sur le site de l'OSPERE[53].

Les situations sont souvent pénibles et sévères lorsque les conduites sont devenues quasiment incompréhensibles. L'Assistant social a l'obligation et le droit d'agir avec réflexion *en vue de prendre des décisions responsables.* Il n'est pas l'agent sans pouvoir d'un pouvoir. Il a une obligation de moyens et la liberté d'utiliser les techniques les plus appropriées.

VIII. D. Trouver un logement moins cher à qualité supérieure

La co-location est devenu un moyen non seulement pour des co-locataires de réduire leur charge de logement mais aussi pour certains propriétaires de «grand logement» de conserver leur bien dans le giron du patrimoine familial, tout en bénéficiant d'un revenu utile pour garantir leur qualité de vie et assurer la maintenance de l'immeuble. Qualité de vie qui est fonction d'un autre logement (appartement, maison de repos…) et souvent d'un encadrement médical plus soutenu. Ces logements sont souvent en (très) bon état car bien entretenu au fil du temps. Mais, les normes actuelles de salubrité leurs apparaissent en décalage avec leur cadre de référence. Un cadre qui pourtant leur a permis de vivre sainement et en sécurité avec leur famille, évidemment dans un contexte «énergétique» tout à fait autre. Même si la Wallonie a partiellement soutenu la co-location via la définition du logement dit communautaire, d'autres pouvoirs publics ne suivent pas obligatoirement l'évolution du besoin en logement. L'adéquation: un ménage – un logement s'est étiolée. En ne pouvant pas inscrire les co-locataires comme «isolés» sur le registre de population, et en l'absence –e d'une individualisation des droits sociaux, «on» va à rebours d'une solution des moins coûteuse en matière de réponse à la pénurie de logements soutenables, particulièrement pour ceux qui s'insèrent dans la vie active, avec les premiers «boulots», mais aussi avec le risque de chômage. Parce qu'ils sont à la base des plans d'ancrage du logement, les pouvoirs locaux doivent pouvoir compter sur des règles allant dans le sens suivi par le niveau régional, en soutenant la solidarité de terrain. Solidarité mise sur pied par les ménages eux-mêmes dans un marché où l'Etat ne peut pas offrir un logement décent et accessible à tous ceux qui, ayant des revenus précaires, le lui demandent.

[48] HÉRIN P.-É., «Le syndrome de Diogène. Une pathologie à la croisée du logement, de l'isolement et de la santé mentale», Échos du logement, 2006, n°3, p. 31.

[49] MERYGLOD Nicolas: L'INCURIE DANS L'HABITAT, thèse présentée à l'Université Claude Bernard LYON 1 U.F.R. LYON-R.T.H. LAENNEC et soutenue publiquement le 12 juillet 2007 pour obtenir le grade de Docteur en Médecine. In http://www.orspere.fr/IMG/pdf/Microsoft_Word_-_THESE.pdf

[50] Ibid Note 21 MERYGLOD Nicolas: page 103

[51] Extrait du **Code de déontologie des Assistants sociaux de CPAS FéWASC – Fédération Wallonne des Assistants Sociaux de CPAS sur**: http://www.fewasc.be/pages/federation_3com_deontologie.html

[52] MERYGLOD Nicolas: L'INCURIE DANS L'HABITAT, thèse présentée à l'Université Claude Bernard LYON 1 U.F.R. LYON-R.T.H. LAENNEC et soutenue publiquement le 12 juillet 2007 pour obtenir le grade de Docteur en Médecine. In http://www.orspere.fr/IMG/pdf/Microsoft_Word_-_THESE.pdf page 9

[53] Ibid Note 21

Co-loger n'est pas cohabiter. Le logement communautaire[54] est un logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages et considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet d'un contrat de bail entre les parties. Il s'agit ainsi d'éviter que les expériences de co-location soient assimilées à du logement collectif (avec les impositions que cela comporte: points d'eau dans chaque chambre, l'obligation du permis de location et cohabitation de fait). Les compétences de l'Assistant social seraient appréciables pour valoriser la co-location face aux résistances de bailleurs étonnés de «devoir» mettre leur bien en conformité… et aux interrogations pratiques d'un public jeune intéressé par ce type d'habitat transitoire, qui nous vient des grandes villes. L'Assistant social ne doit pas être exclusivement «un contrôleur des cohabitations illégales»: aucune compétence de contrôleur ou d'enquêteur n'est développée directement dans le référentiel, peut-être à tort, puisque souvent les institutions l'utilisent à cette fin. Or, l'Assistant social doit *identifier les ressources et compétences potentiellement mobilisables des personnes et des groupes*, autrement dit favoriser la solidarité. Une solidarité qui dans le cas du co-logement locatif va plus loin que la clause de solidarité, exigée par le bailleur diligent, entre les colocataires pour toutes les obligations inhérentes au bail, mais qui reste bien en deçà de la solidarité dite intra familiale des cohabitants légaux, familiaux ou concubins de fait. La souplesse du besoin en logement appelle une réelle adaptation des règles administratives, sociales, voire fiscales.

VIII. E. Une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

Par ailleurs, toute intervention ne débouche pas nécessairement sur une solution à court terme: l'assainissement et la remise du bien en bon état d'entretien et de réparation. Les aides sont parfois insuffisantes pour le propriétaire… ou le locataire fait obstruction. Les procédures coercitives sont souvent trop peu coercitives pour ceux qui «osent» louer «méchant et à vil prix». Les dispositions pénales sont souvent «théoriques», de même que certaines dispositions d'amendes administratives. Or, l'Assistant social ne peut pas être plus coercitif que la réglementation.

L'intervenant social n'est pas toujours «capable» d'assumer les différentes postures. Ses connaissances sont parfois limitées sur la matière «logement» et sa légitimité, relevant de la responsabilité de son employeur, trop restreinte. Une expertise partagée entre un Assistant social et un technicien en logement s'avère être pertinente pour gérer un processus d'intervention; un chargé d'opération pour ce qui concerne les aspects techniques et financiers, un volet social pour accompagner et évaluer de façon permanente le processus. Ce type de processus est mis en œuvre en France à travers la «MOUS», Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale[55]. L'objectif de la MOUS est de traiter les situations d'habitat indigne en utilisant 5 équipes pluridisciplinaires et un système d'aides significatives[56]. «*Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.*» L'objectif est de sortir 650 logements entre 2010 et 2012 de l'indignité, par:

L'accompagnement des projets privés (4 équipes de travail). Les missions de l'opérateur sont:

- Pré-diagnostic des situations signalées
- Diagnostic complet
- accompagnement des propriétaires
- Accompagnement des locataires

L'accompagnement de la puissance publique (une équipe). Les missions de l'opérateur sont:

- L'accompagnement face aux situations d'habitat indigne complexe
- Accompagnement des communes pour la réalisation de travaux d'office
- Formation
- Mutualisation dans un guide de bonnes pratiques.

EN GUISE DE CONCLUSION

- L'action sociale a une valeur ajoutée dans un processus de promotion de l'habitat si l'Assistant social s'y intègre avec une légitimité et une éthique, notamment en portant l'assistance due à ceux dont la santé et la sécurité sont mises en péril dans leur habitat.
- Les compétences et les capacités[57] professionnelles mobilisées dans le programme d'études des Assistants sociaux sont pertinentes pour qu'il puisse y parvenir s'il acquière les concepts du secteur du logement, les axiomes de l'hygiène domestique, la connaissance des procédures ainsi qu'une certaine perception de la santé environnementale. Les compétences suivantes sont particulièrement adaptées:
  - *clarifier les difficultés, les besoins, les demandes, les attentes, les intérêts des personnes, des groupes et des communautés,*
  - *identifier les ressources et compétences potentiellement mobilisables des personnes, des groupes et des communautés,*
  - *relier les situations sociales des personnes, des groupes et des communautés avec le contexte social dans lequel elles s'inscrivent,*
  - *établir des relations entre les éléments constitutifs de la situation en vue d'élaborer un processus d'intervention,*
  - *identifier les acteurs et les réseaux et en comprendre la culture, les positionnements et les stratégies,*
  - *recourir aux outils, techniques et méthodes les plus appropriés en vue de favoriser l'agir ensemble,*
  - *reconnaître et accorder une place significative d'acteur aux personnes, aux groupes et aux communautés.*
- La formation et l'occupation des Assistants sociaux en matière de logement posent, à son tour, d'autres questions éthiques et déontologiques. Le type de responsabilité par rapport aux faits constatés ou qu'ils auraient «dû» ou «pu» constater posent question… pas seulement dans leur rôle de gestionnaire de logements, mais aussi lors de chaque visite à domicile.
- L'avantage, d'avoir des agents mieux formés pour observer plus attentivement et précocement les problèmes de salubrité du logement peut permettre de prévenir certaines pathologies ou leur aggravation.
- Cette efficacité passe probablement aussi par une place plus significative laissée à l'Assistant social et à «son client» dans les procédures.
- Parfois, l'Assistant social est de fait écarté, pas seulement dans le cadre de certaines procédures. L'option retenue, jusqu'à présent, de recruter uniquement tous gradués techniques (ou niveau 1 technique) pour le poste de conseiller logement[58] au sein des Communes pose question. Seuls les techniciens en bâtiment ont cette compétence pour prendre des mesures, «découvrir» la structure du bâtiment, redessiner les plans, … des qualités

[54] Arrêté du Gouvernement wallon 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. du 30/10/2007, p. 55871) http://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=5511-1625

[55] Source: la MOUS lutte contre l'habitat indigne sur Lille Métropole Urbaine. Opérateur de la MOUS/ PACT Métropole Nord Conseil Habitat, 25 Rue de Lille, 59057 Roubaix.

