Les Échos du Logement
Numéro 1/4 - Janvier 2012

Quel droit au logement pour les gens du voyage?





Salubrité 20
Zoom sur les régies des quartiers 27
Insersambre, pour vivre ensemble 30
Habitat groupé 34
Le Fonds du logement de Wallonie 40

Wallonie

ÉDITO

De Michel GRÉGOIRE – Inspecteur général f.f.
Service Public de Wallonie, DGO4, Département du Logement

À L'IMAGE DE BIEN D'AUTRES PROBLÉMATIQUES, LA POLITIQUE DU LOGEMENT EST EN PLEINE MUTATION.

Qu'il s'agisse du logement public ou du logement privé, à partir d'un même point de départ, qui est le droit pour chacun à un logement décent tel qu'il est consacré dans l'article 23 de la constitution belge (qui jusqu'à nouvel ordre reste notre Charte fondamentale) et rappelé à l'article 2 du Code du Logement, un grand nombre de préoccupations nouvelles (ou d'explicitations de préoccupations auparavant implicites ou non formulées) se sont développées au cours de ces dernières années: montée en puissance de l'accompagnement social, amélioration de la qualité de l'habitat et intégration progressive du concept de durabilité dans cette recherche de qualité (en particulier de qualité énergétique), diversification des modes d'habitat et prise en considération de l'habitat alternatif, émergence d'une vraie gestion de la mobilité et de son impact sur l'habitat et son implantation, développement de la mixité sociale et fonctionnelle, du logement intergénérationnel, réforme et meilleure intégration des aides publiques au logement (prêts, subventions ou autres mécanismes encore), valorisation de nouveaux modes d'appropriation du logement, tels que le droit de superficie, meilleure prise en considération du logement locatif et, *last but not least*, impact de la nouvelle réforme de l'État qui se prépare et nouveaux transferts de compétences qui y seraient liés. A cela il convient d'ajouter les problématiques propres au secteur du logement social, telles que l'augmentation de l'offre de logement social, l'amélioration de son image, la révision du système d'attribution des logements, la prise en compte de l'évolution de la composition du ménage, etc.

Ce sont autant de lignes d'action résolument suivies par le Gouvernement wallon et le Parlement wallon. Les législations changent, ou vont changer, et du reste une vaste réforme du Code du Logement est en gestation et viendra adapter sur des points parfois importants le régime qui avait été mis en place en 1999. Les plus anciens d'entre nos lecteurs se rappelleront sans doute que lors de l'apparition du Code ainsi qu'au moment de ses 10 ans, des numéros spéciaux des Échos du Logement avaient célébré l'événement. Aujourd'hui, les Échos du Logement sont eux-mêmes à la croisée des chemins. En effet, celle qui assurait la difficile fonction de rédactrice en chef avec talent depuis plusieurs années déjà, Geneviève Rulens, a décidé de quitter le département du logement de la DGO4 et de s'orienter vers d'autres horizons (elle l'avait d'ailleurs annoncé elle-même dans une des dernières livraisons des Échos avant son départ).

Il fallait donc la remplacer et, comme souvent, ce genre d'événement s'est accompagné d'une évaluation (d'autant qu'il fallait simultanément renouveler les marchés publics liés à l'impression et au routage de la revue): fallait-il poursuivre une publication telle que les Échos du logement dans le cadre d'une direction générale renouvelée, dont l'une des publications «phares» (les Cahiers de l'Urbanisme) vient de se transformer en «Cahiers nouveaux»?

De plusieurs côtés sont cependant venus des plaidoyers en faveur du maintien de la publication, montrant que celle-ci a manifestement pu répondre à une attente propre aux acteurs, privés comme publics, de la politique du logement. Les Échos du Logement occupent en effet une place bien spécifique: loin de se limiter à des articles de doctrine sur les thèmes principaux de chaque numéro, ils contiennent également un aperçu des développements de la législation et de la jurisprudence dans les matières liées au logement.

En accord avec le comité de rédaction, nous avons donc décidé de poursuivre résolument la publication, certes avec un certain retard dû à la transition et aux marchés publics à renouveler. Nous comptons cependant bien diffuser, comme précédemment, quatre numéros par an. La nouvelle rédactrice en chef, Corinne Evangelista, s'y emploie avec courage et ténacité.

Le premier de ces numéros, que l'on a sous les yeux, met en avant la question du droit au logement pour les gens du voyage, autour d'un article important du Professeur Nicolas Bernard, des Facultés universitaires Saint-Louis, qui depuis longtemps déjà est un des principaux contributeurs aux Échos du Logement (les lecteurs assidus se souviendront certainement de son article «L'emphytéose et la superficie comme pistes de solution à la crise du logement» que publiait le numéro de mars 2010 des Échos).

D'autres numéros suivront. Le prochain proposera un dossier consacré au logement alternatif. En outre, une fois les nouveaux Codes du Logement votés par le Parlement wallon, nous ne manquerons pas de consacrer une livraison à ces nouveaux jalons de la politique du logement en Wallonie.

Un point encore: la secrétaire du Conseil Supérieur du Logement, Madame Brigitte Quenon, a été invitée à faire partie du Comité de rédaction des Échos du Logement. Nous espérons, par cette initiative, faire bénéficier les Échos de la créativité et de la diversité des acteurs présents au sein du Conseil supérieur.

Puissent donc les futurs Échos du Logement répondre mieux encore que dans le passé aux attentes de ses lecteurs!

QUEL DROIT AU LOGEMENT POUR LES GENS DU VOYAGE?

Nicolas BERNARD – Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis*

INTRODUCTION: UNE PROBLÉMATIQUE QUI BOUSCULE LES REPRÉSENTATIONS DOMINANTES

Quel droit au logement pour les gens du voyage? Cette thématique a ceci de stimulant qu'elle oblige à renouveler entièrement son regard sur cette matière du droit à l'habitat. L'appareil conceptuel traditionnellement mobilisé ne peut que sortir modifié – sinon chamboulé – d'une telle «confrontation». Bouger les lignes d'une discipline qu'on croyait déjà bien assise sur le plan des idées et des notions, voilà ce qui fait la force – mais aussi la complexité – de ce sujet. Au passage, ce dernier se nourrit de quantité d'idées reçues, qu'il s'agit, en guise d'introduction, de déconstruire.

Relevons d'abord, à cet égard, que les gens du voyage (dont le nombre en Belgique oscille, suivant les sources autorisées, entre 10.000 et 20.000 individus [1]) ne sont pas tous itinérants. Certes, une partie d'entre eux est bien en migration, en stationnant quelques semaines de place en place (pour suivre le travail saisonnier par exemple, ou encore les pèlerinages [2] – et, historiquement, pour fuir les persécutions dont ils étaient l'objet), mais une autre partie a fait le choix de se sédentariser [3]. La situation, dans ce dernier cas, n'est pas réglée pour autant dans la mesure où ces ex-nomades ne souhaitent pas moins continuer à vivre dans leur caravane ou leur roulotte et ce, «afin de perpétuer un mode de vie ouvert sur l'extérieur, auquel ils sont accoutumés depuis l'enfance et qui leur permet de maintenir un lien fût-il symbolique avec le voyage» [4]. Raison pour laquelle, d'ailleurs, l'on se permettra d'utiliser les vocables



génériques «habitat mobile» et «gens du voyage» [5], même les concernant. Dans la même ligne, il est une autre idée reçue à démonter, suivant laquelle les gens du voyage formeraient un bloc homogène. Il convient en effet de faire le départ entre les gens du voyage qui résident et se déplacent en Belgique (de nationalité belge le plus souvent) et ceux qui, habitant à l'étranger, traversent notre pays durant l'été. Les premiers sont estimés à 15.000, ventilés de manière équitable entre la Flandre et la Wallonie (3.000 d'entre eux ayant plutôt jeté leur dévolu sur la Région bruxelloise) [6]. Quant aux seconds, ils seraient 3.000 [7], et proviendraient de France et des Pays-Bas essentiellement. Ceci, sans compter les 22.000 Tsiganes arrivés d'Europe de l'Est depuis la fin de la guerre froide [8].

Soulignons encore que certaines études opèrent un *distinguo* entre les Roms proprement dit («they are mostly sedentary») et les «Voyageurs», les premiers étant évalués entre 10.000 et 15.000 en Belgique, et les seconds entre 12.000 et 15.000 [9]. Au passage, on constate qu'il règne à la base une opacité statistique certaine, laquelle n'est que le reflet, pour partie, de la propre incertitude terminologique entourant un phénomène aux contours diffus.

Il découle de cette *summa divisio* (entre nomades et sédentaires) des revendications – et des difficultés – passablement divergentes. Les nomades cherchent essentiellement des terrains de transit, là où les sédentaires ambitionnent de s'implanter de manière durable sur un emplacement. Dans les deux cas, toutefois, d'importants obstacles se dressent. Soucieuses de ne point hérisser un électorat que l'altérité (par définition) tend à effrayer, les communes se

* Le présent texte constitue une adaptation de C. ROMAINVILLE et N. BERNARD, «Le droit à l'habitat des gens du voyage», *Le droit et la diversité culturelle*, sous la direction de J. Ringelheim, Bruxelles, Bruylant, 2011 (à paraître).

[1] *Cf.* le *Rapport sur la Belgique* de la Commission européenne contre le racisme et l'intolérance (ECRI), 4e cycle de monitoring, Conseil de l'Europe, 19 décembre 2008, CRI (2009) 18, p. 35.

[2] Voy., pour de plus amples développements sur les axes empruntés, la réponse donnée au Parlement wallon par le Ministre wallon de la Santé, de l'Action sociale et de l'Egalité des chances le 25 août 2008, *Bull. Q.E.*, sess. ord. 2007-2008, n° 171/1.

[3] A l'échelle européenne, d'ailleurs, seuls 4% des 12 millions de gens du «voyage» seraient nomades au sens strict, selon le *european Roma Information Office* (cf. l'intervention de G. Ruiz et M. Manzonetto au colloque organisé à Namur le 6 octobre 2009 par le Centre de médiation des gens du voyage en Wallonie sur le thème: *Roms en Wallonie: parcours d'obstacles et participation citoyenne*).

[4] J. RINGELHEIM, «Gens du voyage: les oubliés du droit au logement?», *L'état des droits de l'homme en Belgique*, Bruxelles, Ligue des droits de l'homme et Aden, 2010, p. 85-91.

[5] Le terme, de manière générale, recouvre aussi bien les Roms que les Tsiganes, les Sinti, les Manouches, les Gitans, les forains, les bohémiens, etc. Il s'agit en effet, au-delà de leurs différences (ethniques notamment), de mettre en évidence ce qui les unit néanmoins, à savoir le voyage, l'itinérance.

[6] A. REYNIERS, «Les gens du voyage. Histoire, réalité et perspectives», *L'Observatoire* (revue d'action sociale et médico-sociale), n° 38/2003 (numéro spécial «La réalité des gens du voyage»), p. 69-72.

[7] *Cf.* la réponse donnée au Parlement wallon par la Ministre wallonne de la Santé, de l'Action sociale et de l'Egalité des chances le 9 novembre 2004, C.R.I., sess. ord. 2004-2005, n° 8, p. 28.

[8] Même source.

[9] *Housing conditions of Roma and Travellers*, Belgium RAXEN national focal point, Centre for equal opportunities and opposition to racism, mars 2009, p. 22 et 23.



montrent extrêmement réticentes à réserver des aires d'accueil aux gens du voyage – fût-ce pour de courts séjours. Et, pour ce qui concerne les velléités de pérenniser un habitat mobile, les prescriptions urbanistiques ont tôt fait de les briser, tandis que les communes refusent – *contra legem* [10] – de procéder à l'inscription des gens du voyage dans leurs registres de population, ce qui ne va pas sans entraîner d'importantes vicissitudes d'ordre administratif.

Tel est, en somme, le lourd destin des gens du voyage: leur mode de vie ambulant éveille soupçons, méfiance et hostilité (la «carte de nomade» n'a ainsi été supprimée qu'en 1975 [11]) mais, voudraient-ils s'installer durablement, on les en empêche également. C'est en ce sens que les gens du voyage font face à un «dilemme» («entre l'intégration et l'attraction d'une vie itinérante») [12] qui a pour particularité que chacune de ses branches se révèle également viciée. Ils vont, en d'autres termes, «de Charybde en Scylla» [13].

Par ailleurs, alors que le droit à l'habitat recouvre de manière générale le droit à *accéder* à un logement (en location – sociale ou privée – ou en propriété), les gens du voyage, propriétaires de leur caravane le plus souvent, sollicitent un autre type d'intervention publique: la mise à disposition – et l'aménagement – de terrains. Celui-ci, à bien y regarder, se révèle nettement moins «lourd» et onéreux pour les autorités que les aides classiques (fourniture de logements sociaux, octroi d'incitants fiscaux à l'accès à la propriété, prêts hypothécaires à taux réduits, primes à la rénovation, allocations-loyers,...) et, paradoxalement, c'est celui qui semble poser le plus problème...

Ceci étant dit, il ne suffirait pas aux instances publiques de concéder l'une ou l'autre zone d'accueil pour automatiquement s'affranchir de leurs obligations à l'égard des gens du voyage. Plus qu'une simple tolérance (droit-abstention), c'est une véritable action positive – concrète et résolue – qui est attendue de leur part (droit-créance). Ces terrains, autrement dit, il s'agit impérativement de les *viabiliser* (en termes de voiries, égouts, sanitaires, ramassage des immondices, éclairage public, raccordement à l'eau et à l'électricité, etc.). Car la dignité humaine s'abîme immanquablement sur des emplacements dépourvus des commodités les plus élémentaires. Ceci, sans compter que les périmètres retenus ne sauraient être localisés dans un environnement extérieur dégradé, ni être abusivement excentrés ou trop éloignés des écoles [14] et des nœuds de communication, ou encore dépourvus des équipements collectifs de base [15]. On le sait, le droit à un logement a fait l'objet d'une consécration très large, déployée aussi bien en droit interne [16] qu'à l'échelle supranationale [17]. Toutefois, la question de la titularité de ce droit reste trop souvent en friche; les gens du voyage, plus spécifiquement, peuvent-ils eux aussi revendiquer un quelconque droit au logement [18]? L'interrogation n'a rien d'ingénu dans la mesure où le droit au logement renvoie immanquablement aux schémas culturels classiques de l'habitat sédentaire, pérenne et en dur, alors que, par définition, le mode de vie des gens du voyage suppose tout à l'inverse souplesse, intermittence et mobilité. N'y a-t-il pas là comme une *contradictio in terminis*?

[10] Voy. l'art. 20, §1er, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, *M.B.*, 15 août 1992.

[11] Arrêté royal du 14 janvier 1975 modifiant l'article 23 de l'arrêté royal du 21 décembre 1965 relatif aux conditions d'entrée, de séjour et d'établissement des étrangers en Belgique, *M.B.*, 23 janvier 1975.

[12] G. KENSIER et D. DEOM, «D'une commune à l'autre: quelle destination pour les nomades...?», *Dr. comm.*, 2005, n° 5, p. 4.

[13] *Cf.* J. FASTRES et S. HUBERT, *De Charybde en Scylla? Petites chroniques d'une intégration impensée: les Roms en Wallonie*, recherche réalisée pour *Intermag* (magazine d'intervention), septembre 2009. Sous la plume de ces auteurs, l'expression s'applique plutôt à la politique d'asile, mais l'idée est globalement la même.

[14] Voy. sur le thème I. HASDEU, *La scolarisation des enfants roms en Belgique. Paroles de parents*, Bruxelles, Fondation Roi Baudouin, mars 2009.

[15] Voy., à titre d'exemples, l'art. 3, 1°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 mai 2000 portant subventionnement de l'acquisition, l'aménagement, la rénovation et l'extension de terrains de campement pour forains, *M.B.*, 10 août 2000, ainsi que les art. 2 et 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 1er juillet 1982 fixant les conditions auxquelles des subsides peuvent être octroyés aux provinces, aux communes, agglomérations, fédérations et associations de communes et aux pouvoirs subordonnés, en vue de l'acquisition, de l'aménagement et de l'extension de terrains de campement en faveur des nomades, *M.B.*, 10 septembre 1982.

[16] Article 23 de la Constitution.

[17] Art. 25.1 de la Déclaration universelle des droits de l'homme du 10 décembre 1948, art. 11.1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels conclu sous l'égide des Nations Unies le 19 décembre 1966, art. 31 de la Charte sociale européenne élaborée au sein du Conseil de l'Europe le 18 octobre 1961 et révisée le 3 mai 1996, art. 27.3 de la Convention internationale des droits de l'enfant du 20 novembre 1989, art. II-34.3 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne, art. 9.1 du règlement C.E.E. n° 1612/68 relatif à la libre circulation des travailleurs à l'intérieur de la Communauté, etc.

[18] *Cf.* J. KUSTERS, «Het recht op huisvesting voor woonwagenbewoners», *Juristenkrant*, 2004, n° 82, p. 11.



L'appariement de ces deux registres conceptuels a donc résolument quelque chose d'«incongru» [19], ce qui fragilise les revendications mêmes des gens du voyage.

Dans la même ligne, plus en amont encore: la roulotte et la caravane sont-elles considérées par les autorités comme des «logements»? La question est lourde de sens dans la mesure où découleraient de cette reconnaissance officielle la soumission à des normes de qualité, certes, mais aussi l'insertion de ce type d'habitat dans des politiques de promotion du logement plus larges. Dans quelle mesure, précisément, les réglementations actuelles («reflets de nos conceptions culturelles» [20]) favorisent-elles ou, au contraire, dissuadent-elles ce mode de vie (et cette présence) multi-séculaires?

In fine, notre système juridique est-il à même de faire droit à cette incontestable particularité que constitue l'habitat mobile? Reposant notamment sur ce concept véritablement angulaire que constitue la «résidence principale», lequel conditionne l'application de la loi sur le bail par exemple [21] ou encore la compétence territoriale des centres publics d'action sociale [22] (et, partant, le bon octroi des allocations sociales [23]), l'appareil légal et réglementaire en vigueur en Belgique reconnaît-il suffisamment le vécu et la réalité même des gens du voyage [24]? Le «double postulat» des politiques du logement (à savoir, l'habitat en dur et sédentaire) peut-il se concilier avec l'itinérance [25]? Est-on, en somme, un citoyen à part entière dans nos sociétés modernes lorsqu'on ne dispose pas d'un rattachement territorial privilégié?

Il y a dès lors en jeu, en filigrane des considérations techniques afférentes à l'accueil des gens du voyage, la question – cruciale s'il en est – de l'exercice de son mode de vie par une minorité. De la réponse donnée par les pouvoirs publics aux revendications – le plus souvent élémentaires – émanant des nomades dépend, plus largement, la capacité d'une démocratie dans son ensemble à non seulement accueillir en son sein une communauté qui ne partage pas ses «fondamentaux» en matière de logement mais, de manière plus essentielle, sa capacité à lui *donner les moyens* propres à développer son identité à travers l'habitat ambulant.

[19] P. DELHEZ, «Le droit au logement des gens du voyage: une revendication incongrue», *D.Q.M.*, n° 15, 1997, p. 5 et s.

[20] C. ROMAINVILLE, «Une roue dans le ventre», *La Chronique* (revue de la Ligue des droits de l'homme), n° 131, février-mars 2009, p. 13.

[21] Voy. la section 2 («Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur») introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991, au sein du chapitre II («Du louage des choses») du titre VIII («Du contrat de louage») du livre III («Des différentes manières dont on acquiert la propriété») du Code civil.

[22] *Cf.* art. 1er, 2°, de la loi du 2 avril 1965 relative à la prise en charge des secours accordés par les centres publics d'aide sociale, *M.B.*, 6 mai 1965. Voy. toutefois C. Travail Liège, 3 mars 1998, inéd., R.G. n° 97/5703, cité par www.cmgvw.be.

[23] Voy. A. OTTEVAERE, «Le droit des tsiganes à la protection sociale. La culture du voyage au pays des sédentaires», *Chron. D.S.*, 1996, p. 313 et s.