[56] Notamment celles de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat – www.anah.fr

[57] Chaque type de compétence fait appel à différentes capacités.

[58] Les tâches du «conseiller logement» ont été définies par le Ministre du logement en 2008, il s'agit: de la tenue des inventaires permanents, du programme communal en matière de logement, de l'information, de la mission d'enquêteur communal agréé, du suivi du plan d'action habitat permanent (si communes concernées), de l'information sur la mise en gestion et la taxation des immeubles inoccupés.

de précision, mais peuvent-ils endosser d'autres postures face à aux contingences de l'insalubrité confuses, imprécises et incertaines?

- Plus généralement, les recruteurs devraient s'appuyer sur les (nouveaux) référentiels de compétence lors des engagements.
- Ni la loi, ni les contrôles seuls ne suffisent à lutter contre l'habitat indigne. A l'instar de certaines associations qui luttent contre la vacance immobilière[59], il faut conscientiser, mobiliser les acteurs, les accompagner, aller chercher les solutions à la source du problème, par l'information, par la médiation, la conciliation, puis éventuellement sanctionner.
- Diversifier l'offre en matière de logements passe par l'accompagnement des nouvelles réponses échafaudées par la «demande» à son besoin en logement, accompagnement qui mobilise les compétences de l'Assistant social «pacificateur», «conciliateur» et «facilitateur».
- Pour les logements destinés à la co-location, à l'habitat intergénérationnel ou «kangourou», il faudra trouver une solution acceptable à la problématique des co-locataires qui sont souvent assimilés à un ménage[60] avec comme conséquence d'être considérés comme cohabitants au niveau des réglementations sociales: soit l'individualisation des droits sociaux (probablement impayable dans le contexte actuel), soit des aménagements du CWATUPe permettant aisément et à moindre coût la sous-numérotation (mais le peut-il?), soit la possibilité pour la Région de fixer toutes les exceptions à la règle générale, notamment de considérer comme ménage distinct chaque co-locataire, même en dehors du cadre du permis de location, c'est à dire dans le cas du logement communautaire et dans le cas de la dérogation au permis de location pour les logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale. Si la Wallonie est compétente pour définir des modes d'habiter innovants et cohérents par rapport à sa politique du logement, elle doit pouvoir aussi en assurer le respect y compris dans la tenue des registres de population en définissant le mode d'habiter avec la notion de ménage unique.
- Continuer de soutenir le conventionnement du logement, mais comme un instrument à part entière du Code du logement, contribuerait à améliorer l'habitat et l'efficience de la politique sociale du logement par rapport au marché locatif privé.
- Pour améliorer en qualité l'habitat, la politique du logement et celle de l'énergie doivent trouver des synergies comme par exemple, sur le terrain, la synergie entre un conseiller logement ayant une orientation sociale avec la compétence technique d'un conseiller «énergie».
- L'Assistant social doit être (reconnu) apte à faire connaître les situations de péril aux instances chargées d'y mettre fin ou chargées de la défense des intérêts privés.
- Le phénomène des immeubles de non droit devrait être étudié.
- Les instances désignées pour aider les familles, se déclarant non compétentes pour l'accompagnement social en matière de logement, donnent-elles à leurs intervenants des instructions et une procédure à suivre dans les cas où le logement met en péril les occupants ou dans les situations où doivent s'envisager des mesures de *protections préjudiciables* aux enfants?
- Il n'y a pas un seul positionnement professionnel possible, mais en vue de solutions pratiques, il serait judicieux de désigner un «garant salubrité» pouvant coordonner l'action des intervenants directs, en coopération avec l'usager, et de limiter strictement les délais dans les cas de péril.

[59] La vacance immobilière, définie comme une inoccupation de longue durée (supérieure à 6 mois), peut déboucher sur une insalubrité ou un problème de sécurité et de salubrité publique par absence de maintenance.

[60] La notion de ménage reprise au point 14 des Instructions générales du 7 octobre 1992 concernant la tenue des registres de la population, coordonnées au 1er juillet 2010 implique que ceux qui , sans préjuger de liens affectifs ou financiers, vivent «en commun» partagent un logement unique constituent un ménage et sont inscrits à la même adresse de résidence principale. La notion de ménage au sens des instructions ne peut être ni déduite, ni influencée par l'obtention ou non de certains avantages sociaux. Mais le permis de location constitue une exception à la règle générale.

PROPOS CONCLUSIFS DE LA 45E RENCONTRE DU RÉSEAU HABITAT ET FRANCOPHONIE

Anne QUEVIT – Sociologue

La 45e conférence de RHF

Une des activités du réseau professionnel francophone des organismes d'habitat social et d'aménagement urbain est de produire des Conférences internationales.

C'est ainsi que la Ville de Liège a accueilli du 13 au 16 mai 2012, la 45e Conférence de RHF sur le thème suivant: «DROIT AU LOGEMENT-DROIT A LA SANTE».

Cette conférence a été préparée par le Conseil et le Secrétariat général de RHF en collaboration avec les membres du pays hôte, la Société Wallonne du Logement et le Fonds du Logement de Wallonie, et avec le concours du Ministre du Logement de Wallonie.

Dans son discours d'ouverture, le Vice-Président du Gouvernement wallon a illustré l'articulation de ces deux droits, en soulignant le rôle de «seconde peau» attribué au logement par les médecins.

Il a par ailleurs été noté que l'origine du logement social à la fin du 19e siècle et début du 20e s'est largement référée à des considérations hygiénistes et de salubrité.

Il est revenu à Nicolas BERNARD, professeur aux Facultés Saint-Louis, de poser les éléments du débat sur le plan juridique des traités internationaux en matière des droits de l'homme et de leur indivisibilité. A partir de là suivirent deux jours d'interventions et de débats, ainsi que de visites professionnelles illustrant la thématique, qui feront l'objet d'une publication sous forme d'Actes.

Nous présentons ci-après en primeur les «Propos conclusifs» élaborés et prononcés par Anne QUEVIT, sociologue, directrice honoraire au Fonds du Logement de Wallonie.

Le Réseau Habitat et Francophonie

RHF est une association internationale sans but lucratif de droit français, constituée en 1987.

Présents dans une quinzaine de pays en Afrique, en Amérique du Nord (Québec) et en Europe, les membres de RHF sont tous engagés professionnellement dans les secteurs de l'aménagement urbain, de la réhabilitation de quartiers insalubres et de l'habitat social en tant qu'aménageurs, constructeurs, financeurs ou gestionnaires. Ces acteurs de terrain trouvent en RHF un lieu d'échanges et de réflexion à dimension internationale. Ils y confrontent leurs analyses et leurs expériences pour établir des modèles de pratiques optimales.

C'est ainsi qu'au rang des objectifs de RHF, figurent la conduite d'actions permettant le développement des compétences et des ressources humaines au sein des entreprises, la lutte contre l'isolement professionnel ou linguistique, la sensibilisation des pouvoirs publics et des grandes instances internationales sur l'habitat social.

Cette dernière préoccupation s'appuie directement sur le constat qu'un milliard d'hommes, de femmes, d'enfants sur la planète sont sans-abri ou mal logés, et 1,3 milliard n'ont pas accès à l'eau potable.

Le droit au logement, malgré son inscription dans de nombreuses déclarations, lois et textes divers, n'est pas encore une réalité palpable pour beaucoup de gens. Au-delà du droit, ce qui intéresse le Réseau Habitat et Francophonie, c'est l'accès au logement. Ses membres sont tous engagés professionnellement dans ce combat à la fois à l'échelle mondiale et dans les pays où ils exercent leurs activités.

Dans sa raison sociale, RHF met aussi l'accent sur la francophonie, qui n'est pas seulement l'usage d'une même langue. C'est le partage de valeurs communes et de cultures convergentes et le refus de la pensée unique et de l'hégémonie d'une langue dominante à l'échelle mondiale, en défendant une certaine idée de la diversité culturelle.

Sur le plan organisationnel, l'assemblée générale des membres désigne un Conseil d'Administration de 15 membres dont la composition reflète la présence du Réseau dans les différentes parties du monde. Il s'appuie sur un secrétariat général basé à Paris.

De 2009 à juin 2012, RHF a été présidé par Luc LAURENT. Depuis lors, la présidence est assumée par Mamadou Bocar SY, Directeur Général de la Banque de l'Habitat du Sénégal, la BHS.

L'heure est venue pour les «propos conclusifs» de cette 45e rencontre RHF sur le thème du droit au logement et du droit à la santé. A vrai dire après avoir entendu les différentes interventions qui chacune nous a fait découvrir les défis relevés par les différents intervenants, il me semble que les échanges de ces 3 jours amorcent une réflexion et qu'en guise de conclusion, il s'agit plus d'ouvrir le champ de la problématique que de conclure.



Patrick Kamoun nous a rappelé que le logement public et social en France, et cela a été le cas en Belgique aussi, est né en réaction à des problèmes graves de salubrité publique. C'est la question de la santé, qui est à l'origine de la politique du logement en France. Je voudrais revenir un peu sur cette histoire qui nous a été présentée avec brio mais de manière très speedée.

Je ne sais pas si vous saviez tous ici qu'il y a à peine 100 ans la population ouvrière, mais aussi souvent la population rurale, vivait dans des conditions indignes dont témoignent les photos qui nous ont été projetées: le logement était rudimentaire et peu équipé. Dans nos pays humides et peu ensoleillés, les gens vivaient dans une promiscuité propice à la contagion et aux épidémies aussi grave que celle du choléra ou de «la grande tueuse», la tuberculose.

Ce sont ces épidémies, et peut-être plus la menace qu'elles représentaient pour la santé des classes sociales aisées que

pour les travailleurs eux-mêmes, qui ont conduit à se préoccuper des problèmes de salubrité publique et de la qualité du logement et qui ont conduit à constituer des organismes chargés du logement public et social. Le lien entre logement et santé est depuis lors bien connu. En Belgique, avant de s'occuper de logement, on a développé des comités de sécurité et d'hygiène qui ont conduit à la création du crédit social au logement pour l'accession à la propriété, notamment le Fonds du Logement et à la constitution de l'ancêtre de la SWL: la SNL, qui vous ont été présentés hier.

L'histoire du logement social et de la politique du logement est en grande partie celle de la lutte contre l'insalubrité des logements. Elle a conduit à instituer, d'une part, le droit au logement dans les chartes internationales et dans certaines constitutions, et, d'autre part, des normes de qualité de logement et à les rendre contraignantes. Ainsi de nombreux progrès ont été faits garantissant des logements sains, équipés des commodités à une grande partie de la population à faible revenu.

Nous avons, sous nos yeux, la démonstration que bien conçu, le logement protège de la maladie, contribue à l'épanouissement personnel, au bien-être individuel, à l'insertion et à la cohésion sociale. Et c'est bien cette conviction qui, à des degrés divers, a motivé les actions qui nous ont été présentées durant cette rencontre, celles menées en Tunisie, au Maroc, en Nouvelle Calédonie, chez les Inuits, par les PACT en France, à la SWL et au Fonds du Logement. Nous avons vu aussi lors des visites que, plus ou moins adapté, la vie quotidienne de personnes malades ou handicapées, le logement est un facteur de sécurité pour elles.

Donc, on le sait! On le sait depuis longtemps: si l'on n'y veille pas, le logement tue, rend malade, contribue à la propagation des épidémies, aux troubles mentaux, au malaise social. Et pourtant, on y est constamment, encore et toujours, confronté. Au fond, le lien entre logement et santé est à la fois connu, identifié, présent mais de manière répétée, il est sous-estimé, négligé, voir parfois franchement dénié ou il réapparait sous de nouvelles formes. Comme le signalait Marc Minet lorsqu'il nous a accueilli à l'Hôtel de Ville de Liège, aujourd'hui encore ou à nouveau, les villes européennes sont confrontées à des problèmes d'habitat précaire, de marchand de sommeil, de sans-abrisme, de pollutions intérieures, d'accidents graves liés à des lacunes de conception, à des choix techniques inadaptés, à des négligences, etc.

C'est sans doute cette sous-estimation qui a conduit l'Organisation Mondiale de la Santé – Europe – à commander des études dont les résultats ont été publiés en juin 2011 sous le titre: «La charge environnementale de la morbidité associée à un logement inadéquat».

Cet ensemble d'études ne s'est pas contenté d'identifier les différentes causes d'accidents et de maladies liées au logement. Il s'agissait également d'en mesurer l'ampleur et d'en quantifier les risques. Si l'on additionne l'impact de chaque facteur de risque, la recherche aboutit à estimer à 100.000 le nombre de décès par an en Europe à cause du logement.

Vous connaissez sans doute la plupart des facteurs identifiés, mais je vais tout de même les citer: on estime que 7.500 personnes meurent et 200.000 sont blessées annuellement faute de garde-corps aux fenêtres ou de détecteurs de fumée. L'humidité intérieure et les moisissures causent des problèmes respiratoires chez les enfants. Le surpeuplement augmente les risques de tuberculose. Dans un certain nombre de cas, les problèmes cardiovasculaires et certains problèmes respiratoires sont liés au manque de chauffage en hiver. Les chercheurs ont estimé à 38.200 l'excès de décès au froid en hiver. Les nuisances sonores ont une incidence sur l'infarctus du myocarde. L'amiante et le radon sont tous deux des causes avérées de cancer du poumon. Présent dans les peintures, les revêtements muraux et des sols ou les canalisations, le plomb constitue un poison qui, même à faible exposition, a des effets perturbateurs sur les systèmes nerveux, cognitif, comportemental, cardiovasculaire. Le gaz carbonique qui se dégage lors de la combustion de gaz et de fuel est mortel. L'effet toxique des formaldéhydes notamment sur les enfants est démontré. On le retrouve dans la colle à bois, les bois compressés et autres matériaux de construction très commercialisés. Il provoque des problèmes respiratoires. Une mauvaise évacuation peut dégager des microparticules lors de la combustion du bois, etc.

Le rapport montre dès lors qu'en améliorant les choix techniques et les qualités du logement, il est possible de réduire sensiblement les dommages corporels et les problèmes de santé liés au logement. C'est pourquoi l'OMS fait du logement une question de santé publique.

C'est une avancée tout à fait intéressante à l'heure où le secteur du logement social se bat pour que l'Europe intègre le logement dans sa stratégie et soutienne l'action des opérateurs du logement social.

Voici donc que le logement devient un constituant de la protection sociale et de la santé. Considérant que le logement est un enjeu majeur de la politique de la santé, l'OMS affirme que garantir que le logement soit aussi sain et sécurisé que possible génère des bénéfices conséquents pour la santé publique et pour la société en générale. En conséquence, l'OMS observe les implications politiques des résultats des études. Elles concernent tous les acteurs qui interviennent dans la construction, l'architecture, l'aménagement urbain, l'équipement, la maintenance, le financement et j'ajouterai la production et la commercialisation des matériaux et des équipements, mais aussi les acteurs de la santé.

L'OMS invite les Etats à intervenir sous plusieurs formes:

- en organisant le contrôle de la qualité des logements, de leur conception et des choix techniques de sorte que les précautions nécessaires soient prises pour protéger la santé des habitants: étanchéité garantie, barrière contre le radon, interdiction des produits toxiques tels que formaldéhyde, plomb, amiante, ventilation effective, efficience énergétique, équipement agréé et détecteurs protégeant du monoxyde de carbone, de l'incendie, garde-corps et balustrades sécurisées, installations électriques, mais aussi équipements sanitaires, raccordement à l'eau potable, etc. Il implique aussi les questions d'implantation environnementale protégeant des pollutions industrielles et autres;
- en développant la sensibilisation de tous les acteurs du secteur afin qu'ils soient motivés à adopter les techniques préventives et qu'ils acquièrent les compétences nécessaires. Mais aussi les acteurs de la santé qui ne connaissent pas nécessairement les liens entre logement et santé. J'ai notamment reçu un jour le certificat d'un médecin qui prescrivait à sa patiente asthmatique de changer de logement alors qu'elle vivait certes dans un logement humide mais essentiellement dû au manque d'aération du logement. Il aurait plutôt fallu lui prescrire d'ouvrir régulièrement ses fenêtres et de ventiler son logement. Ce qu'elle ne faisait pas malgré les explications et les conseils répétés qui lui étaient donnés;
- en se préoccupant de l'information et de la sensibilisation des habitants qui par leur comportements peuvent contribuer à diminuer les risques pour leur santé;
- en veillant à la concertation entre les acteurs de terrain qui agissent dans les secteurs du logement, de l'aménagement du territoire, de la santé, du social et de la culture afin qu'ils soient tous sensibilisés. Il me semble que les premiers décloisonnements à réaliser concernent les compétences ministérielles et administratives du logement, de la santé, de l'action sociale et de la culture;
- en se dotant d'un corpus juridique et réglementaire précisant les normes à appliquer et assurant un contrôle de leur application ainsi que les sanctions à prévoir. Vous l'avez vu avec le professeur Nicolas Bernard, les Etats peuvent s'appuyer sur les textes internationaux pour fonder des législa-