[24] *Cf.* A. OTTEVAERE, «Un peuple mal protégé: le point sur les tsiganes», *D.Q.M.*, n° 9, 1996, p. 18 et s.

[25] Voy. Ph. VERSAILLES, «Logement et mobilité: la vie en habitat mobile», *Le logement dans sa multidimensionnalité: une grande cause régionale*, sous la direction de N. Bernard et Ch. Mertens, Namur, Ministère de la Région wallonne, collection Études et documents, 2005, p. 85 et s.





Le projecteur, au sein de cette étude, sera ainsi braqué successivement sur la question de l'assimilation ou non par les pouvoirs publics de la caravane à un «logement» (I), sur l'existence d'aides à l'acquisition et à l'aménagement de terrains pour les gens du voyage (II), sur l'accès au logement social pour ces derniers (III) et, enfin, sur l'application à l'habitat mobile du droit fondamental à un logement décent (IV).

I. LA ROULOTTE ET LA CARAVANE SONT-ELLES CONSIDÉRÉES COMME DES LOGEMENTS?

1. Déclinaisons régionales et fédérale

a) Au niveau régional

En Région wallonne, le logement est défini comme «le bâtiment ou la partie de bâtiment *structurellement destiné à l'habitation* d'un ou de plusieurs ménages» [26]. Il s'en infère que la roulotte et la caravane ne font pas partie des types d'habitat admissibles au sud du pays.

Pour sa part, le Code bruxellois n'a pas donné une analyse générique du terme «logement», mais a préféré plus spécifiquement définir le «logement meublé», présenté comme étant «*l'immeuble* ou la partie d'immeuble, garni en tout ou en partie de mobilier, destiné à l'habitation du preneur [...]» [27]. Il est permis de déduire de ce libellé, en le généralisant, que le logement doit, aux yeux du législateur ordonnanciel, être de nature immobilière exclusivement. En Wallonie comme à Bruxelles, non seulement la roulotte et la caravane ne font pas l'objet d'une reconnaissance officielle, mais, en plus, les formulations en présence excluent *de facto* l'habitat mobile du champ d'application des codes régionaux du logement. Du reste, c'est à cette conclusion qu'aboutit également la – rare – jurisprudence développée sur le sujet [28].

Il n'y a là cependant aucune fatalité puisque la Flandre, elle, a décidé en 2004 de prendre explicitement en considération dans son Code du logement l'hypothèse de la vie en «roulotte» [29], cette dernière étant d'ailleurs tenue pour un «logement, caractérisé par sa flexibilité et sa mobilité, destiné à une occupation permanente et non récréative» [30]. Du chemin a cependant été accompli puisque huit ans auparavant, l'exécutif du nord du pays n'hésitait pas à inscrire dans une réglementation [31] – aujourd'hui abrogée (et relative au régime locatif associé aux logements sociaux en l'espèce): «une roulotte est assimilée à une habitation insalubre» [32]. Notons cependant que la roulotte n'est pas assimilée à un logement au sens strict («woning») par le législateur flamand, qui y voit plutôt un «woongelegenheid» («habitat», «demeure», «chez soi»).

b) Au niveau fédéral

Quid, enfin, de la loi (fédérale) du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale? Cette législation cardinale, qui détermine les droits et obligations des parties au contrat de bail (de résidence principale), s'applique-t-elle à l'habitat mobile tel que le pratiquent les gens du voyage? Dans sa

[26] Art. 1er, 3°, du Code wallon du logement tel qu'institué par le décret du Parlement wallon du 29 octobre 1998, *M.B.*, 4 décembre 1998, souligné par nous.

[27] Art. 2, 11°, du Code bruxellois du logement porté par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003, M.B., 9 septembre 2003 et parachevé par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er avril 2004 complétant l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, *M.B.*, 29 avril 2004, souligné par nous.

[28] *Cf.* J.P. Verviers, 30 juin 2000, *Échos log.*, 2000, p. 119 et s., note L. THOLOME.

[29] L'expression a cependant quelque chose de violemment anachronique dans la mesure où les roulottes du temps jadis ont, depuis, largement cédé la place aux plus modernes caravanes, camping-cars et autre mobilhomes. Il n'empêche, le choix de ce vocable trahit de manière éloquente les stéréotypes culturels dont le législateur reste visiblement imprégné, même en 2004. Ceci étant dit, le vocable (originel) néerlandais exsude moins cette obsolescence («woonwagen»).

[30] Art. 1er, 33°, du Code flamand du logement instauré par le décret du Parlement flamand du 15 juillet 1997, *M.B.*, 19 août 1997, introduit par l'art. 2, 5°, du décret du Parlement flamand du 19 mars 2004 modifiant le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement et du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants, *M.B.*, 13 juillet 2004.

[31] Art. 1er, 4°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement (VHM) ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application de l'article *80ter* du Code du Logement, *M.B.*, 3 décembre 1994, complété par l'art. 1er de l'arrêté du Gouvernement flamand du 1er octobre 1996, *M.B.*, 15 octobre 1996.

[32] Notons toutefois que cette assimilation avait pour effet d'aider les gens du voyage dans l'obtention d'une habitation sociale, comme il sera donné à voir plus loin.





version initiale, le «flou» incontestablement était de mise [33], dans la mesure où le texte se contentait de stipuler qu'il visait les «baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale», sans donner aucunement une définition dudit logement [34]. La pratique montrait toutefois que l'habitat mobile échappait au prescrit et ce, de manière *contra legem* si l'on s'en tenait à la lettre de la loi (laquelle, généraliste, ne saurait dès lors avoir pour effet d'exclure ce type de logement). Quoi qu'il en soit, le locataire d'une roulotte ou d'une caravane n'était nullement recevable à invoquer les dispositions aménagées par la législation sur les baux de résidence principale (en termes de durée du bail, de respect des règles de qualité, de durée du préavis, etc.). Du reste, l'arrêté d'exécution de la loi du 20 février 1991 (relatif aux règles de qualité) n'hésite pas, en 1997, à imposer sa propre interprétation et à présenter, lui, le logement comme «un bien *immeuble* ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur» [35].

On le voit, une certaine incertitude régnait, ce qui a conduit le législateur à éclaircir son texte. Par la loi du 24 décembre 2002, il insère dans le texte de 1991, à la suite directe de la phrase sus-citée, la précision – capitale – suivante: «Un logement est un bien *meuble* ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire» [36]. L'insistance sur le caractère «mobilier» du logement atteste à suffisance de la volonté des autorités fédérales d'inclure la roulotte et la caravane dans le champ d'application de la loi du 20 février 1991. Avaient-elles cependant à l'esprit la situation particulière des gens du voyage en modifiant de la sorte leur législation? Rien n'est moins sûr, à la lecture des travaux préparatoires. Si les auteurs du projet déplorent «qu'un certain nombre de formes de logement qui sont utilisés dans la pratique comme résidence principale par le locataire risquent de tomber en dehors du champ d'application de la loi sur les baux d'habitation», ils précisent dans la foulée qu'il «s'agit plus précisément de formes de logement qui sont utilisées par le groupe le plus faible de locataires telles que le séjour permanent dans un camping, dans une caravane résidentielle louée, un chalet ou dans une caravane dont on est le propriétaire mais pour laquelle seul l'emplacement est loué chez un exploitant de camping» [37].

On le voit, c'est le phénomène de l'habitat à l'année dans des infrastructures touristiques qui a constitué le moteur de la réflexion du législateur. Certes, cette question de «l'habitat permanent en camping» est aussi importante quantitativement (pas moins de 10.000 personnes sont concernées en Wallonie [38] et 2.500 en Flandre [39]) que signifiante (les ménages préfèrent encore habiter dans des roulottes en campings – certes à la campagne – plutôt que de loger dans un secteur privé hors de prix ou d'attendre désespérément un logement social). Il n'empêche, on est loin ici de l'habitat mobile propre aux gens du voyage (quoique «les espaces d'Habitat permanent [sont] parfois occupés par des Roms, aux côtés d'autres populations» [40]), dès lors que l'implantation dans un tel équipement récréatif est voulu pérenne. Il s'agit moins d'une étape dans une trajectoire résidentielle que d'un véritable choix de sédentarisation dans un environnement alternatif (même si ce sont le plus souvent des difficultés de logement qui ont conduit le ménage à poser ce «choix») [41].

Mais, qu'il ait été pensé pour les gens du voyage ou non, cet *aggiornamento* (non discriminant dans son libellé) ne touche pas moins l'ensemble des biens meubles (bateaux compris par exemple [42]), et pas uniquement les roulottes en zones de loisir. A supposer dès lors que les gens du voyage

[33] Voy. E. RIQUIER, «Modification de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale, et de la procédure judiciaire en matière locative», *J.J.P.*, 2003, p. 13.

[34] Art. 1er, §1er, al. 1er, de la section 2 («Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur») du chapitre II («Du louage des choses») du titre VIII («Du contrat de louage») du livre III («Des différentes manières dont on acquiert la propriété») du Code civil, introduit par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

[35] Art. 1er, 1er tiret, de l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité de d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997.

[36] Art. 1er, §1er, al. 1er *in fine*, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, introduit par l'art. 377 de la loi-programme (I) du 24 décembre 2002, *M.B.*, 31 décembre 2002.

[37] Projet de loi-programme (I), Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2002-2003, nº 50/2124-001, p. 177.

[38] Voy. D. PRAILE, «L'habitat en campings et parcs résidentiels en Wallonie. Question sociale, enjeux sociaux, rapport à l'habitat», *Le logement dans sa multidimensionnalité: une grande cause régionale*, sous la direction de N. Bernard et Ch. Mertens, Namur, Ministère de la Région wallonne, collection Études et documents, 2005, p. 76.

[39] *Cf.* A. STEVENS et S. DE NEVE, «Noodzakelijk achtergrondmateriaal: feiten en cijfers», *TerZake Cahier* (revue du Samenlevingsopbouw Vlaanderen), février 2000 (dossier «Creatief met camping. Het campingprobleem in al zijn aspecten»), p. 3 et s.

[40] J.-P. PINET, *Les Rroms, entre reconnaissance et exclusion. Essai de synthèse sur la situation des Rroms en Belgique*, Bruxelles, ATD Quart Monde Wallonie-Bruxelles, collection Connaissance et engagement, décembre 2009, p. 16.

[41] Voy. notamment N. BERNARD, «La problématique des campings permanents en Wallonie. Zones de non droit ou lieux d'expérimentation sociale?», *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, sous la direction de Y. Maury, Bruxelles, Bruylant, 2009, p. 345 et s.

[42] *Cf.* Y. NINANE et C. EYBEN, «Le champ d'application de la loi: panorama et incertitudes», *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 61.



soient locataires de leur caravane (hypothèse minoritaire, concédons-le), ils bénéficient intégralement de la protection instaurée par la loi du 20 février 1991.

2. Enjeu(x)

Au-delà de l'intérêt purement conceptuel ou sémantique, quel est l'enjeu d'une reconnaissance par les autorités normatives de l'habitat mobile? Cet enjeu est multiple, et se décline différemment suivant le type de réglementation officialisant ce mode de logement.

a) Au niveau fédéral

Intégré – fût-ce à l'insu du législateur – dans le nouveau champ d'application de la loi du 20 février 1991, l'habitat mobile mis en location (à titre de résidence principale, ce qui ne peut se faire qu'avec l'accord du bailleur) doit désormais répondre à une série d'«exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité» [43]. Edictés par l'arrêté royal du 8 juillet 1997 (et jamais retouchés depuis), ces standards touchent notamment à la superficie du logement, à la conformité des installations électriques, au raccordement à l'eau courante, etc. [44] Nul doute que la caravane (qu'elle soit occupée par des gens du voyage ou des résidents permanents en camping) contreviendrait à plusieurs de ces critères [45]. Rien d'étonnant à cela dans la mesure où, rappelons-le, ceux-ci ont été élaborés à l'attention exclusive des «biensimmeubles» [46].

A cet égard, il est permis de s'interroger sur l'opportunité d'élargir de la sorte à l'habitat mobile le spectre couvert par la législation sur les baux de résidence principale sans, simultanément, adapter le chapelet des normes de qualité, fût-ce à la marge (il ne s'agit pas en effet de valider du logement de seconde zone pour des citoyens de seconde zone) [47]. Le législateur se contredit lui-même en interdisant ainsi *de facto* un mode d'habiter qu'il entendait justement sauvegarder en le dotant d'une reconnaissance officielle.

En tout état de cause, cette disposition (jamais amendée) de l'arrêté d'exécution du 8 juillet 1997 limitant son champ d'application aux immeubles doit, depuis l'adoption de la loi du 24 décembre 2002, faire l'objet en bonne logique d'un refus d'application de la part des cours et tribunaux [48].

b) En Région flamande

On l'a dit, la Région flamande a pareillement consacré l'habitat mobile (en «roulotte», plus exactement) [49].

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

[44] Voy. notamment les art. 2 et 6 de l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité de d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997.

[45] La pièce réservée au coucher doit être privative par exemple (art. 2, al. 2, de l'arrêté royal du 8 juillet 1997).

[46] Voy. l'art. 1er, 1er tiret, de l'arrêté royal du 8 juillet 1997, que l'exécutif gagnerait d'ailleurs à adapter à la nouvelle donne législative (en supprimant cette référence – exclusive – aux biens immeubles).

[47] «Vu la spécificité de telles locations (caravane, chalet, emplacement pour une caravane qui est propriété du locataire), il faudra ajouter à la réglementation relative aux normes de qualité des normes adaptées pour de tels types de logements», avait pourtant annoncé l'auteur du projet de la loi du 24 décembre 2002, sans cependant traduire en modification législative sa mâle résolution (projet de loi-programme (I), Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2002-2003, n° 50/2124-001, p. 177 et 178).

[48] Sur la base de l'article 159 de la Constitution.

[49] Art. 2, §1er, 33°, du Code flamand du logement.

Avec quelle(s) conséquence(s)?

D'abord, en parallèle de la législation fédérale sur les baux de résidence principale (laquelle n'instaure que des exigences «élémentaires»), les entités régionales – compétentes de manière générale pour la matière du logement [50], ce qui englobe les règles de qualité afférentes aux biens mis en location [51] – sont pleinement habilitées à soumettre les habitations situées sur leur territoire à une batterie de normes de salubrité, ce qu'elles n'ont pas manqué de faire [52]. Toutefois, les autorités flamandes n'ont pas estimé utile d'adapter leur arsenal de critères de qualité (adopté en 1998) [53] au cas particulier de la vie en roulotte (reconnu donc en 2004). A titre de comparaison, les chambres d'étudiants ont, elles, été jugées suffisamment spécifiques pour être régies par des standards autonomes [54]. Concernant les gens du voyage, il en résulte le même genre de difficultés soulevées plus haut à propos de la loi du 24 décembre 2002; à les appliquer strictement, les critères flamands de qualité devraient conduire à fermer la grande majorité des roulottes existantes.

Une interrogation s'esquisse toutefois à ce stade: les exigences régionales de salubrité – flamandes en particulier – ne s'appliquent-elles qu'aux logements donnés en location (auquel cas, les gens du voyage, propriétaires de leur caravane le plus souvent, ne sont guère concernés) ou visent-elles *l'ensemble* des habitations, données à bail ou non? Quelle que soit la Région, la réponse est identique: les règles de qualité touchent l'entièreté du parc de logements, que ceux-ci soient loués ou alors occupés par leur propriétaire [55]. Et rappelons que, dans le Code flamand, la roulotte est bel et bien considérée comme un «logement» [56].

Certes, les logements introduits sur le marché locatif sont assujettis par les Régions à des règles spécifiques de certification [57], surtout s'ils présentent des risques statistiquement prononcés d'insalubrité – comme les meublés, les logements collectifs ou encore les logements de moins de 28 mètres carrés [58]. Il n'empêche, des procédures de contrôle et de sanction existent *aussi* pour les logements non mis en location [59] (avec, pour exception notable, la Région de Bruxelles-Capitale).

Problématique, comme on vient de le voir, pour ce qui concerne l'application des normes de qualité, l'inscription de l'habitat en roulotte dans le Code flamand du logement recèle néanmoins des vertus certaines. C'est que, à moins de manquer de consistance (voire de se contredire), il est difficile pour l'autorité qui procède à la reconnaissance officielle d'un type d'habitat de ne pas mettre en œuvre, dans la foulée, les moyens propres à développer ou à protéger ce même type d'habitat. Précisément, au fronton de son Code, le législateur du nord du pays a inscrit le principe cardinal suivant lequel«la politique du logement de la Flandre crée les conditions nécessaires à la réalisation du droit à un logement décent en [...] développant des initiatives visant», notamment, à «améliorer les conditions de logement des habitants qui sont logés dans une roulotte» [60]. Quelle(s) forme(s) peu(ven)t revêtir ce soutien? C'est ce qui va être donné à voir maintenant.

II. L'AIDE À L'ACQUISITION ET À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAINS

1. Déclinaisons régionales et communautaires

a) En Région flamande

A bien y regarder, l'influence de l'insertion de l'habitat en roulotte dans le Code flamand du logement est à relativiser dans la mesure où la Région flamande n'a nullement attendu de procéder à cette reconnaissance pour favoriser l'habitat mobile, sur certains aspects à tout le moins. Dès le 12 mai 2000, en effet, le gouvernement du nord du pays a pris un arrêté finançant entre autres l'aménagement de terrains de campement «pour forains» [61], ces derniers étant définis comme les «personnes à culture nomade se trouvant légalement en Belgique, et vivant ou ayant vécu traditionnellement dans une roulotte, en particulier les voyageurs autochtones et les gitans, et ceux qui vivent avec ces personnes ou en descendent du premier degré» [62]. La Communauté flamande, concrètement, délivre un subside – parfois complété par les provinces [63] – couvrant jusqu'à 90% du coût afférent soit à l'acquisition d'un «terrain de campement» pour roulottes, soit à son aménagement, soit à sa rénovation, soit encore à son extension [64]. Condition: le terrain doit notamment «être situé dans un cadre sain, où l'on peut facilement réaliser un raccordement à l'infrastructure existante, et qui est caractérisé par la disponibilité effective de facilités primaires de type quotidien, commercial, tertiaire et socio-culturel» [65].

Plus largement, le décret du 28 avril 1998 relatif à la politique flamande à l'égard des minorités ethno-culturelles avait, entre autres, inclus parmi les groupes cible les «nomades», à savoir les «personnes de culture nomade qui résident légalement en Belgique et qui habitent ou ont habité suivant la tradition dans des roulottes, en particulier les voyageurs autochtones et les tziganes [...]» [66]. A cet effet, des cellules d'aide aux réfugiés et aux nomades ont été créées dans chaque province. Leurs missions sont multiples: évaluer la politique menée au sein de la province tout en signalant les éventuelles lacunes, émettre des avis sur les plans locaux d'orientation politique, offrir un support logistique aux administrations, favoriser l'association des nomades à la politique des pouvoirs publics, etc. [67]

Parce qu'il avait fait le choix de centrer son action sur certaines «minorités ethno-culturelles» (allochtones, réfugiés, nomades et illégaux), le décret du 28 avril 1998 a été revu de fond en comble (jusque dans son intitulé [68]) par le décret du Parlement flamand du 30 avril 2009 [69].

[50] Art. 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980 et art. 4, al. 1er, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, *M.B.*, 14 janvier 1989.

[51] Voy. C.C., 30 mars 1999, 40/99, *M.B.*, 28 avril 1999 et *Redrim.*, 1999, p. 199, note B. HUBEAU, ainsi que C.C., 14 mai 2003, n° 67/2003, M.B., 20 octobre 2003, *Échos log.*, 2003, p. 120, note. Voy., pour de plus amples développements, N. BERNARD, «Un permis de location qui, contrairement à ce que son intitulé laisse croire, n'est (théoriquement) pas une condition de mise en location», obs. sous C.A., 14 mai 2003, n° 67/2003, J.J.P., janvier-février 2004, p. 92 et s.