tions adaptées qui font le lien entre droit à la santé et droit au logement. La Déclaration universelle des droits de l'homme qui, en son article 25, stipule «le droit de chacun à disposer d'un niveau de vie nécessaire pour sa santé, son bien-être et celui de sa famille incluant notamment le logement et les soins médicaux» ainsi que le Pacte international sur les droits sociaux économiques et culturels de 1966… S'appuyant sur ces textes, l'Europe s'est donné une charte sociale correspondant à la Convention universelle des droits fondamentaux. Nous avons vu qu'en France, les PACT, et, en Belgique, la Société Wallonne du Logement et le Fonds du Logement construisent et rénovent les logements en application du dispositif réglementaire national et régional qui précise les normes à respecter pour les superficies minimum à prévoir par habitant, les équipements à installer (détecteurs incendie), etc.

Mais comme je vous l'ai dit la problématique reste ou redevient d'actualité. C'est malheureusement l'apparition de l'accident ou de la maladie qui sert le plus souvent d'alerte et qui conduit à réagir. L'usage de la trémolite en Nouvelle Calédonie en est un exemple cinglant. Au fond, les bons pères missionnaires ignoraient complètement les risques du «pô» lorsqu'ils ont incité la population à adopter cette technique. Comme l'a montré François Faivre, résoudre le problème au niveau des logements n'est qu'un aspect de la question. Il reste que la circulation sur les routes, donc l'environnement du logement continue à produire des poussières contaminantes, et qu'apparemment personne n'intervient. Le problème de l'amiante est bien connu en Europe ou consciente des risques de l'amiante pour la santé de ses travailleurs, la Société Eternit a sciemment continué à produire et à vendre de l'asbeste ciment qui a envahi la construction jusqu'il y a peu. Aujourd'hui, pour raison de santé publique, les constructeurs sont confrontés au désamiantage qui représente lui-même un risque pour la santé.

La négligence, le déni, la sous-estimation sont des dangers constants. Pour des raisons de rentabilité, de profit, d'immédiateté, certains acteurs ont tendance à retenir l'information, à limiter les coûts, à privilégier des solutions économiques et peu coûteuses malgré les risques pour la santé, en reportant le problème sur les autres ou à plus tard. Cette tendance appelle à une grande vigilance sur les techniques utilisées et leur impact sur la santé.

Lors de la visite organisée par la SWL, vous avez vu que nous sommes confrontés à la rénovation d'ensembles immobiliers relativement récents puisqu'ils ont été construits dans les années 50, 60, 70. A cette époque, la performance résidait avant tout dans le fait de construire en quantité et à bon marché. Mais bon marché à la construction s'est avéré très coûteux à l'usage tant pour l'occupant que pour le propriétaire. Ces constructions ont souvent coûté cher en charge pour les locataires et en réparation réhabilitation pour les propriétaires.

Vous avez aussi pu voir qu'avec le développement durable, on connaît une évolution importante des conceptions architecturales et des techniques. Comme le signalait le Ministre du Logement, Monsieur Nollet, au 20e siècle on a vu une évolution en matière d'hygiène de vie dans les logements, de réduction du surpeuplement, de standardisation et de normalisation de la production et de l'utilisation des matériaux. Les maîtres mots de la lutte contre l'insalubrité étaient: étanchéité, stabilité, éclairage naturel. Le 21e siècle aura de nouveau défi à relever tout en poursuivant cette lutte. Le changement climatique nous oblige pour notre survie à nous préoccuper du développement durable. La qualité des logements dépendra dorénavant de leur autonomie par rapport à l'énergie, ce qui représentera pour les locataires sociaux une économie sur les charges. La problématique du développement durable a l'intérêt de décloisonner la question du logement. Dorénavant il s'agit d'articuler les enjeux économiques, la sécurité sociale et l'équité. Cela nous incite à réfléchir aux composantes de la qualité du logement.

Or précisément, je voudrais attirer votre attention sur une originalité du rapport de l'OMS, qui pour moi représente une avancée importante dans le domaine de l'habitat.

L'OMS a défini 4 dimensions inter-reliées au logement. Elle distingue:

- la dimension physique de l'habitation en tant qu'immeuble;
- la dimension «chez soi»: c-à-d en tant que construction par les habitants comprenant les aspects psycho sociaux, économiques et culturels;
- la dimension du quartier c-à-d des conditions physiques de l'environnement immédiat;
- la dimension communautaire qui inclut l'environnement social, la population et les services disponibles dans le quartier.

L'OMS considère que chacune de ces dimensions a un impact sur la santé. C'est fort important quand les acteurs du logement ont souvent tendance à se centrer sur les aspects techniques et financiers de la production de logements. Cette politique du logement sous-estime en général les autres dimensions du logement. Elle conduit à terme à des difficultés graves: dégradation des immeubles et des quartiers, troubles de voisinage, délinquance, drogue, etc…

Plusieurs personnes ont réagi hier à la présentation du problème des Inuits par John Mac Kay. On voit bien qu'en s'attaquant au nomadisme, en tuant les chiens des Inuits, on a détérioré toute leur organisation sociale et on a déstructuré toute une population. Fallait-il réellement éradiquer le nomadisme pour s'assurer le contrôle du territoire au nom des enjeux géoéconomiques? Qu'a-t-on fait des droits de l'homme lors de cette décision?

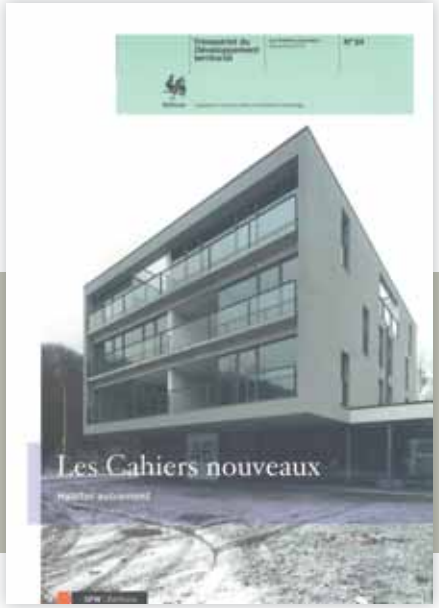
On comprend que la Société d'Habitation du Québec est maintenant confrontée à un problème particulièrement difficile à gérer et a un défi gigantesque à relever. L'exemple montre bien qu'il ne suffit pas de pourvoir au logement. Il faut pouvoir articuler la création de logement à l'insertion sociale et professionnelle, au développement culturel pour garantir la cohésion et le développement social.

L'exemple de la Tunisie montre qu'effectivement, la programmation d'interventions pour restructurer et aménager les quartiers populaires construits de manière informelle, leur fournir également des équipements culturels et sportifs notamment est un pas qui, comme le disait Mohamed Salah Arfaoui, redonne le plaisir de vivre là où on habite. Ce plaisir, nous l'avons également vu au quartier de la Licorne où les enfants étaient visiblement épanouis. De toute évidence, la qualité de l'habitat apporte fierté et reconnaissance. Votre visite a contribué à cette fierté qui est un gage de respect des lieux à l'avenir. Ce sont des facteurs relationnels qui renforcent la dimension «chez soi». De telles interventions sont à développer.

Evidemment, le nerf de la guerre c'est le financement. Il est intéressant de savoir que l'Europe a ouvert l'accès à des crédits pour la coopération qui permettent des réalisations favorisant le développement durable. Le Maroc s'est organisé pour mener à bien 4 projets démonstratifs des possibilités d'améliorer les performances énergétiques comme nous l'a très clairement présenté Younes Sefiani. Ce sont des opportunités qu'il est probablement intéressant de sonder pour développer la qualité de l'habitat ailleurs.

Je terminerai en constatant que le lien entre le logement et la santé individuelle ou publique est quelque part l'alpha et l'oméga des politiques de logement. D'une manière ou d'une autre, en amont ou en aval, la question de la santé va surgir. Les Etats devront alors intervenir. Ils ont intérêt à prévenir plutôt qu'à guérir. Les acteurs du logement y ont tout intérêt aussi.

QUELQUES PUBLICATIONS...

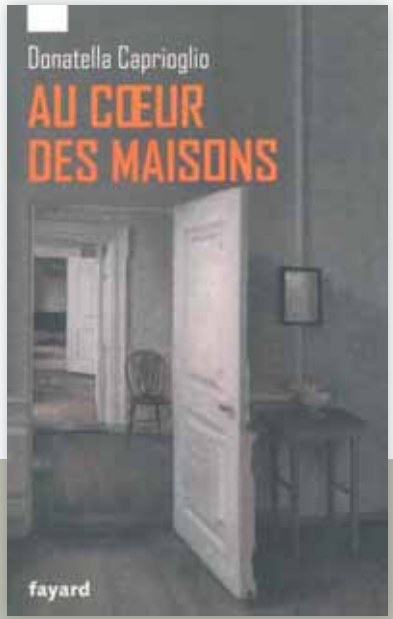


Comme trimestriel de la DGO4, Les Cahiers nouveaux adoptent résolument une approche systémique du développement territorial où l'aménagement du territoire, l'économie, l'énergie, la patrimoine, le logement le social et la culture s'entrecroisent et interagissent dans une approche globalisante.
Reflet de ce nouveau paradigme, le numéro spécial «Habiter autrement».

Les Cahiers nouveaux
Habiter autrement

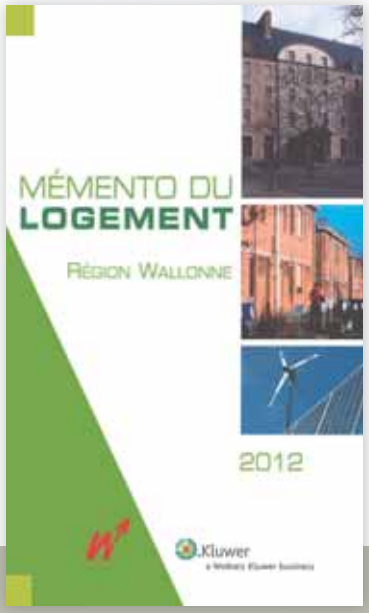
SPW Editions
Coédition Service Public de Wallonie/Mardaga
info@editionsmardaga.com

Rien de plus révélateur qu'une maison. Donatella Caprioglio fait partie de ceux, nombreux, qui sont perpétuellement en quête de la maison idéale. Elle en a fait le sujet d'un livre à la fois personnel et universel sur les maisons, notre façon de les habiter avec, en filigrane, nos souvenirs de la maison d'enfance, lieu de mémoire peuplé de fantômes. Il existe autant de maisons que de manières de les habiter. Cette diversité est le fruit du rapport affectif qui nous lie à elles. La maison est la métaphore de notre espace intérieur, trop vide ou trop encombré, désordonné ou maniaque. Elle reflète aussi les relations qu'entretiennent les gens qui y vivent. À travers cette promenade intime au coeur des maisons, l'auteur aborde également de nombreuses autres questions: la révolution que représente un déménagement, avec le deuil de nos références habituelles; les maisons conçues pour soigner – maisons d'accueil de la petite enfance, hôpital psychiatrique Elle nous propose ainsi une méditation qui, au fil de la lecture, nous éclaire sur le lien profond entre maison et identité.



Au coeur des maisons
Donatella Caprioglio

Editeur: Fayard



Le Memento du Logement en Région wallonne

Kluwer éditions
Edition mise à jour au 1er juin 2012.

Avec le Memento du Logement en Région wallonne, vous acquérez **une compréhension parfaite de la problématique du logement et de ses développements récents**. Cet ouvrage élaboré analyse en toute clarté un nombre de sujets particulièrement variés en matière de logement:

– rénovation
– location
– salubrité
– assurances
– fiscalité
– hypothèques
– etc.

Ce mémento s'adresse directement **à tous les professionnels** qui, régulièrement, doivent traiter des dossiers dans ce domaine et leur apporte des pistes de solutions et des réponses concrètes directement utiles.

L'ouvrage a été réalisé sous la direction de l'Administration wallonne du logement. Plusieurs hauts fonctionnaires et d'autres spécialistes ont ainsi prêté leur concours à la rédaction de cette publication.

Cette **nouvelle édition** met en évidence les mises à jour de certaines matières telles que:

– le lancement de nouveaux concepts de prêts,
– les modifications de l'arrêté locatif dans le logement social,
– l'entrée en vigueur d'un nouveau critère de salubrité,
– l'indexation des montants visés à l'article 203 du Code wallon du Logement,
– quelques adaptations concernant le Code wallon du Logement,
– ...

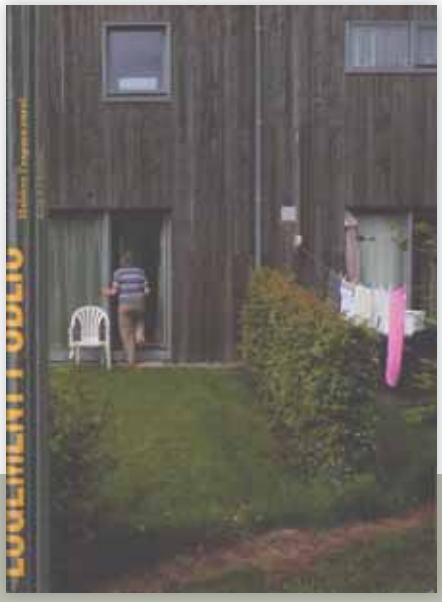
Qui n'a rêvé un jour d'avoir une maison de famille? De pouvoir ainsi réunir tous ses proches, pour les grandes et petites occasions et partager ensemble des moments inoubliables (vacances, repas de fêtes, jeux, cache-cache au fonds du jardin…).Dans une société désincarnée, où chacun est à la recherche de ses racines et de son histoire, la maison de famille devient sans aucun doute aujourd'hui un lieu d'autant plus unique et convoité. C'est un regard croisé sur ces lieux privilégiés (lieux de souvenirs pour les uns, fantasmes pour les autres), que propose cet ouvrage. La photographe, Pascaline Marre, avec force sensibilité, met en images sa maison de famille, qui devient, avec son talent, la maison de famille rêvée de chacun, pleine de souvenirs et de mystères de l'enfance.Anne Wiazemsky, séduite par ces images et la sensibilité de la photographe, illustre à son tour par un texte tout aussi personnel que le sont les photos de Pascaline, ses souvenirs d'enfance à Malagar.

Anne Wiazemsky est écrivain, comédienne et réalisatrice. Petite-fille de François Mauriac, elle a publié des nouvelles et des romans (Une année studieuse, 2012, Mon enfant de Berlin, 2009, Jeune fille, 2007) et des beaux livres (Sales chats, 2007, Venise, 2001, Album de famille, 1992) marqués par son enfance bercée de voyages – avec cependant un port d'attache, la maison de famille de son grand-père dans le vignoble bordelais. Pascaline Marre est photographe indépendante, installée à Paris. Après six années d'études et d'expérience professionnelle dans le monde de l'art aux États-Unis, elle commence sa carrière de photographe. L'ensemble de son travail explore la disparition à travers des projets questionnant la place de l'homme dans son environnement géographique et historique. Cette recherche l'aura conduite au Liban, en Arménie, en Turquie, dans la France rurale ou en banlieue parisienne, et plus intimement dans la maison de famille de son enfance. Dans ce dernier travail, présenté aux Voies Off d'Arles en 2009, elle explore ses souvenirs d'enfance dans ce lieu chargé d'histoire. Le jardin et la maison apparaissent en pointillés, tels les détails d'un tableau ou l'empreinte d'un souvenir, laissant au lecteur la liberté d'y rêver sa propre histoire.

Nos maisons de famille
Pascaline Marre, Anne Wiazemsky

Editions de La Martinière





La nouvelle **collection** «**Logement public**», co-éditée par la Société Wallonne du Logement et la Cellule architecture de la Fédération Wallonie-Bruxelles, pose la question de l'architecture de l'habitat social contemporain, considéré comme un lieu de vie et d'émancipation sociale. Elle rend compte de projets en Wallonie qui se mettent au service des populations les plus fragiles sur le plan socio-économique. L'approche ambitionne de lever un pan de voile sur le projet de société traduit par cette architecture et envisage la manière dont elle répond aux défis du XXIe siècle.

Le **premier volume**, «**Habiter l'espace rural**», présente 10 projets (8 en Wallonie et 2 en France) de logement public situés en milieu rural. Une implantation judicieuse au cœur du village, le respect du relief et le dialogue avec le bâti local sont autant de gages d'une relation paysagère et urbanistique réussie, tout en contribuant à une bonne intégration sociale. Outre la qualité spatiale des logements eux-mêmes, le soin porté à leurs interactions avec le village et les espaces collectifs démontrent que l'architecture peut également soutenir le développement de relations harmonieuses et solidaires.