[52] Voy. les art. 4 et s. 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. Cf. également les art. 3 et s. du Code wallon du logement, de même que l'arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 30 octobre 2007. Voy. enfin les art. 5 et s. du Code flamand du logement, sans oublier l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 1998, ni l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 octobre 2003 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants, *M.B.*, 10 décembre 2003.

[53] Arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 1998.

[54] Arrêté du Gouvernement flamand du 3 octobre 2003 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants, *M.B.*, 10 décembre 2003.

[55] Voy. respectivement les art. 5, 3 à 4*ter*, et 4 des codes flamand, wallon et bruxellois du logement.

[56] Art. 1er, 33°, du Code flamand du logement.

[57] Il s'agit de l'attestation de conformité flamande (art. 7 à 14 du Code flamand du logement) et du certificat de conformité bruxellois (Art. 6 du Code bruxellois du logement).

[58] Voy. les règles relatives au permis de location wallon (art. 9 du Code wallon du logement). Il est même assorti aux habitations requérant un permis de location des normes supplémentaires de qualité (art. 10 du Code wallon du logement). Voy. également l'attestation de conformité bruxelloise (art. 7 du Code bruxellois du logement).

[59] Voy. les art. 6 et 15 à 20*ter* du Code flamand du logement, ainsi que 5 à 8 du Code wallon du logement.

[60] Art. 4, §1er, al. 1er, 4°, litt.c, du Code flamand du logement.

[61] Arrêté du Gouvernement flamand du 12 mai 2000 portant subventionnement de l'acquisition, l'aménagement, la rénovation et l'extension de terrains de campement pour forains, *M.B.*, 10 août 2000.

[62] Art. 1er, 2°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 mai 2000.

[63] Le Limbourg, par exemple, prend à sa charge la partie du coût non couverte par le subside de la Communauté flamande, à savoir 10%. Voy. la décision du Conseil provincial du Limbourg du 19 janvier 2005.

[64] Art. 5 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 mai 2000.

[65] Art. 3, 1°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 mai 2000.

[66] Art. 2, 3°, du décret du Conseil flamand du 28 avril 1998 relatif à la politique flamande à l'encontre des minorités ethno-culturelles, *M.B.*, 19 juin 1998.

[67] *Cf.* art. 27 du décret du Conseil flamand du 28 avril 1998.

[68] Rebaptisé «décret relatif à la politique flamande de l'intégration».

[69] Décret du Parlement flamand du 30 avril 2009 modifiant le décret du 28 avril 1998 relatif à la politique flamande à l'encontre des minorités ethnoculturelles, *M.B.*, 2 juillet 2009.



Celui-ci énonce que «la politique de l'intégration s'adresse à la société entière»[70]. Plus de trace donc des nomades dans cette nouvelle philosophie plus universaliste, mais une «attention particulière» reste néanmoins prêtée aux «personnes qui séjournent légalement en Belgique et qui sont ou étaient logées dans une roulotte, [...] à l'exception des habitants de campings ou de résidences secondaires»[71]. Ce décret n'étant pas encore entré en vigueur[72], il est prématuré d'en faire l'évaluation.

De quelle effectivité, au final, peuvent s'enorgueillir ces différentes mesures flamandes? A l'heure actuelle, la Flandre compte cinq terrains de transit et trente terrains résidentiels publics (destinés à accueillir une occupation permanente). Au total, 60 à 70% des besoins seraient aujourd'hui couverts[73], ce qui est appréciable, singulièrement en regard de la situation prévalant en Wallonie et à Bruxelles.

b) En Région wallonne

Quid maintenant des autres régions, celles qui n'ont nullement inscrit le principe de l'habitat mobile dans leur Code du logement? En ce qui concerne la Région wallonne, cet état de fait ne l'a nullement empêchée de déployer à son tour – par l'entremise de ce même Code du logement (datant de 1998 déjà) – des aides à l'aménagement de terrains pour les gens du voyage (ce qui, au passage, relativise plus encore l'impact d'une telle inscription). Ainsi, «lorsque le terrain est destiné à recevoir des habitations mobiles occupées par des gens du voyage»[74], la Wallonie peut prendre à sa charge non seulement «le coût de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, et des abords communs», mais également les dépenses associées à «l'aménagement» de tels équipements[75]. Une méprise reste à éviter: la Région ne joue ici qu'un rôle de financeur. Il ne lui revient pas, autrement dit, de réaliser elle-même lesdits travaux; c'est au «pouvoir local» qu'incombe cette tâche, aidé en cela (sur le plan pécuniaire) par l'entité régionale[76]. Quand on sait l'extrême frilosité des édiles communaux pour accueillir sur leur territoire des gens du voyage, on ne s'étonne pas que cette subvention généreuse n'ait été que fort peu sollicitée (pour ne pas dire jamais).

De fait, la Région wallonne ne compte toujours qu'un et un seul terrain officiel public (de transit), à l'extérieur de Bastogne[77]. Ce n'est pas faute, pourtant, de la part du Centre de médiation des gens du voyage (crée en 2001 et subsidié par la Région wallonne)[78], de mobiliser une intense énergie pour conscientiser grand public et élus à cette thématique[79]. Peut-être, comme le relève Luc Tholomé, la liste de travaux couverts par la Région se révèle-t-elle par trop «restrictive», excluant par exemple les coûts afférents aux sanitaires ou encore aux lavoirs collectifs[80], mais il est certain que le véritable obstacle ne se situe pas là.

[70] Art. 3, al. 1er, du décret du Conseil flamand du 28 avril 1998, remplacé par l'art. 5 du décret du Parlement flamand du 30 avril 2009.

[71] Art. 3, al. 1er, 2°, du décret du Conseil flamand du 28 avril 1998, remplacé par l'art. 5 du décret du Parlement flamand du 30 avril 2009.

[72] *Cf.* art. 41 du décret du Parlement flamand du 30 avril 2009.

[73] *Cf.* G. RULENS, «Les gens du voyage dans nos villes», *Échos log.*, 2006, n° 1, p. 35.

[74] Antérieurement au décret modificatif du Parlement wallon du 15 mai 2003 (*M.B.*, 1er juillet 2003, art. 38), on utilisait l'expression «nomades» en lieu et place de «gens du voyage».

[75] Art. 44, §2, du Code wallon du logement. L'arrêté du 24 novembre 2005 précise les modalités de la subvention et, concrètement, détaille avec soin l'ensemble des opérations admissibles (en matière donc de voirie, d'égouts, d'éclairage public, de distribution d'eau et, enfin, des abords communs) ainsi que le taux – généralement ample – d'intervention de la Région (art. 3 à 7 ainsi que 9 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2005 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements, *M.B.*, 29 décembre 2005).

[76] Art. 44, §1er, al. 1er, du Code wallon du logement, modifié par l'art. 38 du décret du Parlement wallon du 15 mai 2003.

[77] Un second serait cependant en voie d'aménagement (à Namur).

[78] On trouve, en Flandre, un équivalent: le Vlaamse Woonwagencommissie, logé au sein du Vlaams minderhedencentrum.

[79] Voy. notamment *Les communes et la gestion du séjour des gens du voyage*, actes du colloque organisé à Mons le 15 avril 2008 par le Centre de médiation des gens du voyage en Wallonie, Mons, Publications de l'Université de Mons-Hainaut, 2010 (à paraître).

[80] L. THOLOMÉ, «L'article 23 de la Constitution n'est pas une simple déclaration de principe», note sous J.P. Verviers, 30 juin 2000, *Échos log.*, 2000, p. 122.



Dans le but d'établir un cadastre objectif des structures d'accueil des gens du voyage existantes en Wallonie (informelles ou officielles), un questionnaire avait été adressé en 2005 aux différentes communes de la Région (avec un taux de réponse avoisinant les 50%). Les résultats, malheureusement, n'ont, à notre connaissance, jamais été rendus publics [81].

Dans sa *Déclaration de politique régionale*, le nouveau gouvernement wallon s'est engagé *expressis verbis* à «élaborer une réglementation régionale afin d'organiser le séjour temporaire de ces personnes [les gens du voyage] sur le territoire des communes» [82]. L'avenir dira si la promesse a été suivie d'effet. En tout état de cause, une évaluation minutieuse des législations actuelles s'indique au préalable, aux fins de tirer parti des éventuelles erreurs commises et, en sens inverse, de capitaliser sur les bonnes pratiques.

Enfin, il est un dernier élément d'actualité à épingler. Le gouvernement wallon prépare un avant-projet de décret modificatif du Code du logement qui, entre autres, ouvrirait l'aide prévue à l'article 44, §2, du Code du logement aux terrains situés dans des zones – déterminées par l'exécutif – «Habitat Permanent» ou «occupées par des habitations qui ne sont pas des logements» [83].

c) En Région bruxelloise

Qu'en est-il en Région bruxelloise? Nulle trace, malheureusement, de telles aides à l'aménagement de terrains pour les gens du voyage dans l'arsenal normatif. Ce qui ne signifie pas qu'il n'existe aucun site, mais ils sont rares; seule la ville de Bruxelles dispose d'un emplacement officiel [84] (à Haren [85]), les autres communes [86] accueillant les nomades de manière ponctuelle, au gré de leurs possibilités. Certes, le cas wallon enseigne qu'il ne suffit pas d'une mesure d'encouragement d'ordre financier pour faire se multiplier les zones dédiées à l'habitat mobile. Mais, en l'état, les opposants au sein des communes bruxelloises auront toujours beau jeu d'invoquer l'argument pécuniaire pour refuser d'aménager de tels terrains.

Pourtant, le Parlement bruxellois a adopté le 20 février 2004 une très officielle résolution «relative à la création de plusieurs terrains de transit destinés aux gens du voyage» [87]. Par là, les élus demandaient avec détermination à leur Gouvernement «de sélectionner, d'affecter, d'aménager et d'équiper plusieurs terrains de transit d'une superficie minimale de 2.000 m² destinés au stationnement des gens du voyage pour une période n'excédant pas trois semaines» et les enjoignaient «d'aménager les terrains de transit, notamment en les stabilisant et en assurant des voies d'accès et de manœuvre, et de les équiper d'arrivées d'eau, de bornes d'incendie et d'éclairage public», et encore «d'assurer le ramassage des immondices par les services de la Région», entre autres [88].

Six ans après, cette stimulante invite n'a toujours trouvé aucun écho du côté de l'exécutif, et les bonnes intentions sont demeurées à l'état... d'intentions. Cette inertie est d'autant plus regrettable que c'est, précisément, pour privilégier la voie de la négociation (avec l'exécutif comme avec les différentes communes) que les parlementaires avaient retenu, pour asseoir leurs idées, la forme de la résolution (non contraignante) alors qu'ils auraient pu – comme en France [89] – couler les mêmes dispositions dans une *ordonnance* dotée, elle, d'une force obligatoire [90]. A l'autopsie, et même si la voie de la coercition ne saurait constituer en soi la panacée (singulièrement dans un domaine aussi sensible politiquement que celui des gens du voyage), le législateur bruxellois aurait peut-être gagné à se montrer davantage prescriptif. Faire reposer entièrement la politique à l'égard

[81] *Cf.* la réponse donnée au Parlement wallon par le Ministre wallon des Affaires intérieures et de la Fonction publique le 27 juillet 2005, *Bull. Q.E.*, sess. ord. 2004-2005, n° 106/1.

[82] *Une énergie partagée pour une société durable, humaine et solidaire*, Déclaration de politique régionale wallonne 2009-2014, *Doc. Parl. wall.*, sess. extr. 2009, 16 juillet 2009, n° 1, p. 59.

[83] Voy. infra.

[84] Le terrain appartient au centre public d'action sociale de la ville de Bruxelles, mais est géré par la commune.

[85] Voy. *Le Soir*, 13 janvier 2010.

[86] Anderlecht, Molenbeek-saint-Jean et Schaerbeek essentiellement.

[87] De l'aveu même du Comité national des gens du voyage, il vaut mieux disséminer les nomades sur plusieurs terrains plutôt que de les rassembler en un seul lieu, pour éviter les «frictions» notamment (proposition de résolution du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale relative à la création de plusieurs terrains de transit destinés aux gens du voyage, rapport fait au nom de la Commission de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la politique foncière, *Doc. Cons. Brux.-Cap.*, sess. ord. 2003-2004, n° A-464/2, p. 15).

[88] Résolution du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 février 2004 relative à la création de plusieurs terrains de transit destinés aux gens du voyage, *Doc. Cons. Brux.-Cap.*, sess. ord. 2003-2004, n° A-464/3.

[89] Voy. infra.

[90] *Cf* le sabordage (volontaire, par définition) de la proposition d'ordonnance relative à la création de quatre terrains de transit destinés aux gens du voyage, *Doc. Cons. Brux.-Cap.*, sess. ord. 2001-2002, n° A-348/1.

des gens du voyage sur la seule bonne volonté de pouvoirs locaux qu'on sait par avance rétifs, peut sembler léger en effet. Une occasion, en tout cas, est peut-être passée, en même temps que la fenêtre d'opportunité se refermait.

Signalons cependant que ce 23 mars 2010, le Secrétaire d'État au logement de la Région de Bruxelles-Capitale a officiellement pris position sur la thématique. Se déclarant «pleinement rangé à l'idée que l'habitat ne se réduit pas à des briques et un toit, de manière statique, mais qu'il englobe, de manière plus dynamique, les modes de vie itinérants qui forgent l'identité même de ceux qui les adoptent», il précise, face à l'approche française, que «en Belgique l'État a pour tradition de cultiver avec les communes une relation davantage marquée du sceau de la concertation, de sorte que les mesures envisagées ici prennent plus volontiers la forme de *l'incitation», tout en s'engageant à* «réfléchir à l'opportunité de délivrer, comme en Région wallonne, un subside à destination des communes pour aménager un terrain» [91]. Acceptons-en l'augure.

d) En Communauté française

Last but not least, un antique arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 1er juillet 1982, toujours en vigueur, octroie des fonds aux provinces, communes, agglomérations, fédérations et associations de communes (et autres pouvoirs subordonnés), en vue de l'acquisition, l'aménagement et l'extension de terrains de campement en faveur de «nomades» (non autrement définis) [92]. Cumulable – pour certaines des dépenses – avec les crédits wallons précités, la présente subvention est susceptible de couvrir 60% du coût total [93], mais des conditions sont posées à son octroi. Pour ce qui est, d'abord, du subside à l'acquisition, le terrain doit être situé «dans un endroit salubre» et «à proximité des moyens de transport public donnant accès aux équipements scolaires, à l'approvisionnement et autres contacts sociaux» [94]. En ce qui concerne, ensuite, le subside à l'aménagement, les travaux, pour y être éligibles, doivent impérativement comprendre à la fois le dégagement d'un accès «facile» pour les véhicules, le raccordement à l'eau et à l'électricité, l'équipement d'une fosse septique, la pose d'un revêtement, le ramassage des ordures et, même, l'installation de plantations, entre autres [95].

Las, «cet arrêté semble toutefois être resté largement lettre morte». Même depuis l'activation d'une ligne budgétaire spécifique en 2001, «très peu de communes [ont] introduit des demandes» [96] (Bastogne, Namur, Mons/Ghlin, Verviers) [97]. Il arrive aussi que certains projets, bel et bien initiés, soient par la suite abandonnés, «sous la pression des riverains» [98]. Et, quand terrain il y a, il est rarement équipé et, en tout état de cause, le stationnement y est soumis à l'appréciation discrétionnaire de la commune. Pris en exécution de l'arrêté royal du 1er décembre 1975 [99], les règlements de police prohibent en effet tout stationnement «des véhicules à moteur hors d'état de circuler» sur la voie publique (*s. l.*) d'une durée supérieure à 24h.

2. Le cas français

Reposant entièrement, on l'a vu, sur l'incitation (de nature financière), l'optique privilégiée en Belgique diffère de celle qui a cours en France, par exemple, où les autorités n'ont pas hésité à donner un tour *prescriptif* à leur politique en matière d'accueil des gens du voyage. Ainsi, par la loi dite «loi Besson» du 31 mai 1990, chaque municipalité comptant plus de 5.000 habitants «prévoit les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur son territoire, par la réservation de terrains aménagés à cet effet» [100]. Sitôt ces zones aménagées, les autorités locales seront fondées alors à interdire le stationnement des roulottes sur des emplacements autres que les périmètres autorisés [101].

Par ailleurs, puisque la thématique de l'habitat mobile est éminemment multidimensionnelle et ne se réduit pas à sa dimension de séjour sur des terrains, les départements français doivent, pour leur part, aménager au bénéfice des gens du voyage les «conditions de scolarisation des enfants et celles d'exercice d'activités économiques» [102].

Même non assortie de sanctions en cas de défaut d'exécution et, par ailleurs, dépourvue d'incitant financier, cette disposition n'en a pas moins représenté l'élément déclencheur d'une politique en faveur de l'habitat mobile. Et si la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (dite «Loi Besson n° 2») l'a abrogée, c'est pour mieux en reprendre les idées force et les couler dans un texte global et éminemment volontariste [103]. Un cadre juridique organique et intégré, qui touche aussi bien au droit des collectivités locales qu'à l'urbanisme ou encore à la sécurité sociale, est ainsi offert aux personnes «dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles» [104]. En l'espèce, le législateur manie carotte et bâton simultanément: en même temps qu'il octroie des subventions [105] aux communes pour les aider à satisfaire à leurs obligations de mise en place d'aires d'accueil («aménagées et entretenues» [106]), il leur assigne un calendrier pour ce faire et, en cas de non respect, il autorise les autorités étatiques à se substituer aux municipalités défaillantes [107].

En parallèle de cette logique de partenariat qui prévaut avec les communes, la loi du 5 juillet 2000 consacre et renforce, dans un souci de juste équilibre, le pouvoir du préfet et des localités (du moins celles qui se sont conformées au prescrit) d'interdire en retour les implantations de gens du voyage sur des périmètres *non* prévus à cet effet [108].

Les deux lois Besson de 1990 et 2000 ont incontestablement constitué un «pic» dans la promotion de l'habitat mobile en France [109]. Depuis, le tissu de protection tend indubitablement à se contracter, pour ne pas dire à se «détricoter».

D'abord, la loi du 18 mars 2003 «pour la sécurité intérieure» n'a pas manqué d'ériger en infraction pénale le stationnement des gens du voyage sur des zones non autorisées. Est puni ainsi de six mois d'emprisonnement et de 3.750 euros d'amende «le fait de s'installer en réunion, en vue d'y établir une habitation, même temporaire» sur des terrains privés ou, même, communaux (autres, toutefois, que ceux qui sont réservés pour cet usage) [110]. Le tout, sans préjudice de la confiscation des véhicules automobiles (non destinés à l'habitation) «utilisés pour commettre l'infraction», ni de la suspension du permis de conduire pour une durée qui peut atteindre les trois ans [111]. Inédite, cette incrimination ne laisse cependant pas de surprendre dès lors que c'est la propre insuffisance du nombre d'aires d'accueil prévues pourtant par la loi qui contraint les gens du voyage à s'installer ainsi sur des emplacements non officiels...

Ensuite, lorsque les «résidences mobiles [sont] de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité

[91] Réponse faite par Christos Doulkeridis le 23 mars 2010 en commission du logement et de la rénovation urbaine du Parlement bruxellois à la suite de la question orale posée par Vincent Lurquin «concernant le droit à l'habitat des gens du voyage», *C.R.I. COM*, 2009-2010.

[92] Arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 1er juillet 1982 fixant les conditions auxquelles des subsides peuvent être octroyés aux provinces, aux communes, agglomérations, fédérations et associations de communes et aux pouvoirs subordonnés, en vue de l'acquisition, de l'aménagement et de l'extension de terrains de campement en faveur des nomades, *M.B.*, 10 septembre 1982.

[93] Art. 5 de l'arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 1er juillet 1982.

[94] Art. 2, 2°, de l'arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 1er juillet 1982.

[95] Art. 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 1er juillet 1982.

[96] G. KENSIER et D. DEOM, *op. cit.*, p. 6 et 7.