Logement public – Habiter l'espace rural
Marie Bourgeois, Chantal Dassonville, Sophie Dawance, Thierry Eggerickx, Mathilde Kempf, Dominique Gauzin-Müller

Éditeur:Société Wallonne du Logement et la Fédération Wallonie-Bruxelles / Cellule architecture

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

Fatalement inadaptées, ne serait-ce que parce qu'elles n'ont à l'époque pas été élaborées avec ces expériences à l'esprit, ces lois appellent-elles aujourd'hui des adaptations (en forme d'assouplissement)?

L'interrogation est piégeuse. Si, d'un côté, on plaide pour des modifications législatives, ne risque-t-on pas alors d'aboutir à des «demi-droits» que d'aucuns présenteront vite comme des «sous-habitats», avec peut-être même un effet de nivellement ou d'entraînement par le bas pour les autres types d'habitat?

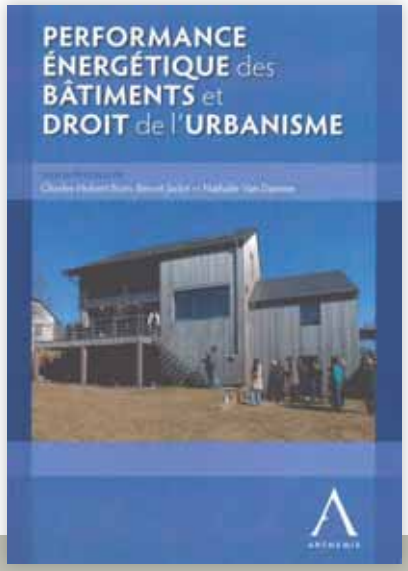
En sens inverse, refuser de retoucher la loi conduit à freiner (voire étouffer dans l'œuf) des formules d'habitat qui rencontrent bien un public (lequel n'a pas trouvé à se loger via les structures traditionnelles). De toute façon, on peut les «nier» juridiquement, ces habitats alternatifs n'en continueront pas moins d'exister (vu le besoin, qui croît d'ailleurs).

Alors?!



La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif
Nicolas Bernard

Actes du colloque organisé le 23 novembre 2012 par le Conseil supérieur du logement de Wallonie
Editions La Charte



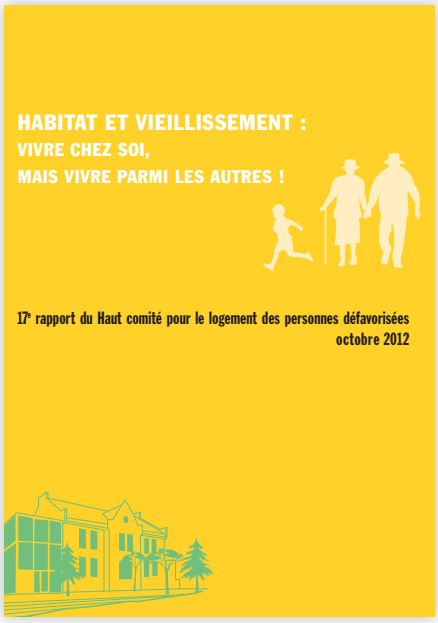
À l'heure du réchauffement climatique, la réduction de la consommation d'énergie est devenue une priorité. L'un des secteurs susceptibles de contribuer de façon importante aux objectifs de réduction des gaz à effet de serre est celui de la construction et de la rénovation des bâtiments. En effet, selon le «Tableau de bord de l'état de l'environnement wallon 2010», en 2008, la consommation d'énergie dans les logements (besoins résidentiels des ménages) représentait 23% de la demande totale d'énergie en Région wallonne.

Sous l'influence du droit international et européen, le législateur est intervenu pour promouvoir ou imposer une réduction importante des émissions de CO_2 dans ce secteur: la performance énergétique des bâtiments (P.E.B.) est au centre de toutes les préoccupations. En Région wallonne, la nouvelle réglementation sur la P.E.B. est entrée en vigueur depuis le 1er septembre 2008 et doit être mise en œuvre progressivement. Elle s'applique à l'ensemble des bâtiments (sauf exceptionsexplicitement visées par la réglementation) pour tous les travaux de construction, de reconstruction et de transformation nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Le présent ouvrage éclaire le lecteur sur le cadre légal et réglementaire applicable en Région wallonne et les nombreuses questions juridiques qu'il soulève. Tous les aspects de la performance énergétique sont traités: de la compréhension des exigences aux procédures de déclaration, en passant par la certification. La performance énergétique est aussi replacée dans un contexte plus global comprenant le processus de construction, la vente immobilière, etc.

Performance énergétique des bâtiments et droit de l'urbanisme
Sous la direction de Charles-Hubert Born, Benoît Jadot et Nathalie Van Damme

Actes du colloque organisé à Louvain-la-Neuve, le 10 mai 2011, par l'ABeFDATU (Association belge pour le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme).
Editions Anthemis



Habitat et vieillissement:
Vivre chez soi, mais vivre parmi les autres!

17e rapport du Haut Comité pour le logement de personnes défavoriseés
Octobre 2012
www.hclpd.gouv.fr

AIDE AUX SANS-ABRI: «L'ÉTAT FERAIT MIEUX DE RÉQUISITIONNER SES PROPRES BÂTIMENTS»

François BÉGUIN (chat modéré par) – Le Monde.fr | 29.10.2012

Dans un chat sur Le Monde.fr, Julien Damon, professeur associé à Sciences Po et auteur de *La Question SDF* (PUF, 2002), estime que la réquisition de logements privés vacants *»n'a jamais marché et ne pourra jamais marcher»*.

Paul: Pourquoi ce problème de l'hébergement d'urgence se pose-t-il chaque année dans les mêmes termes au moment des premiers froids? C'est une chose impossible à anticiper?

Julien Damon: C'est vrai que depuis une vingtaine d'années, on appelle cela la politique du thermomètre. Parce que, au début des années 1980, l'Etat a réagi en urgence au problème des sans-abri, avec la mise en place de places pour l'accueil de ceux qu'on a appelés les SDF. Et chaque année, le système politique d'urgence a été reconduit.

Sous deux modules: d'abord, l'ouverture toute l'année d'une partie des places qui avaient été débloquées pour l'hiver; et d'autre part, l'ouverture de nouvelles places chaque années, au début de l'hiver. Cela a quelque chose d'agaçant et d'étrange, parce qu'on a le sentiment de ne pas progresser, alors qu'en réalité, chaque année, on a toujours fait davantage.

Paul: Connaissons-nous le nombre exact de personnes sans-abri?

La réponse est non, absolument non. Pour deux grandes raisons. La première, c'est qu'il est très difficile d'opérer un recensement en fonction de définitions des populations sur lesquelles toute le monde serait d'accord.

Et ensuite parce que, en France, nous n'avons pas fait – et ce nous, c'est l'Etat avec le secteur associatif et avec les villes – cet effort de connaissance, qui a pourtant eu lieu dans bien d'autres pays, de l'Allemagne aux Etats-Unis en passant par le Royaume-Uni.

Autre point très important: dans la plupart des pays où il existe un système de décompte, d'évaluation de cette population sans abri, c'est aux échelles locales, à l'échelle des villes que l'on a les estimations les plus solides du nombre de personnes concernées.

Et en France, vieux pays jacobin, même sur ce dossier, on court après une estimation nationale. Maintenant, la réponse à la question: combien y a-t-il de sans abri en France? n'a toujours pas de réponse précise, et c'est désolant.

Léo: Et une estimation?

Pour être précis, il y a eu une enquête nationale réalisée par l'Insee en 2001, et qui donne une estimation solide de la population «sans domicile», les personnes à la rue ou bien dans les centres d'hébergement qui sinon seraient à la rue. Il y a avait ainsi une estimation en 2001 d'environ 86 000 personnes sans domicile. Mais c'était il y a onze ans. Depuis lors, la population s'est certainement très largement transformée.

Aujourd'hui, aucun des chiffres annoncés – 130 000 personnes sans abri – ne vaut quoi que ce soit. Ils ne sont appuyés sur aucune méthode sérieuse.

Sy: Le problème de l'hébergement des SDF, est-ce juste une question de moyens financiers? Ou est-ce lié une mauvaise organisation?

C'est fondamentalement une question d'organisation, puisqu'en France – et en particulier à Paris, où le problème se pose de façon criante – nous sommes dans un des pays et une des villes où les dépenses publiques sont en la matière les plus élevées.

Chaque année, depuis un quart de siècle, on a dépensé davantage pour héberger et accueillir les sans-abri, et chaque année, on a les mêmes polémiques et les mêmes questions qui surgissent. Donc avant d'être une question de moyens, c'est une question d'efficacité.

Paul: Les associations n'ont-elles pas intérêt à ne pas donner clairement les chiffres de personnes accueillies pour recueillir davantage de subventions? N'est-ce pas une perversion du système? C'est à l'Etat d'agir, non?

Je pense que les opérateurs (collectivités locales, associations) ont tout intérêt à annoncer des chiffres très élevés. C'est valable pour n'importe quelle question sociale: si vous voulez que le sujet contre lequel vous combattez soit pris en compte et en charge, il faut annoncer des chiffres proches de la catastrophe.

Maintenant, cela fait vingt ou trente ans que l'on raconte parfois absolument n'importe quoi. C'est en effet à l'Etat et aux villes d'opérer deux choses: des recensements sérieux du nombre de personnes concernées (à la rue), et de produire des systèmes d'information efficaces et obligatoires permettant de recenser le nombre de personnes qui passent par les services payés sur fonds publics.

Greg: Est-ce vrai que le coût annuel de l'hébergement d'urgence en Ile-de-France est pratiquement le même que celui destiné à la construction de logements sociaux? Si oui, n'est-ce pas un peu absurde?

Globalement, les masses financières sont en effet comparables. Le point crucial pour montrer qu'il y a incontestablement absurdité, c'est de savoir à qui est destiné le logement social. Ce n'est pas simple.

Historiquement, en France, on a fait le choix d'un logement social destiné aux classes moyennes salariées, et pas aux personnes privées de logement. De plus en plus, depuis vingt ou trente ans, on cherche à réformer le système du logement social pour y accueillir des personnes sans abri.

C'est une logique qui a été baptisée «logement d'abord», soutenue par l'Etat depuis cinq ou six ans maintenant. Mais il est vrai que les masses financières montrent clairement le caractère à bout de souffle, à la fois du logement social et du système d'hébergement d'urgence.

Jean-Paul: Si c'est une question d'efficacité, qui est selon-vous responsable de ces échecs? Y a-t-il des intérêts cachés?

Je pense que le secteur associatif, financé à 100% sur fonds publics, aurait intérêt à accepter la réforme pour véritablement être efficace et soit être nationalisé, soit être mis en concurrence avec des entreprises privées, soit se réformer intégralement pour ne plus être financé totalement sur fonds publics.

Maintenant, le secteur associatif n'est pas le seul en cause. Le principal «coupable» est bien l'État en France, qui ne tape pas assez fort du poing sur la table pour dire ce qu'il attend, pour énoncer ses objectifs (zéro SDF était à mon sens un excellent objectif à se donner). L'État en France vit sur la fiction de pouvoir faire ce qui, à mon sens, devrait ressortir de deux autres échelles: la première, c'est celle des collectivités locales, et la deuxième, c'est l'UE, puisque dans un espace Shengen ouvert, la question des sans-abri n'est plus nationale, mais européenne.

Sylvain: «La dimension européenne est capitale»: Pourquoi n'y a-t-il pas déjà d'accord entre les

États membres? Y-a-t-il des divergences entre les États?

Oui, il y a de puissantes divergences, pour reprendre mon expression, les villes jouent au ping-pong, mais c'est également le cas des Etats-membres. Ce n'est pas explicite, évidemment, mais les Etats faisant plus ou moins d'efforts, il s'agit de faire partir leurs «indésirables» pour qu'ils se retrouvent ailleurs, mieux accueillis.

Pour illustrer, c'est le cas de la Roumanie ou de la Bulgarie avec les populations Roms, mais aussi du Pays-Bas, où, pour bénéficier de l'hébergement d'urgence, il faut être depuis plus de deux ans en règle sur le territoire. Donc il n'y a absolument pas les mêmes efforts qui sont entrepris.

BB: Une politique de réquisition des logements vacants, demandée par les associations, a-t-elle un sens? Ou est-ce juste un signe politique?

C'est incontestablement un signe politique. Il faut se rappeler que cela a déjà été tenté par deux fois: d'abord à la fin des années 1980 avec un gouvernement de gauche, ensuite au milieu des années 1990 avec un gouvernement de droite.

Mais cela coûte très cher, de réquisitionner, cela donne une image de volontarisme de la part de l'Etat, mais ça n'a jamais marché. Et il faut dédommager les propriétaires, cela produit un contentieux juridique effroyable, et cela décourage les investisseurs.

Je pense que la meilleure des solutions, ce serait que les collectivités locales et/ou l'Etat se réquisitionnent eux-mêmes plutôt que de faire peur aux investisseurs (des individus ou des institutionnels).

Visiteur: Le chiffre de 100 000 logements vacants, avancé par l'association Droit au logement (DAL) vous semble-t-il plausible?

Sur le nombre de logements vacants, le DAL avait trouvé un bon slogan: «2 millions de mal-logés, 2 millions de logements vacants». C'est une équation qui paraît simple à résoudre. Mais une des difficultés est que la vacance de logements, c'est souvent à des endroits où il n'y a pas de demandes de logements, ce sont aussi des logements impropres à l'habitation parce qu'ils sont dégradés, et c'est enfin une vacance «normale» qui correspond à des délais entre le fait de voir un locataire s'en aller et le fait de voir un nouveau locataire arriver. Donc la réquisition, ça n'a jamais marché et ça ne pourra jamais marcher.

HG: Un gouvernement de gauche agit-il de façon différente pour l'hébergement des SDF qu'un gouvernement de droite?

La réponse est non. Pour le démontrer, il suffit de regarder tout ce qui s'est fait depuis le tout début des années 1980, ça a été systématiquement dans une même logique consistant à développer les services d'accueil et d'hébergement. Evidemment, la gauche au pouvoir étant critiquée par la droite dans l'opposition (et vice-versa), mais jamais il n'y a eu rupture ou changement dans la dynamique générale de développement des réponses en urgence.



Cela se vérifie par les termes que l'on trouve dans les circulaires, qui ne changent que marginalement d'une année à l'autre, quelle que soit la majorité en place. Et cela se vérifie aussi par la croissance, chaque année, des budgets affectés à cette politique.

Julien: Pour vous, l'objectif «zéro SDF» est donc quelque chose de possible?

C'est possible. Maintenant, la question est de savoir qui sont les sans-abri. Et je pense qu'il est tout à fait possible de n'avoir personne qui dort dans les rues, et ce, sans être dans un Etat autocratique.

Si on n'arrivera pas forcément à zéro personne dormant dans la rue, on peut au moins diminuer drastiquement le phénomène, comme ceci a pu être observé à Londres, dans les grandes villes des Pays-Bas, ou bien en Finlande, ou encore en Irlande, là où les autorités se sont fixé des objectifs «d'éradication du sans-abrisme».

S'il restera probablement toujours, une nuit donnée, des gens qui se retrouvent, hélas, dans la rue, on peut beaucoup mieux faire. Et pour mieux faire et pour mesurer des résultats, il n'y a rien de mieux que de se fixer des objectifs quantifiés.

Christopher: Vous parliez de mise en concurrence des associations avec des entreprises privées: est-ce qu'une doctrine libérale est la plus à même de résoudre ce qui relève du social?

Sur le plan général, je ne saurais répondre. En tout état de cause, la logique qui, il est vrai, est d'ordre libéral en la matière dans les couloirs de la Commission européenne, consiste à dire que les opérateurs doivent être mis en concurrence pour permettre plus d'efficience de la dépense publique. Ceci, en France, nous choque pour les questions de sans-abri, nous fait avoir des débats mais ne nous choque pas pour les crèches, ou encore pour les maisons de retraite.

Donc pourquoi pas? Vous avez bien des entreprises privées qui exploitent des prisons ou des hôpitaux. Pourquoi cela ne pourrait-il pas être le cas pour la gestion des sans-abri. Je ne sais pas si c'est LA solution, mais c'est en tout cas une option sérieuse.

Visiteur: De quel modèle pourrait-on s'inspirer?

D'abord, j'aimerais souligner que la France, à ce sujet, est un modèle. Pas un modèle d'efficacité, mais certainement de générosité et de tolérance. Après cela, je pense qu'il nous faut regarder ville par ville la façon dont la question des sans-abri est traitée. Je pense alors que Londres, Stockholm, San Diego, Amsterdam sont des villes qui, chacune à leur manière, dans des contextes différents, ont sur les dix ou vingt dernières années fait montre d'innovation et d'efficacité.

Maintenant, je parle là avec un parisianisme qui est clair. La question des sans-abri à Nantes, à Marseille ou à Lille peut présenter autant de différences avec Paris que Paris avec San Diego ou Stockholm.