[97] Voy. les contributions associées à ces quatre communes dans le numéro spécial «La réalité des gens du voyage» de *L'Observatoire* (revue d'action sociale et médico-sociale), n° 38/2003. Il faut également ajouter, à cette liste (peu fournie) de localités entreprenantes, Hotton et Ottignies Louvain-la-Neuve.

[98] *Cf. le Rapport sur la Belgique* de la Commission euros opéenne contre le racisme et l'intolérance, 4e cycle de monitoring, Conseil de l'Europe, 19 décembre 2008, p. 36.

[99] Art. 27.5.1 de l'arrêté royal du 1er décembre 1975 portant règlement général sur la police de la circulation routière et de l'usage de la voie publique, *M.B.*, 9 décembre 1975.

[100] Art. 28, al. 2, de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, *J.O.R.F.* n° 127 du 2 juin 1990.

[101] Art. 28, al. 3, de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

[102] Art. 28, al. 1er, de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

[103] Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, *J.O.R.F.* n° 155 du 6 juillet 2000

[104] Art. 1er, I, de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000.

[105] Art. 4 et 5 de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000.

[106] Art. 2, I, de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000.

[107] Art. 3, I de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000.

[108] Art. 9 de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000.

[109] Pour la période antérieure, voy. E. FILHOL, «Les tsiganes en France: du contrôle à la répression (1895-1946)», *Rev. trim. dr. h.*, 2006, p. 989 et s.

[110] Art. 322-4-1 du Code pénal, inséré par l'art. 53, 1°, de la loi n° 2003-239 du 18 mars 2003 pour la sécurité intérieure, *J.O.R.F.* n° 66 du 19 mars 2003.

[111] Art. 322-15-1 du Code pénal, inséré par l'art. 53, 2°, de la loi n° 2003-239 du 18 mars 2003.



publiques», la loi du 5 mars 2007 «relative à la prévention de la délinquance» étend à l'ensemble des communes le pouvoir de mettre en œuvre la procédure d'évacuation des installations de gens du voyage suivant le protocole jusqu'ici réservé aux localités ayant rempli, elles, leurs obligations [112] (protocole lui-même musclé encore par cette législation modificatrice, car assorti d'une amende [113]). Cette latitude ne manque néanmoins pas d'étonner puisqu'elle est octroyée de la sorte à des municipalités qui, précisément, ne se sont jamais souciées de remplir leurs obligations – en termes d'aménagement de terrains au profit des gens du voyage – tirées de la loi du 5 juillet 2000.

Enfin, la loi du 24 décembre 2007 aménage des délais supplémentaires aux communes pour accomplir celles-ci [114], tout en rognant légèrement la subsidiation pour les retardataires [115].

Ce n'est pas tout. Depuis le 1er janvier 2007, l'habitat mobile fait l'objet en France d'une taxation spécifique. Par la loi du 30 décembre 2005, les personnes «dont l'habitat principal est constitué d'une résidence mobile terrestre», sont redevables en effet d'une taxe s'élevant à 25 euros par m² (à moins que la superficie ne soit inférieure à 4 m²) [116].

Si l'objectif d'égaliser ainsi les conditions d'imposition par rapport aux sédentaires peut se comprendre, il conviendrait alors, en bonne logique, d'ouvrir aux gens du voyage également une série d'avantages – d'ordre fiscal notamment – liés à l'accès à la propriété *immobilière*. Il siérait aussi, dans le même ordre d'idées, de rendre pleinement éligibles aux prestations de la sécurité sociale ainsi qu'aux aides à l'habitat ceux qui ne disposent pas d'une adresse fixe.

Et, à nouveau, il peut paraître singulier de pénaliser de la sorte le logement ambulant alors que, de leur coté, les communes – en nombre imposant – n'ont toujours pas fait droit aux prescriptions de la loi Besson n° 2 en vue de permettre aux gens du voyage d'habiter décemment. «La loi n'a été suivie d'effet que dans une minorité des communes visées» [117], déplore à cet égard le Comité européen des droits sociaux du Conseil de l'Europe, qui fustige au passage «l'impuissance» de l'État, les «manquements répétés» des collectivités locales, ainsi que la «longue période de défaut de prise en compte [...] des besoins spécifiques des Roms et des gens du voyage». Sans surprise, dès lors, ce constat a valu à la France une condamnation officielle par cet organe quasi-juridictionnel [118].

En tout état de cause, la politique française d'accueil à l'égard des gens du voyage a ses limites – indépendamment même du «tour de vis» de ces dernières années et, plus particulièrement, de l'été 2010 – puisqu'une loi de 1969 a fixé un plafond quantitatif à la présence dans les communes des «personnes détentrices d'un titre de circulation, sans domicile ni résidence fixe», ces dernières ne pouvant excéder 3% de la population globale de la municipalité. Dès que ce seuil est atteint, le préfet les «invite» à «choisir une autre commune de rattachement» [119].

III. LES GENS DU VOYAGE ET L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL

En dépit des mesures prises ces dernières années par les instances (régionales) pour l'aménagement de terrains de transit, il est difficile de se départir du sentiment – certes diffus – que le but ultime poursuivi par les autorités concernant les gens du voyage réside, plutôt, dans une *fixation* de ceux-ci (au sein de logements traditionnels s'entend) [120].

Étant donné les pratiques ségrégatives à l'œuvre dans le parc privé [121] (exempt de toute régulation de loyers qui plus est) combiné aux difficultés pécuniaires d'accès à la propriété, l'institution du logement social s'impose comme le vecteur naturel de la sédentarisation et de la «normalisation» des gens du voyage. Qu'en est-il à cet égard?

Sous l'empire de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 [122], tout était fait pour encourager l'implantation des gens du voyage dans le parc public. Ainsi, la condition de non propriété à remplir par celui qui postule une habitation sociale tombait si le logement déjà détenu par ledit candidat était, en réalité, une roulotte [123] (celle-ci

[112] Art. 9-1 de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, inséré par l'art. 28 de la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, *J.O.R.F.* n° 56 du 7 mars 2007.

[113] Une amende (de 3.750 euros) est désormais imposée en effet au propriétaire du terrain qui s'abstient de se conformer à l'arrêté préfectoral l'enjoignant de «faire cesser l'atteinte à la salubrité, à la sécurité ou la tranquillité publiques» consécutive à l'inexécution de la mise en demeure d'évacuer les lieux (art. 9, II, al. 6, de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, inséré par l'art. 27, 2°, de la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007).

[114] Art. 2-IV de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, inséré par l'art. 138, 1° et 2°, de la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007, *J.O.R.F.* n° 0300 du 27 décembre 2007.

[115] Art. 4 de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, modifié par l'art. 138, 3°, de la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007.

[116] Art. 1595*quater* du Code général des impôts, inséré par l'art. 92 de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 de finances pour 2006, *J.O.R.F.* n° 0300 du 31 décembre 2005.

[117] §164 de la décision FEANTSA et §151 de la décision ATD.

[118] C.E.D.S., *Mouvement international ATD Quart Monde c. France*, 5 décembre 2007 (fond.), récl. 33/2006, §154, et C.E.D.S., *Fédération européenne des associations nationales de travail avec les sans-abri c. France*, 5 décembre 2007 (fond.), réc. 39/2006, §167. Voy. sur le sujet N. BERNARD, «La charte sociale révisée et le droit au logement. À propos de la condamnation de la France par le comité européen des droits sociaux», *Rev. trim. dr. h.*, 2009, p. 1061 et s.

[119] Art. 8, al. 1er et 2, de la loi n° 69-3 du 3 janvier 1969 relative à l'exercice des activités ambulantes et au régime applicable aux personnes circulant en France sans domicile ni résidence fixe, *J.O.R.F.* du 5 janvier 1969.

[120] En ce sens, G. KENSIER et D. DEOM, *op. cit.*, p. 9.

[121] Voy. notamment N. BERNARD, «Le secteur du logement (privé et social) au prisme des réglementations anti-discrimination», *Le droit de la lutte contre les discriminations dans tous ses états*, sous la direction de P. Wautelet, Liège, Anthemis, 2009, p. 151 et s.

[122] Cet arrêté a été complété par l'arrêté du 1er octobre 1996.

[123] Art. 2, §1er, al. 1er, 2° , de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement (VHM) ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application de l'article 80*ter* du Code du Logement, *M.B.*, 3 décembre 1994.

étant assimilée à un logement insalubre, on l'a vu [124]). Dans la même ligne, une «priorité d'attribution» (sans préjudice de l'occupation rationnelle des lieux en fonction de la composition du ménage) était reconnue, entre autres, à la personne «qui a son domicile principal dans une roulotte depuis au moins six mois» [125].

Abrogeant celui du 29 septembre 1994, l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 n'en reprend pas moins cette double faveur, au bénéfice de ce que l'exécutif appelle cette fois le «logement mobile» [126]. Toutefois, ce type d'habitat est présenté comme une «entreprise de récréation en plein air» [127], notion recouvrant elle-même l'acception suivante: «caravane, mobilhome, camping-car, voiture automobile résidentielle ou toute autre forme de résidence non conçue pour servir de domicile fixe ou non utilisée comme tel et qui n'est pas soumise à permis [d'urbanisme]» [128]. Il n'est pas sûr que les gens du voyage correspondent encore à cette définition et, partant, puissent continuer à bénéficier de la passerelle vers le logement social [129].

Aujourd'hui, ultime avatar (résultant du dernier arrêté en date portant régime locatif social, celui du 12 octobre 2007, le seul en vigueur), l'exemption de la condition de non propriété a été conservée [130], mais au profit cette fois de la «résidence de camping», décrite comme étant «toute forme de résidence de loisirs de plein air, à l'exception de tentes, située sur un terrain pour résidences de loisirs de plein air» [131]. La mobilisation expresse du vocable «loisirs» atteste à suffisance de la volonté des autorités du nord du pays d'exclure les gens du voyage de cet avantage. Ce texte concerne manifestement le phénomène – détaillé plus haut – de l'habitat permanent en infrastructures touristiques, et lui seul. Quant au second de ces avantages (la priorité d'attribution), il n'existe plus ni pour l'habitat en roulotte, ni pour le logement mobile (ni même pour la résidence de camping). Au-delà de l'extrême instabilité terminologique et sémantique entourant la thématique de l'habitat mobile, force est donc de constater que les gens du voyage sont moins les bienvenus qu'avant dans le parc public.

Notons cependant qu'une évolution similaire peut s'observer du côté wallon. Parce qu'elle se trouve dans un «cas d'extrême urgence sociale», la personne qui «quitte une caravane qu'elle occupait à titre de résidence principale» bénéficiait ainsi, à l'enseigne de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, de huit points de priorité pour l'attribution d'un logement social, soit le plus haut des taux (qu'elle partageait cependant avec d'autres «cas») [132].

Gouverné par l'arrêté du 6 septembre 2007, le régime actuellement d'application réserve désormais les huit points de priorité à «l'occupant d'une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale ou domicilié dans une zone définie par le plan "Habitat permanent"» [133]. En théorie, l'emploi de la conjonction «ou» (l'occupant en question soit habite une caravane à titre de résidence principale, soit est domicilié dans une zone définie par le plan «Habitat permanent») devrait maintenir aux gens du voyage – qui stationnent généralement sur des terrains non visés par ledit plan – le bénéfice de leurs titres de priorité comme auparavant. Il faut dès lors s'assurer que l'application de la législation soit conforme au texte car, à l'instar de leurs homologues du nord du pays, les autorités wallonnes ont décidé manifestement de réfréner [134] le phénomène de l'habitat à l'année dans des infrastructures de loisir [135], notamment en facilitant l'intégration dans le logement social de cette population-là. Il se pourrait dès lors que ce nouvel objectif soit en train de faire passer au second plan la visée – historiquement première – de la transition des gens du voyage vers le parc public. Malheureusement, les travaux préparatoires du nouvel arrêté [136] ne permettent pas de lever le doute, pas davantage que sa circulaire interprétative [137]. Toutefois, ce qui tend à relativiser cette appréhension, le gouvernement wallon s'apprête comme on l'a vu à élargir le cercle des bénéficiaires de l'aide à l'aménagement des terrains (art. 44, §2, du Code wallon du logement), jusqu'alors réservée aux périmètres destinés aux gens du voyage. Seraient également éligibles, suivant l'avant-projet de décret modificatif du Code du logement, les terrains situés dans des zones – déterminées par le gouvernement – «Habitat Permanent» ou «occupées par des habitations qui ne sont pas des logements». «Ces ménages», précise l'exposé des motifs, «seront soit des habitants permanents de zones touristiques désirant quitter celles-ci sans pour autant être candidat à un logement tel que défini à l'article 1er du Code, à qui l'on propose de s'installer dans ces zones; soit des ménages désireux de vivre dans de telles habitations».

Quoi qu'il en soit, deux réformes déjà actées, prises de chaque côté de la frontière linguistique, ont pour effet induit de réduire plus encore la porte d'entrée dans le logement social pour les gens du voyage qui décideraient de se sédentariser dans un habitat abordable financièrement.

En Wallonie tout d'abord, cinq points de priorité sont spécifiquement alloués, depuis l'arrêté du 17 juillet 2008, aux candidats qui peuvent exciper d'une présence de trois ans minimum dans la commune de la société de logement en question [138]. Certes, il peut se comprendre qu'on veuille favoriser les candidatures locales (il est cruel pour des ménages enregistrés depuis longtemps de se voir dépassés *in extremis* par des cas d'extrême urgence sociale) [139]. Il n'empêche, cette réforme conduit à amenuiser le poids accordé aux situations les plus aiguës d'exclusion sociale et, plus largement, elle pose indéniablement question quant à sa compatibilité avec les réglementations anti-discrimination [140]. Et, pour ce qui nous concerne, le nouveau texte pénalise lourdement les gens du voyage qui, par nature, n'ont pas de séjour de longue durée à pouvoir revendiquer sur le territoire d'une commune. Il semble cependant, au vu des déclarations poli-

[124] Art. 1er, 4°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994, complété par l'art. 1er de l'arrêté du Gouvernement flamand du 1er octobre 1996, *M.B.*, 15 octobre 1996

[125] Art. 5, §1er, al. 4, 3°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994, remplacé par l'art. 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 1er octobre 1996.

[126] Voy. les art. 4, al. 1er, 2°, et 5, §2, al. 2, 3°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du logement ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du logement en application du Titre VII du Code flamand du logement, *M.B.*, 31 août 1999.

[127] Art. 1er, 24°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999.

[128] Art. 2, §1er, 1°, du décret du Conseil flamand du 3 mars 1993 portant le statut des terrains destinés aux résidences de loisirs de plein air, M.B., 28 avril 1993.

[129] Rappelons que le Code flamand du logement définira quelques années plus tard la roulotte comme un «logement, caractérisé par sa flexibilité et mobilité, destiné à une occupation permanente et *non* récréative» (art. 1er, 33°, souligné par nous).

[130] Art. 3, §1er, al. 1er, 3°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, *M.B.*, 7 décembre 2007.

[131] Art. 1er, 6°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

[132] Art. 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale, *M.B.*, 9avril 1999.

[133] Art. 17, §2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 7 novembre 2007.

[134] Voy. la décision du Gouvernement wallon du 28 avril 2011.

[135] Cf. Gouvernement wallon, *Plan d'action pluriannuel visant à réduire l'habitat permanent dans les équipements touristiques de Wallonie*, 13 novembre 2002, dit Plan Habitat permanent. Voy. sur ce thème N. BERNARD, «La problématique des campings permanents en Wallonie. Zones de non droit ou lieux d'expérimentation sociale?», *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, sous la direction de Y. Maury, Bruxelles, Bruylant, 2009, p. 345 et s.

[136] «Un cas de figure est cependant ajouté: celui de l'occupant d'une caravane ou celui qui est domicilié dans une zone fixée par le plan Habitat permanent». Voy. l'*Exposé du dossier* du projet d'arrêté (organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public) soumis en dernière lecture au Gouvernement wallon, p. 7.

[137] Annexe 2 de la circulaire adressée le 28 novembre 2007 par le Directeur général de la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 16.

[138] Art. 17, §2, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, inséré par l'art. 1er de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2008, *M.B.*, 19 août 2008.

[139] Officieusement, toutefois, il s'agit également de rendre aux dirigeants des sociétés de logement (largement «démaîtrisés» par l'instauration d'un règlement d'attribution uniforme et contraignant) un peu de leur pouvoir de pousser «leurs» candidats, les ménages «du cru» (les usagers du CPAS par exemple), pour ne pas dire leurs clients.

[140] Voy. notamment N. BERNARD, «La situation du logement en Région wallonne et à Bruxelles. Dix pistes de travail à l'aube des nouvelles législatures régionales», *Les annales de droit de Louvain*, 2009/4.



tiques récentes, que cette disposition soit appelée à disparaître dans un avenir proche.

Pour sa part, la Flandre a décidé de lier l'accès à son parc social à l'aptitude de l'intéressé à apprendre le néerlandais. Dans sa modification du 15 décembre 2006[141], le Code flamand impose en effet aux candidats locataires – aussi bien qu'aux preneurs déjà en place – de non seulement «avoir la volonté d'apprendre le Néerlandais»[142] mais, aussi, d'atteindre un seuil de compétence déterminé[143]. A nouveau, les gens du voyage (issus de l'étranger à tout le moins) pourraient s'en trouver discriminés de manière décisive[144].

IV. LE DROIT FONDAMENTAL AU LOGEMENT

En son article 23, al. 3, 3°, la Constitution belge consacre depuis 1993 le droit à un logement décent. Dans quelle mesure les gens du voyage sont-ils fondés à le réclamer à leur profit?

En matière de droits économiques, sociaux et culturels, le matériau jurisprudentiel constitue un indicateur d'effectivité de premier ordre dans la mesure où, éminemment programmatique, l'article 23 de notre charte fondamentale doit une large partie de son contenu et de sa portée aux applications que les magistrats auront décidé d'en faire. Si on recense une centaine de décisions brassant le droit constitutionnel au logement[145], seule une d'entre elles concerne les gens du voyage. Prononcée le 30 juin 2000 par le juge de paix de Verviers (deuxième canton)[146], cette décision mérite incontestablement que l'on s'y attarde, et pas seulement parce qu'elle est la seule en son genre.

En l'espèce, l'objet de l'action était double. Le propriétaire d'un terrain privé sollicitait du juge l'autorisation de faire expulser les gens du voyage s'y trouvant et, en même temps, demandait la condamnation de la ville de Verviers à procurer aux évincés un emplacement idoine.

Aux gens du voyage qui, à l'encontre du propriétaire privé, invoquaient – pour se maintenir dans les lieux – l'article 23 de la Constitution, le juge, d'emblée, dénie tout droit au logement, au motif que «les droits économiques et sociaux contenus dans l'art. 23 de la Constitution ne sont pas directement applicables aux relations entre particuliers, ceux-ci ne pouvant se fonder sur cet article qui ne leur consacre pas de droit subjectif (en l'espèce, au logement)». Cette thèse, connue et répandue[147], semble cependant méconnaître le fait que plusieurs dizaines de décisions de justice – publiées – ont été prises sur le fondement de l'article 23 de la Constitution et qu'elles concernent bien, dans leur majorité, des bailleurs *privés*, réfrénés ainsi dans leurs velléités d'expulsion notamment

[141] Décret du Parlement flamand du 15 décembre 2006 portant modification du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, *M.B.*, 19 février 2007.

[142] Art. 93, §1er, al. 2, 2° et 3°, du Code flamand du logement, tels qu'introduits par l'art. 7 du décret du Parlement flamand du 15 décembre 2006.

[143] Voy. notamment l'art. 93, §1er, al. 2, 2° et 3°, du Code flamand du logement.

[144] Voy. cependant C.C., 12 juillet 2007, n° 104/2007, *M.B.*, 11 septembre 2007. Cf. sur le thème N. BERNARD, «L'arrêt *Wooncode* de la Cour constitutionnelle du 10 juillet 2008: quand l'arbre (linguistique) cache la forêt», J.T., 2008, p. 689 et s.