Je pense vraiment que les sans-abri, c'est une question à la fois locale et européenne.

Sylvie: La proportion de SDF refusant un hébergement est-elle connue? est-ce marginal?

Mathilde: Faut-il contraindre les SDF à dormir en foyer en hiver?

Sur le non-recours aux services, la part des sans-abri qui refusent les offres qui leur sont faites: on ne la connaît pas, puisqu'on ne connaît pas la taille de la population des sans-abri.

En revanche, puisqu'elle refuse la prise en charge et reste à la rue, c'est une population qui est très visible. C'est même la population des sans-abri les plus en difficulté. On n'en connaît pas la proportion, mais c'est cette population que les différents services s'évertuent à essayer de toucher.

Et il y a un lien avec la deuxième question, celle du niveau de coercition que l'on doit faire peser sur les personnes sans abri. Je pense en effet que, hiver comme été, on devrait davantage contraindre les personnes à accepter ce qui leur permet d'être sauvées, que ce soit immédiatement, du froid, et surtout, du fait que rester dans la rue, c'est continuer à voir votre situation se dégrader.

Patrick T.: De la même manière qu'il y a une sécurité sociale, un droit à la retraite, pourquoi n'y a-t-il pas un droit au logement? Un logement tout simplement offert par l'Etat aux sans abris.

Visiteur: Où en est-on du DALO (Droit au logement opposable)?

Il est tout à fait judicieux, à mon sens, de considérer la question du logement comme une question de sécurité sociale, c'est-à-dire avec des mécanismes d'assurance obligatoire et une opposabilité (comme il y a des tarifs opposables en assurance-maladie) permettant à chacun de pouvoir disposer d'un toit de qualité.

Maintenant, je ne pense pas que l'Etat doive «offrir» un logement. Il faut que nous puissions nous assurer, cotiser, afin de pouvoir avoir les allocations-logement qui nous permettent de trouver ce dont nous avons besoin en termes de logement.

Le DALO est une machinerie bureaucratique qui ne fonctionne pas bien, c'est le moins que l'on puisse dire. Le grand sujet, en termes de sécurité sociale du logement, est celui de savoir qui doit avoir la priorité dans le logement social.

Visiteur: Pouvez-vous préciser quelles sont les mesures prises par ces villes européennes que vous évoquiez comme modèles possibles? Pourquoi sont-elles efficaces?

Première chose: ce sont des collectivités locales qui toutes se sont donné des objectifs quantifiés de résolution du problème, qui se sont dotées de systèmes d'information qui permettent d'évaluer assez précisément les évolutions du phénomène. Et ce sont des collectivités locales où la responsabilité et la prise en charge leur sont clairement attribuées.

Dernière chose essentielle: il n'y a pas de dispersion des services, tout est coordonné de façon simple sous la responsabilité de la ville. Les opérateurs ne se marchent pas sur les pieds comme ce peut être le cas dans de grandes villes françaises.

Visiteur: Nous parlons ici d'hébergement de SDF mais il y a t-il une différence entre SDF et sans papier clandestin? Sont ils logés à la même enseigne?

Julien: Est-ce que le problème de l'hébergement d'urgence est lié au problème de l'hébergement des sans-papiers? Régulariser permettrait-il de libérer des places?

Dans les centres d'hébergement d'urgence parisiens, la moitié des personnes actuellement accueillies sont sans papiers. Pour ce qui concerne l'hébergement de plus long terme, d'insertion, on a distingué à la fin des années 1990, pour des raisons juridiques, ce qui était l'accueil des sans-abri, d'une part, et l'accueil des demandeurs d'asile, d'autre part.

En réalité, c'est concrètement la même chose: ce sont des gens défavorisés, en difficulté de logement, avec des situations de régularité sur le territoire qui ne sont pas les mêmes, mais dont les conditions au quotidien se ressemblent.

Et c'est pour cela que la dimension européenne est capitale. La France étant le pays qui enregistre le plus de demandes d'asile et qui, malgré ce que l'on pense parfois, est l'un des plus généreux à l'égard des sans-papiers, ne peut pas agir sans les autres Etats membres de l'Union.

En un mot, que ceci soit terrible ou formidable, sans-papiers et sans-abri, c'est de plus en plus la même chose.

Elen: Est-ce qu'il existait autrefois des amortisseurs avant de se retrouver à la rue (comme des hôtels ou pensions à bas coûts) qui ont disparu aujourd'hui?

Oui. Les villes s'étant embourgeoisées, les coûts du foncier et de l'immobilier ayant tellement augmenté, il n'y a plus cette offre, qui permettait d'amortir la situation.

Mais je ne sais pas s'il faut la rétablir, car il y a la question: «Qui doit-on loger dans le logement social?», et une autre «Où doit-on loger les personnes sans logement?». Pour Paris, par exemple, l'offre est très limitée, mais la demande est quasi infinie. Pour caricaturer, tout le monde aimerait avoir un logement social dans les bâtiments réhabilités de La Samaritaine, et personne ne veut se retrouver dans les grands ensembles dégradés. Derrière ces questions un peu provocantes se pose la question de la réforme du modèle français du logement social.

Visiteur: Les réflexions à mener pour améliorer la situation française peuvent-elles se passer d'une réflexion sur l'aménagement des aires urbaines et suburbaines, bref urbanistique?

Les frontières administratives n'ont pas grand sens au quotidien pour n'importe quel habitant, elles en ont encore moins pour ceux qui n'ont pas de logement. Donc il est certain que ce ne sont pas les frontières administratives des villes qui comptent, mais celles des métropoles.

A défaut, que se passe-t-il? Les villes jouent «au ping-pong» et se renvoient les personnes, les problèmes, les responsabilités.

Visiteur: Si la situation économique s'aggrave, le risque n'est-il pas que les moyens mis en place deviennent moins efficaces? Et qu'on atteigne un point critique comme à l'hiver 54?

La comparaison avec l'hiver 1954 est souvent faite, période dite d'insurrection de la bonté, mais la situation n'a absolument rien à voir. En 1954, la moitié de la population en France aurait été éligible au droit au logement opposable.

Deuxième chose: je pense que la crise viendra plutôt de la crise des finances publiques. Il faudra nécessairement rationaliser un budget qui n'a fait qu'augmenter et dont on ne peut pas dire qu'il atteigne ses ambitions, puisqu'il semble qu'il y ait toujours plus de personnes à la rue, et nous avons toujours les mêmes polémiques. Je pense que la rationalisation est nécessaire et inévitable. Cela ne veut pas dire qu'on dépense trop, mais qu'il faut que l'on dépense beaucoup mieux.



Editeur responsable
Ghislain GERON
Rédactrice en chef
Corinne EVANGELISTA
Comité de rédaction
Nicolas BERNARD, Michel GREGOIRE, Paul-Emile HERIN, Luc LAURENT, Yves SCHREEL, Vincent SCIARRA, Luc THOLOME, Pol ZIMMER.
Ont collaboré à ce numéro
Isabelle GOUTHIERE et Pascale THYS
Les Échos du Logement peuvent être obtenus gratuitement sur demande écrite au:
Service Public de Wallonie (SPW) – DGO4
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 Jambes

Corinne EVANGELISTA
Tél.: 081/33 23 40
corinne.evangelista@spw.wallonie.be

Via internet
Site général de la DGO4
http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp
Accès direct aux Échos
http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/echos

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

Le Médiateur de la Région wallonne
écouter pour concilier

En cas de litiges
Médiateur de la région wallonne
Rue Lucien Namèche, 54
5000 Namur
Tél. 081/32 19 11
Fax 081/32 19 00

N° vert: 0800/19 199

Crédits photographiques:
©Dominique PÂQUES

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

Impression et composition:
Imprimerie BIETLOT
6060 GILLY

Sommaire

DOCTRINE
3 Vers une intégration des normes énergétiques dans les règles de salubrité?
8 Le certificat de performance énergétique (PEB)

JURISPRUDENCE
12 Tribunal de première instance de Charleroi (3e ch.) – 1er juin 2011
18 J.P. Charleroi II – 19 décembre 2011

RÉGLEMENTATIONS
19 Les «nouvelles» primes à la réhabilitation 2013
20 Ecopack
21 La réforme du régime locatif social

RÉFLEXIONS
23 Autoconstruire son logement aujourd'hui en Région wallonne
31 Le positionnement professionnel de l'Assistant social en matière de lutte contre l'habitat indigne

LOGEMENT ET SANTÉ
45 Le Réseau Habitat et Francophonie

ÉTRANGER
52 Aide aux sans-abri: «L'Etat ferait mieux de réquisitionner ses propres bâtiments»

SPW
Service public de Wallonie

DGO 4