[145] Voy. N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps à l'article 23* de la Constitution, Bruxelles, Larcier (coll. Les dossiers du Journal des tribunaux), 2011 (à paraître).

[146] J.P. Verviers, 30 juin 2000, *Échos log.*, 2000, p. 119 et s., note L. THOLOME.

[147] En doctrine: *cf.* entre autres A. VANDEBURIE, *L'article 23 de la Constitution: coquille vide ou boîte aux trésors?* , Bruxelles, La Charte, 2008. En jurisprudence: voy. notamment J.P. Bruxelles, 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 488, note A. VANDEBURIE.



(aussi fondés en droit puissent être leurs arguments) [148]. On a, là, le signe indubitable de ce que la jurisprudence n'hésite pas à ranger les particuliers dans les bénéficiaires (et les débiteurs) du droit constitutionnel au logement.

Ce droit constitutionnel au logement, le juge de paix de Verviers hésite d'autant moins à en refuser le bénéfice aux gens du voyage que la caravane n'est justement *pas*, aux yeux du Code wallon, un «logement», tient-il à rappeler. Tout au plus le magistrat leur concède-il un «droit à un hébergement». L'argumentaire semble toutefois discutable. D'abord, parce que ce sous-droit au logement qu'est le droit à l'hébergement est totalement inconnu des divers instrument internes (la Constitution en premier lieu) ou supranationaux. Ensuite, l'appareillage conceptuel mobilisé par un instrument normatif tel que la Constitution est propre à celui-ci et ne saurait dériver d'un autre outil, *a fortiori* si ce dernier lui est inférieur dans la hiérarchie des normes; il n'y a pas lieu, en d'autres termes, de se référer au Code wallon pour apprécier la titularité d'un droit *constitutionnel* au logement. Enfin, c'est justement parce que les gens du voyage ne trouvaient pas dans le Code wallon (qui ne reconnaît nullement la caravane) les ressources susceptibles de préserver leur situation de logement qu'ils se sont placés alors sur le plan de la Constitution.

En revanche, la ville de Verviers – parce qu'elle est une autorité publique – est bel et bien tenue (par le juge), elle, de concrétiser le droit au logement. Si le magistrat exempte donc le propriétaire privé de toute obligation de matérialisation du droit au logement, il n'en va pas de même pour la commune. Le droit au logement est ici consacré en fonction non pas de la qualité de son créancier, mais du statut de son débiteur (de droit public ou non). Concrètement, «les occupants apparaissent en droit d'obtenir des pouvoirs publics un relogement dans des conditions décentes», explique le juge de paix, qui précise même: «dans l'attente, et pour autant qu'ils fassent sans retard les démarches nécessaires [à leur relogement], ils pourront se maintenir dans les lieux sans indemnité». Et cet emplacement de substitution, les autorités municipales doivent le concevoir «décent et adapté, sur un terrain approprié».

Puisqu'il écarte, comme on l'a vu, l'alinéa 3, 3°, de l'article 23 de la Constitution, comment le juge fonde-t-il alors cet audacieux devoirde relogement? Tout simplement – et là réside l'intérêt de la décision – sur l'alinéa *premier* de cette même disposition: «Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine». Le droit au logement découle directement de cette matrice conceptuelle, commune d'ailleurs aux autres droits économiques, sociaux et culturels reconnus par l'article 23 (droit au travail, à la sécurité sociale, environnement sain, etc.). «Le droit à la dignité humaine consacré par l'article 23 de la Constitution doit être rattaché aux autres droits fondamentaux», expose le juge de paix de Verviers [149]. Or, en raison de sa tournure explicite et non univoque, cet alinéa peut se voir reconnaître, lui, une indéniable force obligatoire autonome et une opposabilité immédiate. «L'alinéa 1er de l'article 23 de la Constitution crée un droit *subjectif* directement applicable», infère le juge de paix de Verviers, dès lors que «personne ne peut se voir contraint de subir une situation contraire à la dignité humaine». Novatrice, cette position est cependant loin d'être isolée en jurisprudence[150].

On peut être tenu par une disposition sans être obligé de livrer une prestation déterminée (par exemple, dans le cas d'une obligation de ne *pas* faire). Dès lors cependant qu'on a affaire à un droit de l'homme dit de la seconde génération, qui exige de l'État bien davantage qu'une simple abstention, ce droit à la dignité humaine «suppose une obligation d'action des pouvoirs publics», explique le juge de paix de Verviers. En effet, «le respect de ce droit requiert des mesures positives de la part des pouvoirs publics afin de réaliser l'objectif voulu par la Constitution».

Bien plus, contraindre de la sorte une commune à aménager une solution de relogement au bénéfice de gens du voyage (et, tant que celle-ci n'aura pas été trouvée, autoriser le maintien – sur un terrain privé rappelons-le – d'occupants sans titre ni droit) revient à imposer audit pouvoir public

[148] On en trouvera un aperçu détaillé dans N. BERNARD, «Le droit constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail», *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 28 et s.

[149] «Le droit au logement prolonge le principe de dignité humaine et le renforce», prolonge la Cour d'appel de Liège (Liège, 23 juin 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1050, obs. P. DEJEMEPPE).

[150] Voy. notamment J.P. Bruxelles, 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 508, note N. BERNARD, Trib. trav. Bruxelles (req. unil.), 30 avril 2009, R.G. n° 09/418/B, *Justice en ligne* (site internet géré par l'Institut d'études sur la justice: www.justice-en-ligne.be), obs. N. BERNARD, ainsi que C. trav. Anvers, 28 novembre 1995, *Chron. D.S.*, 1996. En matière de droit à l'énergie où, pareillement, un effet direct a été reconnu au premier alinéa de l'article 23 de le Constitution (alors même que ledit droit à l'énergie n'apparaît nulle part nommément au sein de cette disposition, – *cf.* cependant le terme «notamment» qui ouvre l'énumération de l'alinéa 3), on consultera J.P. Mouscron-Comines-Warneton, 24 mai 2004, *R.G.D.C.*, 2008, p. 272 ainsi que, dans une mesure moindre, Civ. Charleroi (réf.), 19 janvier 2000, *R.G.D.C.*, 2000, p. 593, note J. FIERENS.

une véritable obligation de *résultat*. La décision, en ce sens, est loin d'être anodine (même si, à nouveau, elle n'est pas complètement exceptionnelle dans le domaine du droit à l'habitat, singulièrement lorsqu'un relogement est en jeu [151]).

Sur ce point, le juge de paix de Verviers se montre nettement plus entreprenant que la Cour européenne des droits de l'homme. Tout en reconnaissant que l'habitat mobile fait intimement partie de leur culture et que le droit au respect de la vie privée et familiale comprend la liberté de suivre un mode de vie conforme à cette identité, la Cour dénie aux gens du voyage «le droit de se voir fournir un domicile» [152] et, pas davantage, n'impose-t-elle aux instances nationales de mettre au service de cette communauté un nombre adéquat de sites convenablement équipés [153]. Une simple tolérance lui semble même déjà excessive [154].

En définitive, ce n'est pas le droit au logement en tant que tel qui a, *in casu*, justifié le maintien des gens du voyage sur leur emplacement, mais bien le droit à la dignité humaine [155] (dont, certes, le droit au logement est un élément constitutif). Aussi stimulante et riche en potentialités soit cette ressource argumentative, une occasion est ici manquée d'affirmer que le droit au logement concerne, aussi, l'habitat *ambulant* [156].

Certes, le droit au logement se conçoit malaisément appliqué à des individus qui, justement, ne demandent rien tant que de pouvoir stationner quelques semaines à un endroit pour pouvoir en repartir par la suite. Par ailleurs, les gens du voyage disposent *déjà* de leur logement (la caravane); leur en offrirait-on un autre (en dur), qu'ils le refuseraient très probablement. Quel droit au logement, alors, pour les nomades?

Et pourtant... Il deviendrait vite oppressant, le droit au logement qui conduirait en bout de course à *l'assignation*. Traditionnellement considéré comme un lieu d'ancrage, un point fixe quasi immuable, l'habitat doit également se penser comme une *étape*. L'espace d'une halte, l'habitat ralentit – sans le briser – le mouvement. Le droit à l'enracinement doit se doubler, dans un apparent paradoxe, d'un droit à la mobilité [157]. C'est dès lors à bon droit, selon nous, que le juge de paix de Verviers demande aux autorités locales commises au relogement des gens du voyage qu'il soit «tenu compte de leur tradition et de leur culture».

En tout état de cause, le droit au logement n'est nullement à réduire à un simple droit à un «abri». Au-delà du refuge matériel *sensu stricto*, c'est un véritable épanouissement dans son lieu de vie qui est ainsi postulé (autrement dit, un droit à l'*habitat*). L'homme n'étant pas seulement soumis à des besoins, la question de son cadre de vie dépasse largement, en effet, le problème du logement proprement dit. En plus de la jouissance immédiate du sanctuaire physique, le logement doit surtout permettre à l'homme de se forger une identité, digne et valorisante. L'habitat authentique représente ainsi ce lieu où non seulement l'homme se joue des éléments mais, principalement, se construit, dans la durée. Au sein d'un monde soumis au changement permanent, l'habitat remplit une essentielle fonction unifiante, en ce qu'il permet à l'être humain de se reconstituer, de retrouver son ancrage et ses racines en même temps que sa propre singularité. Rompus à l'itinérance, les gens du voyage briguent – davantage encore que les autres – cette possibilité essentielle de se «poser», par le truchement de l'habitat. Envisagée de la sorte, cette prérogative fondamentale qu'est le droit au logement doit permettre à l'être humain de, notamment, *choisir* son mode d'habiter (dans certaines proportions, naturellement) et de pouvoir l'implanter au sein d'un environnement extérieur de qualité [158]. La caravane, du reste, abrite et protège – pas moins que la maison en dur – la cellule constituée par la famille. N'est-ce pas, justement, sur l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme – qui consacre entre autres le droit au respect de la vie privée et familiale – que la Cour européenne des droits de l'homme a assis une ample jurisprudence tendant à promouvoir un droit au logement absent pourtant du texte de la Convention [159]? En toute hypothèse, de multiples traités internationaux érigent le droit de se déplacer librement en prérogative fondamentale. Ensuite de quoi, les restrictions mises à l'accueil (digne et décent) des gens du voyage – pour ne pas dire le refus pur et simple – pourraient bien s'avérer contraires à la liberté de circulation des personnes ainsi que des travailleurs, toutes deux reconnues par l'Union européenne, notamment [160]. Définitivement, «le pouvoir de voyager n'existe pas sans celui de s'arrêter» [161]. On le voit, les gens du voyage nous conduisent à revisiter notre conception de la norme en matière de logement. L'habitat mobile questionne avec justesse la pertinence de celle-ci, l'opportunité de sa généralisation et sa prétention à régir de manière indistincte l'ensemble des situations.

Concernant les règles de qualité, par exemple, il est incontestable que la vie en caravane n'est pas sans vicissitude. Les contrariétés aux normes de superficie sont loin d'être bénignes, par exemple, tandis que le manque d'équipement du terrain conjugué à une localisation excentrée exacerbe encore cette situation d'inconfort. Et pourtant... L'habitat, il faut le rappeler, remplit également des fonctions *subjectives*. Pour son occupant, la vie en caravane est également susceptible d'apporter quelque chose d'irréductible à ses yeux. L'habitat mobile véhicule (c'est le cas de le dire...) *d'autres valeurs*, proprement vitales pour les gens du voyage. Il induit par exemple un sentiment de liberté qu'on ne trouve nulle part, dans un aucun type d'habitat. Et, dans ce mode d'existence intimement marqué par le déplacement, la caravane – décriée par d'aucuns – constitue donc un très appréciable point de repère, le seul point d'appui ou presque.

Pour autant, il ne convient pas de verser dans un relativisme absolu et de considérer que tout se vaut. Il y a des règles intangibles à respecter (afférentes à la qualité de l'habitat notamment), un noyau dur indérogeable en lien direct avec l'exigence universelle de la dignité humaine. Par ailleurs, il ne s'indique pas davantage que, sous couvert d'adaptation aux situations particulières, on en arrive à saucissonner complètement la politique du logement (des logements pour les seniors, des logements pour les gens du voyage, des logements pour les femmes, des logements pour les allochtones, etc.). Le vivre-ensemble, qui ne saurait s'accommoder de la multiplication de tels isolats sociaux, s'en ressentirait fortement. Un équilibre est plus que jamais à trouver, dès lors, entre ces exigences également valables.

[151] *Cf.* entre autres J.P. Uccle, 16 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1006, note N. BERNARD, Civ. Bruxelles, 19 juin 2002, *Échos log.*, 2004, p. 29, note L. THOLOMÉ et J.P. Bruxelles, 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 508, note N. BERNARD.

[152] Arrêt *Chapman c. Le Royaume-Uni* [GC] du 18 janvier 2001, § 99.

[153] Arrêts *Lee c. Le Royaume-Uni* [GC] et *Coster c. Le Royaume-Uni* [GC], tous deux du 18 janvier 2001.

[154] Dans l'arrêt *Chapman*, notamment, nulle action positive n'était attendue de la part des instances étatiques en effet puisque les gens du voyage demandaient simplement de pouvoir installer leur caravane *sur leur propre terrain*, ce qui leur a été refusé.

[155] «La mesure d'expulsion postulée», observe le juge de paix de Verviers, «ne pourrait qu'entraîner [...] une situation contraire à cette dignité humaine puisque cette expulsion aura pour effet de générer une situation d'errance (vers des terrains qui, vraisemblablement, seront tout aussi occupés sans titre ni droits) créatrices de nouveaux litiges».

[156] Voy. à titre d'exemple l'art. 3 de la proposition d'ordonnance relative à la création de quatre terrains de transit destinés aux gens du voyage, *Doc. Cons. Brux.-Cap.*, sess. ord. 2001-2002, n° A-348/1, ainsi que les considérants 2 et 3 de la résolution du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 février 2004 relative à la création de plusieurs terrains de transit destinés aux gens du voyage, Doc. Cons. Brux.-Cap., sess. ord. 2003-2004, n° A-464/3.

[157] Pour Heidegger, l'habitat tient du pont qui «laisse au fleuve son cours et, en même temps, accorde aux mortels un chemin afin qu'ils aillent, à pied ou en voiture, d'un pays à l'autre, afin que les mortels, toujours en route vers le dernier pont, s'efforcent de surmonter ce qui, en eux, est soumis à l'habitude» (M. HEIDEGGER, «Bâtir, habiter, penser», *Essais et conférences*, Paris, Gallimard, 1995, p. 173).

[158] *Cf.* Ph. VERSAILLES, «Le logement social et le droit au logement», *Logement social: un état des lieux pour demain*, Bruxelles, La Charte, 1999, p. 221 et s., ainsi que N. BERNARD, *J'habite donc je suis. Pour un nouveau rapport au logement*, Bruxelles, Labor, collection Quartier libre, 2005.

[159] Voy. notamment les arrêts *Stanková c. Slovaquie* du 9 octobre 2007 et *Wallová et Walla c. République tchèque* du 26 octobre 2006. Cf. sur la question N. BERNARD, «Pas d'expulsion de logement sans contrôle juridictionnel préalable. La Cour européenne des droits de l'homme et le droit au logement», note sous Cour euros. D.H., 13 mai 2008, *Mc Cann c. Royaume-Uni*, *Rev. trim. dr. h.*, 2009, p. 527 et s.

[160] *Cf.* entre autres la directive 2004/38/CE du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relative au droit des citoyens de l'Union et des membres de leurs familles de circuler et de séjourner librement sur le territoire des États membres (modifiant le règlement CEE n° 1612/68 et abrogeant les directives 64/221/CEE, 68/360/CEE, 72/194/CEE, 73/148/CEE, 75/34/CEE, 75/35/CEE, 90/364/CEE, 90/365/CEE et 93/96/CEE) *J.O.C.E.*, 30 avril 2004, ainsi que le Règlement CEE n° 1612/68 du Conseil du 15 octobre 1968 relatif à la libre circulation des travailleurs à l'intérieur de la Communauté, *J.O.C.E.*, 19 octobre 1968.

[161] P. DELHEZ, op. cit., p. 7.

PERSPECTIVES

Certes, l'habitat mobile peut objectivement être considéré comme facteur de nuisances pour les riverains. L'honnêteté commande cependant de préciser que les difficultés n'adviennent que là où, justement, *rien n'est prévu* pour accueillir les gens du voyage. En d'autres termes, ce sont les pouvoirs publics qui, par leur incurie, provoquent fatalement ces tourments qu'ils ont beau jeu ensuite d'invoquer pour justifier leurs réticences à favoriser l'hébergement des nomades. Les autorités reprochent aux gens du voyage un défaut d'intégration dont ils créent eux-mêmes les conditions (et dont ils sont donc en partie responsables). Or, une population n'est inadaptée que parce qu'on la considère comme telle et qu'on ne fait rien pour aménager une place à cette singularité. Et, en retour, la difficulté des gens du voyage à se couler dans le standard rigide alimente chez les pouvoirs publics ce sentiment de non assimilabilité [162].

Ainsi, c'est avant tout l'absence d'aires d'accueil qui contraint les gens du voyage à s'installer sur des terrains privés de manière illégale, ce qui ne peut que déboucher sur des conflits et de l'hostilité et, *in fine*, des expulsions que les instances autorisées qualifient elles-mêmes de «musclées» [163]. Et, quand un emplacement plus ou moins officiel est mis à la disposition des nomades, l'éventuel défaut d'équipement ou d'aménagement rend vite la situation intenable (pour les riverains notamment), ce qui ne fait que renforcer encore les préjugés dont les gens du voyage sont victimes, et ainsi de suite... Le cercle vicieux, on le voit, se referme automatiquement. «Although Belgium [...] nominally accept the right of Roma and Travellers to ascribe to an itinerant/semi-itinerant way of life, the provision of appropriate accommodation is so limited that their right is effectively negated», dénonce d'ailleurs la très officielle Agence des droits fondamentaux de l'Union européenne [164]. A l'inverse, l'expérience montre qu'un accueil organisé structurellement par la commune a pour effet bénéfique de rasséréner la population et, alors, le séjour des nomades se déroule en bonne harmonie [165]. En définitive, la défiance manifestée par le voisinage n'est souvent que le reflet des propres appréhensions des autorités. Certes, puisque l'altérité, par définition, fait peur, un patient exercice pédagogique est requis pour faire évoluer les mentalités au sein de la population [166], mais les agents et organes de l'État ne sauraient se sentir exemptés de ce travail sur les représentations... C'est en surmontant leurs réticences à aménager un accueil digne de ce nom pour les gens du voyage que les pouvoirs publics contribueront, comme par effet de contagion, à induire auprès de leurs administrés le sentiment que, finalement, une cohabitation est parfaitement possible.

Ce renouvellement des schémas mentaux s'indique d'autant plus que, si l'on prend la peine de regarder au-delà des clichés, les gens du voyage sont porteurs de valeurs étonnamment modernes. Ceux-là mêmes qu'on dépeint encore la plupart du temps sous des traits figés dans le passé et proches du folklore [167], se révèlent, par bien des aspects, éminemment avant-gardistes. Ainsi, cette fameuse mobilité que la société contemporaine – le «village global» – porte actuellement au pinacle (flexibilité professionnelle, démocratisation des voyages, programmes d'échange pour étudiants,...), les gens du voyage l'ont intégrée depuis longtemps déjà dans leur mode de vie. Par ailleurs, prisant depuis toujours des activités de récupération et de recyclage de matériaux (ferraille et pneus par exemple), les gens du voyage peuvent apparaître comme des précurseurs de l'écologie et du développement durable. Enfin, la notion de collectif dans la sphère de l'habitat connaît à l'heure actuelle un très vif regain d'intérêt, eu égard notamment aux difficultés pécuniaires quasi rédhibitoires à accéder à un logement décent à titre individuel. Or, cela fait longtemps, à nouveau, que les gens du voyage conçoivent leur habitat sur le mode communautaire (ce qui, d'ailleurs, est susceptible de leur poser des problèmes en termes de maintien d'un taux isolé dans le cadre des allocations sociales[168]) et, aujourd'hui encore, deux tiers des campements en Wallonie comportent un minimum de dix caravanes par exemple [169].

Ceci étant, il ne faut pas se leurrer: lorsqu'elles sont revendiquées par les nomades, ces valeurs-là – pourtant valorisées – deviennent subitement dépréciées. Ainsi, lorsque les gens du voyage organisent des rassemblements, on dit alors qu'ils se «replient sur eux-mêmes» et forment des ghettos inquiétants. Quant à leurs activités de récupération de matériaux, on rechigne à considérer ces «petits métiers» comme insérés dans l'économie traditionnelle.

In fine, les gens du voyage nous donnent à voir que l'habitat ne doit pas aboutir à enliser l'homme, le freiner dans sa marche en avant. L'habitat n'est pas une fin en soi mais une plate-forme nécessaire pour aller à la rencontre du monde. Autant il importe d'avoir un chez-soi, autant il faut éviter que la demeure enferme son occupant, l'étouffe. Plate-forme de repos, lieu privilégié où l'homme se recrée, l'habitat risque cependant, par ses conforts ou une trop grande congruence avec son occupant, de retenir celui-ci, de l'entraver dans sa marche. Le repos n'a-t-il pas comme fonction première de redonner à l'humain les forces nécessaires pour *repartir*? Se reconstituer, oui, mais pour se remettre en mouvement.

[162] *Cf.* N. BERNARD, «Les gens du voyage: entre paradoxes et aiguillons, un nouveau rapport à la loi», *Les communes et la gestion du séjour des gens du voyage*, actes du colloque organisé à Mons le 15 avril 2008 par le Centre de médiation des gens du voyage en Wallonie, Mons, Publications de l'Université de Mons-Hainaut, 2010 (à paraître).

[163] *Cf.* le *Rapport sur la Belgique* de la Commission européenne contre le racisme et l'intolérance, 4e cycle de monitoring, Conseil de l'Europe, 19 décembre 2008, p. 35.

[164] *Housing conditions of Roma and Travellers in the euros opean Union.* Comparative report, european Union Agency for Fundamental rights, octobre 2009, p. 34 et 35.

[165] «Les villes qui disposent de terrains voient diminuer les problèmes rencontrés», expose ainsi le Comité national des gens du voyage (proposition de résolution du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale relative à la création de plusieurs terrains de transit destinés aux gens du voyage, rapport fait au nom de la Commission de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la politique foncière, *Doc. Cons. Brux.-Cap.*, sess. ord. 2003-2004, n° A-464/2, p. 15).

[166] Voy. notamment Cf. J. FASTRES, «Travail social et population roms: lutter contre le cercle vicieux», *Intermag*, septembre 2009.

[167] La diseuse de bonne aventure, le guitariste maudit, etc. (pour ne pas parler des voleurs d'enfants...).

[168] Voy. cependant Trib. trav. Dinant, 28 juin 1994, inéd., R.G. n° 42611; C. trav. Liège, 10 mars 1994, inéd., R.G. n° 4696/94 et Trib. trav. Namur, 28 octobre 1994, inéd., R.G. n° 82468, cités par Ph. VERSAILLES, «Logement et mobilité...», *op. cit.*, p. 93.

[169] *Cf.* A. AHKIM, «La situation des gens du voyage en Wallonie», Les communes et la gestion du séjour des gens du voyage, actes du colloque organisé à Mons le 15 avril 2008 par le Centre de médiation des gens du voyage en Wallonie, Mons, Publications de l'Université de Mons-Hainaut, 2010 (à paraître).

L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE PROGRESSE

Le 11 mars 2010, le Gouvernement a confirmé son soutien aux initiatives des communes impliquées dans un projet pilote régional relatif à l'accueil des Gens du Voyage:

- les communes organisant officiellement le séjour temporaire des Gens du Voyage et en recherche de solution: Amay, Courcelles, Hotton et Ottignies-Louvain-la-Neuve;
- les communes ayant un projet précis et officiel: Mons, Namur, Sambreville et Verviers;
- la Ville de Bastogne qui dispose d'un terrain consacré à l'accueil des Gens du Voyage.

Le soutien dans le cadre du projet pilote consiste en l'octroi à ces communes d'aides pour assurer un accueil des Gens du Voyage sur leur territoire: des subventions en matière d'acquisition de terrain et d'équipement d'une part, et, dans le cadre de la mesure 2.4. du Plan MARSHALL, 9 postes APE ont été réservés à cette politique, d'autre part. Ces 9 communes ont ainsi la possibilité de faire appel à une personne de référence- un agent communal dont les missions permettent de créer du lien avec les services communaux, la police, le Collège, les riverains, les Gens du Voyage, … ce qui améliore le dialogue et permet d'anticiper les problèmes. La personne de référence travaille en synergie avec le centre de médiation du voyage.

Dans le cadre de la politique du Logement, 2 communes – Mons et Sambreville – développent actuellement un projet d'acquisition de terrain. Enfin, la commune de Namur porte un projet d'aménagement.

Les subsides liés à l'acquisition et à l'aménagement de terrain sont accessibles à toutes les communes qui le souhaitent. Il n'est pas nécessaire de faire partie du projet pilote régional pour en bénéficier. Au SPW, la DGO4 et la DGO5, qui gèrent l'accès à ces subsides, ont élaboré un formulaire unique permettant aux communes de s'insérer plus facilement dans le dispositif lié à l'octroi d'un subside. Ce formulaire est accessible sur les sites respectifs des deux directions générales précitées ainsi que sur celui de la DICS.

Par ces différents progrès dans l'accueil des gens du voyage, même s'il reste des efforts à consentir, la Wallonie montre qu'elle a toujours été une terre d'accueil.











SALUBRITÉ

Luc THOLOMÉ

J.P. NAMUR (1ER CANTON) [1] 4 SEPTEMBRE 2009

Bail à loyer – Absence de permis de location – Ordre public – Nullité absolue du bail – Conséquences

L'absence de permis de location, rendu obligatoire par l'article 10 du code wallon du logement lorsque le logement a une superficie habitable inférieure au plafond légal, entraîne la nullité absolue du contrat de bail pour contrariété à l'ordre public.

Dans ce cas, la restitution des loyers perçus par les bailleurs doit être compensée par une indemnité d'occupation égale à la valeur locative du bien.

II. Les faits

1. Par convention du 7 juin 2002, limitée à douze mois, les parties demanderesses originaires ont donné à bail à Madame N. un logement situé à l'adresse à laquelle elle est domiciliée.

A défaut de renon, donné dans les conditions et délais légaux, un contrat de bail de neuf ans a pris cours le 10 juin 2002, pour se terminer le 10 juin 2011 (en principe).

Le loyer de base était fixé à 340 euros; depuis juin 2008, le loyer serait fixé à 386,28 euros (compte tenu de l'indexation alors réalisée).

Une garantie locative a été constituée via le dépôt, entre les mains des bailleurs, d'une première somme de 650 euros (voy. le reçu) et, selon Madame B., d'une seconde somme de 30 euros (sans reçu), totalisant ainsi 680 euros.

2. Madame B. va manifestement manquer de régularité dans le paiement des loyers en telle manière que requête sera déposée par les bailleurs, aboutissant au prononcé d'un jugement par défaut, sans exécution provisoire, condamnant la locataire au paiement des sommes dues alors et décidant de son expulsion.

3. Madame B. va diligenter opposition à ce jugement, sa position actuelle étant connue puisqu'outre la nullité du bail qu'elle invoque, elle sollicite rétrocession des loyers et le droit de se maintenir dans les lieux loués.

4. Les parties demanderesses originaires s'opposent à toutes et chacune de ses demandes.

III. Le droit

1. Les parties demanderesses originaires nous demandent à statuer sur la recevabilité de l'opposition mais n'invoquent aucun moyen précis à ce niveau: l'opposition est donc recevable, aucun moyen d'ordre public ne semblant du reste devoir être soulevé d'office à ce stade.

2. Madame B. demande que nous prononcions la nullité du bail, les demandeurs originaires s'y opposent.

Le locataire invoque l'article 10 du code wallon du logement lequel vise l'obligation d'obtenir un permis de location lorsque le logement individuel a une superficie habitable inférieure au plafond légal.

Il n'est pas contesté en l'espèce que le logement objet du bail avoisinerait les quatorze mètres carrés, soit en-deçà du plafond prévu légalement.

Il n'est pas contesté non plus que les bailleurs ne disposent aucunement d'un permis de location.

Les parties divergent cependant sur les conséquences de l'absence de pareil permis de location: la locataire évoque la nullité du bail, tandis que les propriétaires bailleurs évoquent que la sanction est à l'appréciation du juge de paix: nullité, théorie des vices de consentement, résiliation du bail, exécution en nature via un aménagement des lieux occupés, etc.

Nous estimons pour notre part que les dispositions légales du code wallon du logement touchent à l'ordre public (leur irrespect, par les propriétaires, est du reste sanctionné pénalement) et que de ce fait, leur violation implique la nullité absolue du bail, avec restitution des prestations réciproques, la jouissance du bien (qui ne peut être restituée) étant remplacée par une indemnité d'occupation fixée en tenant compte de l'état du bien.

La jurisprudence est fixée en ce sens: voy. notamment J.P. Tournai (2e canton), 4 septembre 2001, *J.L.M.B.* 01/881, 2002/12, p.513, citant notamment Nivelles:

«(…) ces dispositions touchant à la défense d'intérêts, d'ordre général, elles sont d'ordre public et peuvent dès lors, le cas échéant, être soulevées d'office par le juge: qu'il s'ensuit que, par application de l'article 6 du code civil, la violation du décret précité implique la nullité du bail (Civ. Nivelles, 27 octobre 2000, *Le Cri*, nº 251 de février 2001, p.7; J.P. Tournai (1er canton), 3 janvier 2001, R.G. 004675, inédit)».

Certes, la Cour d'arbitrage, aujourd'hui Cour constitutionnelle, évoque la possibilité pour le juge de recourir à d'autres sanctions mais il faut se souvenir du contexte dans lequel l'arrêt de la Cour intervient, à savoir essentiellement un éventuel empiètement par le législateur wallon sur une loi fédérale.

La Cour précise bien, sur ce point, que:

«(…) en ne prévoyant, aux articles 13 et 201 du code wallon du logement, que des sanctions de nature administrative ou pénale, le décret ne règle que les rapports entre le bailleur et l'autorité publique.

Il ne peut en être déduit que l'article 2, alinéa 4, de la loi du 20 février 1991 aurait été modifié, fût-ce implicitement, par le législateur décrétal wallon (…)».

La nullité du bail doit donc être prononcée en l'espèce.

3. Il reste à envisager les conséquences de la nullité absolue du bail (pour contrariété à l'ordre public), que nous prononçons.

Sur ce point également, les parties divergent.

Madame B. évoque la restitution pure et simple des loyers; les demandeurs originaires plaident l'abus de droit manifeste, estimant qu'une indemnité d'occupation est due, en tout état de cause.

Nous partageons leur point de vue. En effet, il est matériellement impossible pour la locataire de restituer la jouissance qu'elle a eue de la chose louée, jouissance qui est cependant incontestable.

Par voie de conséquence, la restitution des loyers perçus par les propriétaires-bailleurs doit être compensée non point avec la jouissance, mais avec une indemnité d'occupation qui la remplace, Madame B. ayant incontestablement tiré un intérêt à vivre dans les lieux qu'elle occupe, la meilleure preuve en étant qu'elle nous demande de la maintenir dans les lieux pendant une durée indéterminée.

Le principe de cette indemnité d'occupation est donc acquis.

4. Reste à déterminer son quantum. En effet, l'indemnité d'occupation n'est pas nécessairement équivalente au montant du loyer car celui-ci peut avoir été surévalué, et ne pas tenir compte de l'état réel du bien.

Nous ne pouvons pas conclure, en l'état actuel des choses, au caractère excessif ou non du loyer sollicité par les demandeurs originaires, bailleurs.

Il est vrai que l'enquête menée par la ville de Namur, conclut au fait qu'il existe un éclairage naturel insuffisant,

[1] *J.L.M.B.*, 2010, p.1870.

que la cuisine n'est accessible que via une ouverture de 0,87 x 2,15 m, que la ventilation directe vers l'extérieur est insuffisante, etc. Mais ceci ne nous permet pas d'objectiver le montant de l'indemnité d'occupation qui serait due.

Une mesure d'instruction s'impose donc.

…

6. Le surplus sera réservé, à savoir:

- l'arriéré locatif;
- les éventuelles sommes dues à Madame B., soit la différence entre les loyers payés et les indemnités d'occupation qui auraient dû être payées, le tout compensé avec l'arriéré locatif;
- les dégâts locatifs;
- la libération de la garantie locative;
- les dépens; etc …

Par ces motifs, …

- Disons l'opposition recevable et partiellement fondée à ce stade; …
- Disons nul de nullité absolue le bail conclu entre les parties le 7 juin 2002, relatif à un logement situé rue … 21 à 5000 NAMUR;
- Constatons dès lors que Madame B. occupe le bien sans titre ni droit depuis cette date;
- Ordonnons, en son principe, la restitution des prestations réciproques (à savoir les loyers perçus et la jouissance, sous forme d'indemnités d'occupation) mais réservons à statuer sur les montants effectivement et concrètement dus par les uns et les autres;
- Sur ce point, ordonnons avant dire droit une mesure d'expertise …

J.P. CHARLEROI II
12 OCTOBRE 2009

Bail à loyer – Arrêté d'inhabitabilité – Opposabilité aux occupants – Conséquences

Le Code wallon du Logement, qui ne prévoit que des sanctions de nature administrative ou pénale, ne règle que les rapports entre le bailleur et l'autorité publique. Il appartient au juge de paix d'appréciera si l'absence de permis de location est de nature, soit à entraîner la nullité du bail, soit à vicier le consentement du preneur, soit à justifier la résiliation du bail, en application des règles du droit des obligations et de la législation sur le bail de résidence principale.

Attendu que les faits sont résumés comme suit:

1) Un bail à loyer, signé le 11/09/2004, est conclu entre les parties relativement à l'appartement sis au 1er étage de l'immeuble sis à …, rue …, n° …. Il contient un état des lieux détaillé ne mentionnant aucun problème particulier;

2) Le loyer mensuel est de 240 euros et est payé régulièrement par le locataire, qui, pendant 4 années, ne formule aucun grief sur les conditions de vie dans le logement;

3) Le 07/11/2008, la Ville de Charleroi annonce un examen des lieux pour vérifier la réunion de critères minimaux de salubrité de l'immeuble. La visite a lieu le 24/11/2008, date à laquelle est soulignée la dangerosité du compteur électrique de l'appartement du rez-de-chaussée. Celui-ci est remplacé dès le lendemain:

4) Le 11/12/2008, les services concernés avisent Madame T. de ce qu'il est envisagé de prendre un arrêté d'inhabitabilité des 3 logements, qui seraient «inhabitables» mais «améliorables», et ce en raison des éléments suivants (outre le problème électrique): plafond de la chambre fissuré, pas de ventilation dans la salle de bains, allège insuffisante de la baie d'étage, pas de boîte aux lettres individuelle. Le Tribunal relève dès à présent que, hormis le problème affectant l'installation électrique (sans doute «trafiquée»), qui va être très rapidement réglé, ces manquements sont minimes et ne peuvent compromettre l'occupation normale du logement.

5) Le 19/12/2008, Madame T. s'explique auprès de la Ville de Charleroi: elle rappelle que le compteur électrique a été remplacé, s'engage à remédier rapidement aux manquements relevés et demande une suspension de la procédure d'inhabitabilité. Pour toute réponse, la Ville lui écrit le 29/12 pour signaler qu'un arrêté d'inhabitabilité lui parviendra prochainement (N.B. Il lui est notifié le même jour) et que le locataire devra libérer les lieux dans le mois sauf s'il est entretemps remédié aux manquements;

6) Le 05/01/2009, Monsieur S. annonce son départ des lieux en mentionnant: «… cet arrêté m'oblige à quitter le bâtiment … on m'a informé que j'avais le droit de quitter à n'importe quel moment et cela sans préavis, car le bail n'ayant pas été enregistré il n'a pas de valeur …». Le Tribunal relève que le demandeur ne reproche finalement rien à la défenderesse et cherche un moyen légal pour s'en aller sans préavis, alors même que le bail a été enregistré le 27/06/2007;

7) Les conseils des parties échangent ensuite des courriers précisant leurs positions respectives;

8) Finalement,Madame T. a poursuivi l'exécution des quelques travaux requis et l'arrêté d'inhabitabilité sera levé le 06/03/2009;

Attendu que se pose en droit la question de l'opposabilité d'un arrêté communal d'inhabitabilité aux occupants d'un logement privé et de son incidence sur les relations contractuelles entre deux personnes privées;

Attendu que le demandeur au principal ne postule pas l'annulation du bail à loyer en raison de ce qu'au départ, le bien loué aurait été inhabitable et n'aurait pas répondu aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées par l'article 2 de la loi du 20/02/1991, précisées l'arrêté royal du 08/07/1997 et des arrêtés du Gouvernement wallon du 30/08/2007, mais postule la résiliation du bail en raison de «l'ordre» lui intimé par la Ville de quitter les lieux frappés d'inhabitabilité;

Attendu que, saisie du problème par le juge de paix du premier canton de Charleroi, la Cour d'Arbitrage a, dans un arrêt du 14 mai 2003 (*J.T.*, 2003, p. 681 et ss.) dit pour droit que le décret de la Région wallonne du 29/10/1998 instituant le Code wallon du Logement, qui ne prévoit que des sanctions de nature administrative ou pénale, ne règle que les rapports entre le bailleur et l'autorité publique, et que pour le surplus, le juge de paix appréciera si l'absence de permis (N.B. = cas connu par la Cour) est de nature, soit à entraîner la nullité du bail, soit à vicier le consentement du preneur, soit à justifier la résiliation du bail … mais «il s'agit là d'une application des règles du droit des obligations et de la législation sur le bail de résidence principale et non d'une application du décret» (voy. également article de Me Pierre ROUSSEAUX, Journal *Le Cri*, février 2001 et *Échos du Logement* de décembre 2008, Ph. VERSAILLES, pp.31 à 38 et L. THOLOME, p.41).

Attendu qu'en l'espèce:

- L'appartement avait été remis à neuf et son état n'a jamais été critiqué par le locataire;
- L'appartement du 1er étage ne peut être considéré comme inhabitable au point de vue «civil»;
- Dès qu'elle a été avisée de «manquements», Madame T. a fait diligence pour y remédier, plutôt que d'introduire un recours fastidieux, et a espéré (à tort) qu'il serait tenu compte de son courrier circonstancié du 19/12/2008;

Que la résiliation du bail à loyer ne peut dès lors être prononcée aux torts de la défenderesse;

Attendu qu'il convient ensuite d'examiner si, pour autant, une indemnité de rupture ou de relocation peut être réclamée à Monsieur S.;

Que la réponse n'est pas évidente, «ordre» ayant été donné à l'occupant de quitter les lieux au plus tard pour le 29/01/2009;

Que, certes, tant Monsieur S. que Madame T. pouvaient introduire un recours contre l'arrêté d'inhabitabilité notifié le 29/12/2008, ce qui aurait permis de disposer du temps nécessaire pour tout solutionner et d'éviter des «menaces

d'expulsion», mais qu'il ne peut leur être reproché d'avoir eu une approche pragmatique, le premier en cherchant un autre logement et la seconde en faisant immédiatement procéder aux travaux requis;

Que Madame T. n'a pas non plus «rassuré» son locataire en l'assurant immédiatement de ce que suite utile était réservée aux injonctions de la Ville de Charleroi et en lui signalant qu'il pouvait continuer à occuper son logement;

Attendu que nonobstant «l'inconfort juridique» résultant de la confrontation entre la non ingérence de l'arrêté d'inhabitabilité dans les relations contractuelles entre parties et l'ordre notifié par l'autorité communale à Monsieur S., le Tribunal allouera à Madame T. une indemnité de rupture d'un mois de loyer; que le surplus ne paraît pas justifié, le Sieur S. étant coincé entre le respect de son bail à loyer et l'ordre délivré par la Ville de Charleroi, non mise à la cause;

Par ces motifs, …

…

- Prononçons la résiliation du bail à loyer au 15 janvier 2009;
- Disons la demande d'indemnité dirigée contre Madame T. non fondée;
- Condamnons le Sieur S. à payer à Madame T., à titre d'indemnités de rupture, la somme de DEUX CENT QUARANTE EUROS, augmentée des intérêts judiciaires au taux légal depuis le 16/01/2009;
- Disons pour droit que la garantie locative de 720 euros, augmentée d'un intérêt de 2% l'an depuis le 01/10/2004, sera remboursée à Monsieur S., après déduction de sa propre dette, par compensation;
- Partageons les frais (35 euros) par moitié entre les parties et compensons les indemnités de procédure;

J.P. GEMBLOUX
15 JUIN 2010

Bail à loyer – Lieux loués impropres à la location – Résiliation unilatérale des preneurs – Libération de la garantie locative au profit des preneurs

Les locataires ont loué un bien non état d'être mis en location et qui l'est resté empêchant ainsi une jouissance normale. Le départ anticipé des preneurs est légitime et il n'est dû aux bailleurs aucune indemnité, la garantie locative devant être restituée aux locataires.

Attendu que la demande tend à la résiliation du bail intervenu le 1er novembre 2008 entre les parties aux torts et griefs des défendeurs et leur condamnation au paiement de 1.950 euros à titre d'indemnité de préavis et de 1.950 euros à titre d'indemnité de résiliation;

Attendu que les demandeurs postulent en outre la libération de la garantie locative à leur profit, à venir en déduction des consommations qu'ils postulent;

Attendu que les défendeurs s'opposent à la demande et sollicitent la restitution de la garantie locative en introduisant une demande reconventionnelle;

Discussion

Les demandeurs ont donné en location aux défendeurs, pour une durée de un an prenant cours le 1er novembre 2008 un immeuble sis rue … à …;

Les défendeurs exposent que les travaux de rénovation promis par les demandeurs n'ont jamais été effectués, ce qui les a obligés à mettre fin au bail par courrier recommandé du 12 mars 2009 et ce pour le 15 avril 2009;

Les clefs ont été restituées le 17 avril 2009, ce qui dans l'esprit des défendeurs constituait une acceptation de résiliation amiable du bail;

Pourtant, par lettre recommandée du 22 avril 2009 les demandeurs contestent toute résiliation amiable signalant qu'en vertu de l'article 15 de la convention, 3 mois d'indemnité compensatoire de préavis sont dûs pour rupture de contrat;

Cette revendication est tardive, les clefs ayant été acceptées sans réserve et le courrier de rupture ayant été envoyé le 12 mars 2009;

En réalité, les demandeurs se sont empressés de faire enregistrer leur bail le 23 avril 2009;

Le Tribunal a pris connaissance du rapport d'expertise «B.» réalisé le 19 novembre 2008, certes unilatéral mais ce rapport est un état des lieux d'entrée réalisé avant que les défendeurs ne garnissent les lieux loués;

Les lieux tels qu'ils étaient à l'entrée ne pouvaient être mis en location; ainsi, dans la cuisine, l'évier n'était pas raccordé à l'eau chaude, la cuisinière à gaz avec four n'est pas raccordée, le four, le frigo et la hotte étant décrits comme vétustes;

L'expert a filmé le plafond, certes nouveau, mais la réalisation laisse fortement à désirer;

Le local sanitaire ne correspond aux critères de salubrité, ainsi le plafond est en mauvais état, le carrelage est mal réalisé, l'eau chaude est absente dans la douche et celle-ci est bouchée, l'eau stagnant dans la cuvette;

Il n'y a aucune luminosité ni aération, la porte de la salle de bain ne ferme pas;

L'ancienne douche est toujours apparente, l'évier a été retiré, mais le carrelage fait défaut;

Dans les chambres, le plancher est abîmé, dans la chambre arrière, la porte ne ferme pas, il n'y a aucune plinthe et la moustiquaire est usagée et inutilisable;

Dans la cave se trouvent 2 citernes de 2 x 1.200 litres et il n'y a pas de compteur d'eau (du moins l'expert n'en a pas trouvé);

Le jardin est dans un état d'abandon;

Le film visionné montre un immeuble où des petits travaux ont été effectués par ci par là mais non terminés, de nombreuses taches de peinture apparaissent partout;

Les lieux n'étaient pas rénovés suffisamment que pour être donnés en location;

Les défendeurs ont parfaitement raison quand ils écrivent le 12 mars 2003 par voie recommandée que la salle de bain est inutilisable et que les travaux de parachèvement sont encore à effectuer;

Les demandeurs ont loué un immeuble non en état et qui l'est resté, empêchant ainsi une jouissance normale. L'absence d'eau chaude dans la cuisine et dans la salle de bains empêchait déjà la mise en location;

Le départ des défendeurs est légitime et il n'est dû aux demandeurs aucune indemnité, la garantie locative devant être restituée aux défendeurs dans son intégralité et avec les intérêts produits;

J.P. LIÈGE (3e CANTON)
23 JUIN 2010

Bail à loyer – Obligations du locataire, gardien du bien loué

Le preneur a l'obligation d'avertir le bailleur des dégradations survenues au bien loué ou de tout problème quelconque qui affecte sa jouissance, et s'il ne le fait pas, il ne pourra obtenir ultérieurement des dommages-intérêts.

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

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

LES RÉPARATIONS: les bons réflexes

Source (et adaptation): Test Achats, *La location de A à Z. Guide pratique à l'usage des propriétaires et des locataires*

Pendant la durée de la location, le locataire a une jouissance exclusive sur le logement. Le propriétaire n'a pas en principe un accès régulier aux lieux loués. Le locataire assume dès lors la garde du logement, ce qui l'engage à devoir avertir immédiatement le propriétaire de la nécessité de procéder à certains travaux ou de l'inefficacité des mesures prises par le bailleur.

Une réparation incombe à votre propriétaire
et présente, selon vous, une nécessité urgente:

↓

- avertissez votre propriétaire par téléphone, pour qu'il constate sur place les travaux à réaliser
- confirmez-lui par écrit la nécessité de réaliser les travaux:
  prévenez-le qu'il va recevoir prochainement une lettre recommandée

↓

Si votre propriétaire ne bouge pas ou refuse d'intervenir:

↓

- prenez toute mesure utile nécessaire pour éviter une aggravation
- écrivez à votre propriétaire par recommandé pour le mettre en demeure d'effectuer les réparations dans les plus brefs délais et insistez sur l'urgence et l'importance de la réparation en rappelant votre première démarche.

↓

Si le propriétaire continue à faire la sourde oreille:

↙ ↘

Ne faites faire vous-même les réparations que si celles-ci sont très urgentes
et que le propriétaire est injoignable, et envoyez-lui ensuite la facture.

Si vous retenez une partie du loyer, veillez bien à prendre une série de précautions:
avertissez votre propriétaire par recommandé
et veillez à ce que la réduction du loyer soit proportionnelle
à l'importance des inconvénients subis.

↓

- faites constater les dégâts et établir un devis pour les réparations par un homme de métier en lui demandant de déterminer la cause des dégâts.
  Tenez le propriétaire au courant de vos démarches et de leur résultat;
- vous pouvez vous adresser au juge de paix pour une procédure en conciliation[1]
  ou un procès pur et simple.

[1] Cette procédure a du sens uniquement si vous pensez que le propriétaire se présentera devant le juge et qu'il est disposé à aboutir à un accord

OBJET DU LITIGE

Selon le dispositif de ses conclusions, le demandeur sollicite que le tribunal condamne le défendeur à lui payer:

- Une somme de 997,27 euros à titre d'arriérés de loyers.
- Une somme de 1.496 euros à titre d'indemnité compensatoire de préavis
- Une somme de 1.496 euros à titre d'indemnité de relocation.
- Une somme de 501,68 euros à titre de charges.
- Les dépens, liquidés à 935 euros en ce compris une indemnité de procédure de 900 euros

Le demandeur sollicite l'intervention de percevoir la garantie locative (780 euros) en déduction des montants dus;

Selon dispositif de ses conclusions, Monsieur M. plaide le débouté intégral de l'action principale, et introduit une action reconventionnelle visant à entendre dire le bail conclu entre parties résilié aux torts du bailleur, la condamnation de Monsieur L. à lui payer une somme de 1.140 euros à titre de dommages-intérêts, outre les dépens, liquidés à 900 euros, et la libération de la garantie locative.

Aucune des parties ne postule l'exécution provisoire du jugement.

Discussion

Les parties ont, le 7 août 2007, conclu un contrat de bail sur un appartement sis au … étage d'un immeuble rue … à Liège, pour une durée de 3 ans à compter du 1er septembre 2007 et moyennant un loyer de 380 euros hors charges.

Une garantie locative de 780 euros a été constituée chez …, par le CPAS de ….

Cette garantie locative ne couvre que les dégâts locatifs à l'exclusion expresse de toute autre somme et notamment des loyers impayés et des intérêts judiciaires (voir pièce nº 2 du dossier déposé par le demandeur).

On notera donc, dès à présent, qu'en l'absence de toute réclamation à titre de dégâts locatifs, le demandeur n'est pas fondé à réclamer la perception de cette garantie locative.

Il est fait observer que contrairement à ce que plaide le demandeur, aucun état des lieux contradictoire n'a été établi ni à l'entrée, ni à la sortie, les documents produits ne comportant qu'une seule signature, sans qu'on puisse distinguer de qui elle émane.

Le défendeur n'a pas non plus le droit de réclamer la restitution de cette garantie locative, qui ne lui appartient pas et qu'il n'a pas personnellement constituée. Elle doit retourner au CPAS de ….

(…)

Fin de bail, arriérés de loyers, indemnité de résiliation

A la réception de la réclamation de charges envoyée par le bailleur, l'assistante sociale des preneurs réagit par un courrier du 29 juin 2009, en sollicitant le détail des sommes dues, sans invoquer le moindre trouble de jouissance, sans faire la moindre allusion à l'état des lieux sur le plan de l'habitabilité, la santé ou la sécurité. Elle renouvelle sa démarche uniquement ciblée sur la question des charges dans un courrier du 13 juillet 2009 adressé au syndic.

Le 14 juillet 2009, elle écrit à un organisme d'habitations sociales en vue d'appuyer une demande d'octroi d'un logement et fait état de l'agrandissement de la famille, du fait que le logement litigieux a été déclaré insalubre, et est trop petit, et du fait que le propriétaire refuse de faire la moindre amélioration de leurs conditions locatives. Elle indique aussi que «*la famille a des difficultés financières et rencontre de grandes difficultés dans la recherche d'un autre logement mieux adapté.*»

La société S. lui répond le 23 juillet 2009 que toutes les pièces justificatives ont été transmises au bailleur au début juin, qu'elle ne conserve pas de duplicata des feuilles individuelles de consommation de chauffage, et elle joint à son courrier le relevé des dépenses générales de l'immeuble.

Le conseil des locataires intervient en réponse au courrier du 29 septembre 2009 de l'agence immobilière, fait valoir que Monsieur L. est en possession du rapport de la Division du Logement, rappelle que le bien litigieux a été déclaré inhabitable et améliorable, et que c'est pour cette raison que «de commun accord», ses clients ont quitté anticipativement les lieux. Il fait référence à l'article 2 de la loi du 20 février 1991.

Effectivement, une visite a été réalisée le 6 mai 2008 par un inspecteur de la Région wallonne, qui conclut au caractère inhabitable mais améliorable de l'appartement en pointant les défauts suivants: anciens châssis métalliques potentiellement non étanche, hauteur d'allège des baies d'étage insuffisante et absence de garde-corps, installation électrique manifestement dangereuse (absence de différentiel ou de mise à la terre, manque de prises imposant l'usage de multiprises pour l'utilisation, sur le même circuit, d'appareils électro-ménagers de forte puissance, non-respect du volume de sécurité dans la pièce sanitaire).

Le 17 juillet 2008, le défendeur est avisé par la Région wallonne du fait qu'en raison de ces manquements aux critères minimaux de salubrité, l'allocation de déménagement et de loyer est refusée. Le bailleur est averti des conclusions du rapport d'enquête, de même que la Ville de Liège, qui sollicite l'envoi de remarques (il n'est pas prouvé qu'elle a pris un arrêté d'insalubrité ensuite), et qui adresse également copie du rapport au propriétaire.

On notera que la Région wallonne n'excluait pas définitivement que les allocations soient octroyées, car elle invitait le défendeur à aviser ses services «s*i les travaux nécessaires étaient réalisés.*»

Le dossier déposé par le défendeur ne comporte aucune pièce permettant d'établir le montant des allocations perdues en raison des manquements qui affectent les lieux.

Surtout, il ne comporte aucune preuve qu'une demande quelconque a été adressée au bailleur en vue de remédier aux diverses irrégularités pointées du doigt par l'inspecteur de la Région wallonne.

Il convient de rappeler quelques principes de la matière du bail comme des règles probatoires en matière judiciaire civile.

Le preneur a en effet l'obligation d'avertir le bailleur des dégradations survenues au bien loué (ou de tout problème quelconque qui affecte sa jouissance), et s'il ne le fait pas, il ne pourra obtenir ultérieurement des dommages – intérêts (voir notamment Liège, 23.01.1980, *Jur. Liège*, 1982, p.1).

L'exception d'inexécution ne peut être mise en œuvre que si le preneur a préalablement averti le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations importantes à effectuer (*Rép. Notarial,* 1997, «Le Bail en général», p.202).

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 droit du bail,* De Boeck, 1993, p.185). C'est une application particulière du droit général des obligations contractuelles, qui résulte du fait qu'à partir du moment où la jouissance lui en est délivrée, le locataire, gardien du bien loué, en use pour son propre compte, le conserve sous sa direction et son contrôle (Cassation, 07.05.1982,

Pas., I, p.1023) et doit donc, en principe, avertir le bailleur des problèmes qui l'affectent.

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

Que constate-t-on dans le cas d'espèce?

Aucun courrier n'a été adressé par le preneur au bailleur, et en outre, la lettre de l'assistante sociale ne fait aucune allusion à un trouble de jouissance, le loyer intégral continuant à être payé, et aucune invitation en conciliation n'étant introduite par le défendeur ou les services sociaux qui l'entourent.

Le preneur n'offre pas de prouver par témoins qu'il a formulé ne fût-ce qu'une seule plainte afin que le bailleur remédie à la situation, et qu'il exécute donc les travaux nécessaires à l'octroi des primes et allocations qu'il avait sollicitée. Il ne peut donc obtenir des dommages-intérêts correspondant à cette perte.

Par ailleurs, il faut rappeler ici qu'il appartient à celui qui s'en prévaut d'un fait en justice d'établir la réalité de celle-ci.

Le défendeur ne rapporte pas davantage la preuve de l'allégation contenue dans la lettre adressée par Maître A. à l'agence immobilière le 13 octobre 2009, selon laquelle c'est «de commun accord» que les preneurs auraient quitté anticipativement le logement.

Une telle résiliation bilatérale n'est pas prouvée, et les preneurs n'ont pas demandé à quelles conditions (cf. l'article 21 du contrat) le bailleur pouvait marquer son accord sur une résiliation anticipée du bail de courte durée (qui devait normalement expirer le 31 août 2010).

Ils n'ont notifié aucun renon.

Le montant des arriérés de loyers et provision pour charges tel que réclamé n'est pas contesté.

N'ayant pas respecté son obligation d'avertissement préalable, n'ayant pas donné de préavis et ayant quitté les lieux en laissant impayés des loyers (juillet et août 2009), le preneur doit certainement se voir imputer la responsabilité de la rupture du bail.

On rappellera encore, de manière superfétatoire, que l'absence de conformité aux exigences élémentaires permet au preneur soit d'exiger du bailleur l'exécution des travaux nécessaires, soit de demander la résiliation du bail avec dommages-intérêts (voir article 2 de la loi du 20 février 1991).

Le preneur n'a opté ni pour l'une ni pour l'autre de ces solutions: il a quitté brutalement les lieux – c'est-à-dire sans avertissement – et tenté de justifier ensuite cette rupture unilatérale par des manquements aux critères techniques dont question ci-dessus.

La sanction la plus adéquate est bel et bien d'accorder au bailleur l'indemnité compensatoire du préavis qui ne lui pas été notifié, et l'indemnité de résiliation, c'est-à-dire les sommes auxquelles le bailleur aurait pu prétendre si le preneur avait agi en respectant le contrat.

Par contre, à partir du moment où il est établi que les lieux ont été quittés le 31 août 2009, il n'y a pas lieu d'inclure les provisions pour charges dans l'indemnité compensatoire et dans l'indemnité de résiliation, car il n'y a eu aucune consommation.

C'est donc 2 x 1.140 euros qui sont dus.

…

Par ces motifs, …

Condamnons le preneur à payer au bailleur la somme de trois mille deux cent septante euros vingt sept (3.277,27 euros).

Autorisons le preneur à se libérer du montant de cette condamnation par versements mensuels égaux à 100 euros, tous les 15 de chaque mois et pour la première fois le 15 juillet 2010;

Disons qu'à défaut de versement à une seule échéance, le solde restant dû deviendra immédiatement exigible sans mise en demeure préalable;

...

NOTE – Bail de résidence principale et enchevêtrement des normes fédérales et régionales: de l'ombre à la lumière?

1. Dans la foulée de la consécration du droit à un logement décent comme valeur fondamentale de notre société, la qualité de l'habitat, et singulièrement celle d'un logement affecté à la résidence principale du locataire, a fait l'objet d'une attention particulière à tous les niveaux de pouvoir.

2. Ainsi, dans le Code civil, selon l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale,le logement doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, définies par un arrêté royal du 8 juillet 1997. Le respect de ces exigences s'examine au moment de l'entrée du locataire dans les lieux loués. Si le logement n'est pas conforme, le locataire a le choix, auprès du juge de paix, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires, avec le cas échéant, une diminution du loyer, soit de demander la résiliation du bail avec dommages et intérêts.

Ces règles sont impératives, de sorte que le contrat ne peut y déroger, à peine de nullité. Toutefois, cette nullité est relative: au locataire, qui est la partie protégée, à s'en prévaloir.

Le caractère impératif de l'article 2 présente comme avantage de laisser au locataire le choix de la sanction et ainsi d'éviter que la nullité de plein droit ne frappe le bail, ce qui entraînerait la perte du logement et le départ des occupants.

Il n'en demeure pas moins que la protection qu'entend accorder la loi compte quelques écueils qui la rendent illusoire:

- Avant sa mise en location, le logement n'est soumis à aucun contrôle.
- L'effectivité du respect d'exigences pourtant élémentaires est tributaire de l'action et du dynamisme du locataire.
- Rien ne garantit qu'un bailleur, à l'égard duquel un jugement a été rendu prononçant la résiliation du bail à ses torts, effectuera tous les travaux nécessaires avant de relouer.
- Les circonstances peuvent amener le juge de paix à estimer que le locataire a effectivement renoncé à invoquer la protection des dispositions légales et a accepté les lieux dans leur état. C'est souvent le cas où l'on déduit du comportement du locataire révèle qu'il a pris possession du logement avec ses vices apparents, sans émettre la moindre réserve, en payant régulièrement le loyer pendant un certain délai.
- Car rares sont les jugements qui tiennent compte, non seulement de la **méconnaissance** ou de l'**ignorance** des dispositions protectrices, mais aussi des **difficultés réelles** rencontrées par des locataires démunis contraints, par nécessité, de prendre en location des habitations de qualité médiocre. Dans certains cas, ce n'est donc pas librement mais en état de **contrainte économique** que certains locataires indigents acquiescent à l'état du bien. «*Admettre que les locataires qui acceptent des taudis ou qui ne réclament pas dans un délai raisonnable perdent tout droit, rendrait illusoire la protection de ceux-là même que la loi a visés.*»(M. VAN WIJCK-ALEXANDRE, «L'état du bien loué», in (sous la direction de G. BENOIT, P. JADOUL et M. VAN WIJCK-ALEXANDRE), *Le bail de résidence principale*. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991, La Charte, 1996, p.174).

3. De son côté, le Code wallon du logement entend promouvoir la qualité de l'habitat, en édictant des critères minimaux de salubrité, consignés actuellement dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 30

août 2007. Le respect de ces critères est assuré, d'une part, par l'obligation faite au bourgmestre de donner suite aux enquêtes de salubrité qui lui sont transmises, et, d'autre part, par un permis de location, qui est obligatoire pour louer de petits logements individuels ou de logements collectifs.

Ces règles sont d'ordre public, ce qui signifie qu'en principe, la nullité absolue, que peut même prononcer d'office le juge, touche un contrat de bail, soumis au permis de location, avec pour conséquences que le bail est censé n'avoir jamais existé et que le preneur peut réclamer le remboursement des loyers indûment perçus par le bailleur. Toutefois, le propriétaire peut revendiquer une indemnité d'occupation, reflétant l'avantage dont a bénéficié le locataire en termes d'hébergement et calculée en fonction de l'importance des manquements aux critères de salubrité.

Un arrêté du bourgmestre prononçant l'inhabitabilité des lieux loués enlève aux parties la capacité juridique à mettre en location et à occuper. La résiliation du bail aux torts du bailleur ou la nullité du contrat peuvent être revendiquées par le preneur. Le locataire évincé pourra demander en cas de faute du propriétaire des dommages et intérêts couvrant l'ensemble du préjudice subi.

On rappellera aussi au passage que le principal obstacle, et il est de taille, sur lequel butte l'action publique en matière de lutte contre l'insalubrité demeure le relogement des occupants, du au manque de logements à loyer modéré et à l'incapacité du secteur du logement social à répondre à la demande.

4. Pour les contrats conclus avant le 18 mai 2007, on enseignait généralement qu'à défaut de précision contraire, les normes fédérales et régionales étaient autonomes les unes par rapport aux autres, les premières réglant les relations contractuelles entre le bailleur et le preneur, les secondes poursuivant un but d'ordre public et donnant à des autorités administratives le pouvoir de prendre des mesures s'imposant unilatéralement à des particuliers (B. JADOT et M. QUINTIN, «La qualité des logements: dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer», in *Rev. Dr. Communal, Les autorités communales et la police du logement*, 2000-1/2, pp.106 et 107).

Or une loi du 25 avril 2007 a complété l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale. Pour les contrats conclus à partir du 18 mai 2007, il est stipulé que «**sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences**, le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité». En outre, au contrat de location, doit être jointe une annexe destinée à informer les parties sur un certain nombre d'aspects importants du droit en matière de bail: il y fait référence aux critères régionaux de salubrité.

Il en résulte que le logement affecté à la résidence principale doit à la fois respecter les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité définies par l'arrêté royal du 8 juillet 1997 et les critères minimaux de salubrité consignés dans l'arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007

En cas d'incohérence entre les prescriptions fédérales et régionales, c'est bien la norme régionale qui trouvera à s'appliquer, les termes «sans préjudice» signifiant «sans porter atteinte à», selon le Petit Robert.

On notera cette décision rendue le 29 janvier 2010 par la 10e Chambre du Tribunal civil de Bruges, qui affirme que, si conformément à l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale, le logement doit bien entendu répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, cela signifie en pratique que pour un bien situé sur le territoire flamand, ce sont les critères de salubrité définies par le Code régional qui trouvent à s'appliquer.

5. Quelle sanction dès lors faut-il appliquer en cas de non respect des normes régionales?

Avec Maarten DAMBRE, il nous semble qu'il convient de moduler la sanction au degré de violation de la norme. Comme partie protégée, le locataire a le choix entre demander la résiliation du bail, avec le cas échéant des dommages et intérêts, ou demander la réalisation de travaux avec une diminution du loyer. Dans les situations les plus graves, où il s'agit de traite des êtres humains, de location de taudis ou de logements impropres à la location ou présentant un risque pour la santé ou la sécurité des occupants, la nullité de plein droit en raison de la violation de dispositions pénales ou de normes régionales d'ordre public, est la troisième possibilité pour garantir le respect de la qualité de l'habitat. La sanction de la nullité, enlevant la possibilité au locataire de continuer à occuper les lieux, il est peu souhaitable de l'appliquer dans le cas de manquements mineurs aux normes régionales de qualité Les principes de proportionnalité ou d'équité, déjà mis en œuvre dans l'application de la théorie de l'abus de droit, peuvent remplir jouer un rôle correcteur pour tenir compte des intérêts de l'occupant.

6. La régionalisation prochaine de la matière du bail à loyer est dans l'air du temps.

Il me semble qu'une des premières tâches incombant au législateur régional sera de clarifier de manière définitive le régime des sanctions civiles à appliquer en cas de non respect par un logement mis en location des critères minimaux de salubrité.

7. Pour plus de développements, notamment sur l'entrecroisement des normes fédérales et régionales et l'incidence de ces normes sur l'exécution du contrat de location: voy. N. BERNARD et J.-M. LETIER, «L'état du bien loué, l'interférence avec les normes régionales et le bail de rénovation», in *Le bail de résidence principale*, La Charte, 2006, 111-155; M. DAMBRE, Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen, *J.J.P.*, 2008, 114-122; N. BERNARD, L'incidence des normes régionales sur le contrat de bail de résidence principale, note J.P. Bruxelles, 19 novembre 2009, *R.G.D.C.*, 2010, 465-468.

ZOOM SUR LES RÉGIES DES QUARTIERS

Marie-Noëlle LEBEAU, chargée de missions au FLW

Nées au début des années 90 de la volonté politique de pallier les carences en matière d'infrastructures adaptées et de liens sociaux, dans les cités de logement social comme dans les quartiers d'initiative, les régies des quartiers sont reconnues en tant qu'organismes de logement à finalité sociale agréés et subsidiés par la Région wallonne.

Aujourd'hui, 32 ASBL agissent au travers de 56 services d'activités citoyennes, poursuivant deux missions complémentaires: le développement d'une dynamique de quartier, et l'accompagnement à l'insertion socioprofessionnelle d'habitants.

Pour ce faire, elles mènent des actions ciblées sur le cadre de vie et l'exercice de la citoyenneté, et organisent des chantiers formatifs destinés à des habitants peu qualifiés et/ou en décrochage, pour favoriser l'apprentissage des gestes élémentaires de métiers et de savoir-être tout en contribuant à la rénovation des espaces et à l'instauration de la convivialité.

Chaque service d'activités citoyennes dispose d'une équipe de deux professionnels, un ouvrier compagnon et un médiateur social, dont les compétences multiples touchent, entre autres, à la médiation de quartier, à la formation professionnelle de base, à la gestion et à la comptabilité, passant du service ponctuel à l'assistance sociale… Avec, parfois, l'aide d'un partenaire local.





Leur sésame, c'est le logement. C'est en effet par ce biais que la régie touche les habitants. Il convient d'abord d'orienter vers un chez-soi décent les candidats locataires et stagiaires mal logés, afin qu'ils puissent se consacrer à leur insertion et acquérir des compétences transposables en apprenant à gérer leur habitation. Il convient aussi de contribuer au suivi des locataires en difficulté, pour éviter les arriérés de loyer par exemple. Enfin, la dimension communautaire permet de nouer des liens entre habitants d'un même quartier, favorisant le respect mutuel ainsi que celui des infrastructures…

LES PARTENARIATS

L'articulation avec le Plan de cohésion sociale et le Plan communal du logement peut mener à des partenariats locaux utiles à l'exercice de ces missions.

Depuis 2005, les régies sont constituées en ASBL dont font réglementairement partie les bailleurs sociaux (SLSP, AIS, APL), les communes et les centres publics d'action socialede leur territoire. Elles bénéficient par ailleurs d'un accompagnement rapproché du Fonds du Logement de Wallonie. Un échange «win-win» se développe, dans la mesure où la régie est un premier point d'accroche pour les personnes particulièrement peu mobilisables. Elle renforce l'égalité des chances en aidant à une meilleure connaissance des droits et obligations des habitants. Et grâce à l'entretien des espaces collectifs et à la remise en état de logements vides, elle renforce l'image positive du quartier; se l'appropriant, les habitants le respectent davantage…

En outre, chaque régie noue un partenariat de proximité avec d'autres opérateurs du dispositif intégré d'insertion socioprofessionnelle afin d'assurer l'insertion durable et de qualité des stagiaires. Elles signent une convention annuelle avec le Forem pour assurer un cadre légal à leur formation; certaines bénéficient d'un financement complémentaire du Fonds social euros opéen, de la Loterie nationale ou de la Fondation Roi Baudouin.





RÉGIES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Fortes de près de vingt ans d'expérience, certaines régies des quartiers ont développé des projets liés au développement durable en fonction de certaines spécificités sous-régionales et d'opportunités territoriales.

Des programmes de formation spécifiquese développent: gestion des déchets (compostières collectives et centres de tri sélectif); «brico-vélo» en vue d'une mobilité douce; récupération de meubles, création de meubles en carton, fabrication de panneaux solaires, de peintures, enduits ou détergents écologiques, isolation de bâtiments, maraîchage biologique, etc.

D'autres régies mettent en place des filières vertes dont le développement se combine à celui de la dynamique de quartiers via les actions d'éducation permanente: outils didactiques relatifs aux économies d'énergie; jardins communautaires et partagéscouplés à des ateliers d'alimentation saine et équilibrée, vente de légumes; sensibilisation au compostage; création de bacs à fleurs avec du matériel de récupération…

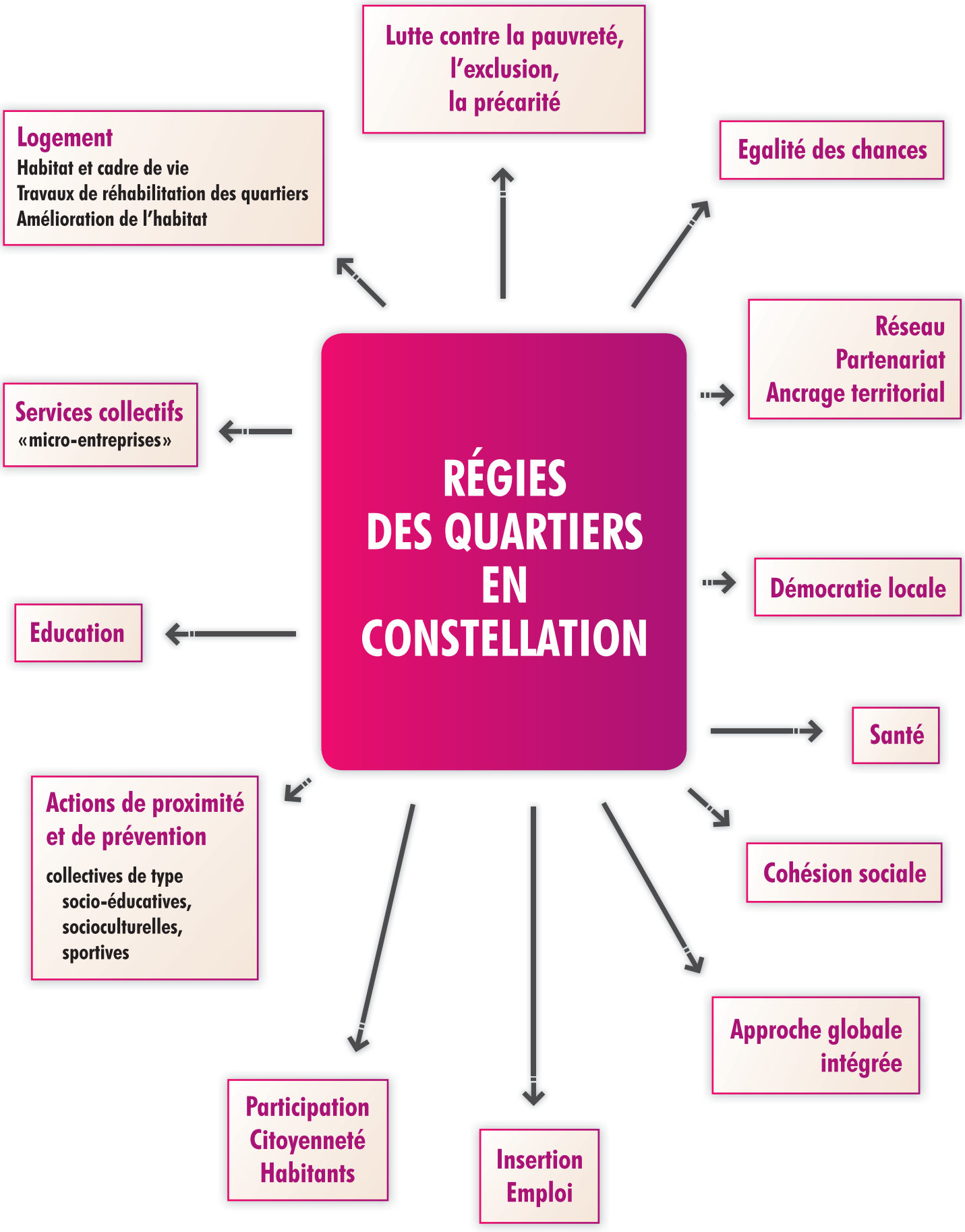
UN OUTIL À CONSOLIDER

Il est clair que les régies contribuent, d'une part, à la pédagogie de l'habiter: quartiers plus propres et conviviaux, sensibilisation des habitants à l'utilisation des énergies, à l'entretien du logement, meilleure connaissance des droits et devoirs des locataires, etc. D'autre part, elles favorisent l'insertion sociale et professionnelle de personnes qui n'iraient sans doute vers aucun opérateur de formation sans cette proximité. Par l'apprentissage de savoir-faire et savoir-être de base dans des métiers variés, les stagiaires clarifient leur projet personnel et continuent leur parcours. Les résultats d'insertion des 4.136 stagiaires sortis durant ces 6 dernières années le prouventpar 57 % d'insertion sociale dont 17,4 % poursuivent une formation, 3,6 % sont en recherche intensive d'emploi et 27,5 % ont trouvé un emploi. Depuis leur création, environ 8.000 stagiaires ont bénéficié des services des régies des quartiers.

Les moyens dont disposent actuellement les régies des quartiers sont insuffisants. En effet, la subvention régionale ne leur permet pas d'assumer les charges exigées par l'Arrêté du 23 septembre 2004, même avec l'apport de plusieurs partenaires locaux. Une régie doit disposer au minimum de 100.000 euros par service d'activités citoyennes. Il est indispensable de préserver la souplesse d'action des régies à travers leur approche globale des quartiers. Leur spécificité d'organisme de prévention, d'action sociale, d'éducation permanente, d'insertion socioprofessionnelle et par le logement leur permet en effet de s'adapter à un environnement changeant. Et donc d'accompagner la population dans cette dynamique, en ce compris en matière de développement durable.

A ce titre, les régies pourraient être considérées comme *associations d'utilité publique*.




RÉGIES DES QUARTIERS EN CONSTELLATION
Lutte contre la pauvreté, l'exclusion, la précarité
Egalité des chances
Réseau Partenariat Ancrage territorial
Démocratie locale
Santé
Cohésion sociale
Approche globale intégrée
Insertion Emploi
Participation Citoyenneté Habitants
Actions de proximité et de prévention
collectives de type socio-éducatives, socioculturelles, sportives
Education
Services collectifs
«micro-entreprises»
Logement
Habitat et cadre de vie
Travaux de réhabilitation des quartiers
Amélioration de l'habitat

INSERSAMBRE, POUR VIVRE ENSEMBLE

Interview FLW

Françoise Willocq, coordinatrice de la régie des quartiers Insersambre, créée en 1995, présente cette association qui compte deux services d'activités citoyennes implantés dans les cités sociales de Farciennes et d'Aiseau-Presles.

«Dès le départ, afin de construire au mieux nos actions, nous basons nos projets sur les besoins réels des habitants de… 2.300 logements».

Qu'est-ce que cela implique dans votre pratique au quotidien?

Nous devons prendre en compte dans l'élaboration de chaque projet les paramètres sociaux, culturels, politiques, économiques et environnementaux locaux tels que le métissage, les multiples problématiques d'ordre social rencontrées par notre public, et la fréquence de rotation des populations, peu propice au développement du sentiment d'appartenance au quartier.

Dans le cadre de l'accompagnement à l'insertion socio-professionnelle, nous développons pour les habitants des formations de base dans les secteurs de la bureautique, de la peinture, du bâtiment, des métiers verts et des titres services. Les modules et programmes sont réalisés en partenariat avec le Forem (service public wallon de l'emploi et de la formation), les communes, les centres publics d'action sociale, la société de logement…

Il faut savoir que les secteurs du bâtiment et de la peinture fonctionnent avec deux types de chantiers de formation: ceux qui sont directement négociés auprès de la société de logement(rénovation de trottoirs, mise en peinture de communs…) et ceux qui sont liés à l'ancrage communal.

Nous favorisons aussi la prévention et l'éducation permanente auprès de nos stagiaires par le biais d'activités ou d'informations visant à leur (re)donner un rôle de citoyen actif.

Ainsi, pour favoriser la dynamique des quartiers, nous organisons diverses activités (fête des voisins, décoration de façades à Noël, opération nettoyage …) et nous avons ouvert une permanence d'écrivain public. Le tout avec de nombreux partenaires: le Plan de cohésion sociale, le comité consultatif de locataires et propriétaires ou les comités de quartier.

Nous venons ensemble de mettre en place une plate-forme logements que nous pilotons sur les communes de Farciennes et d'Aiseau-Presles, avec la société de logement *Sambre et Biesme*. Ces réflexions autour de la problématique globale du «savoir habiter» sont essentielles. Nous constatons de manière récurrente que bon nombre de locataires se plaignent de la qualité de leur logement et des inconvénients qui en résultent comme l'humidité, les problèmes de santé, les factures énergétiques élevées… Dans le même temps, les travailleurs de la société de logement de service public constatent que l'origine de ces nuisances est due autant à la vétusté du bien qu'aux habitudes locatives. D'autre part, les diagnostics des plans de cohésion sociale locaux ont mis en évidence le manque de collaboration en matière de logement entre les acteurs de terrain.



Comment ces plates-formes peuvent-elles pratiquer la pédagogie de l'habiter?

Il s'agit, avec et pour les acteurs locaux du logement, d'émettre des propositions visant à améliorer la qualité de la communication concernant cette matière, par exemple expliquer au travailleur social du centre public d'action sociale chargé du logement les procédures administratives de la société de logement de service public en matière de dossier de candidature. L'échange d'informations suit un canal préférentiel, ainsi le centre public d'action sociale ou la société de logement de service public sont informés des logements disponibles au sein de l'agence immobilière sociale; le développement d'actions ou d'initiatives en matière de logement est également privilégié.

Il s'agit encore, avec et pour les habitants, d'organiser des séances d'informations thématiques relatives aux besoins d'un quartier. Ainsi nous avons réuni nos partenaires et les guichets de l'énergie suite à un chantier de rénovation du chauffage afin d'expliquer aux locataires les comportements destinés à éviter les problèmes, le fonctionnement des nouveaux thermostats, les démarches à entreprendre auprès des distributeurs de gaz et d'électricité…, en présence de l'installateur et des assistantes sociales du centre public d'action sociale.

Une brochure de présentation des différents services locaux sera bientôt disponible.

Quels sont vos partenaires actuels?

Les Echevinats du Logement de Farciennes, les centre public d'action sociale, les services énergie et environnement des communes, les Plans de cohésion sociale de Farciennes et d'Aiseau-Presles, la société de logement de service public *Sambre et Biesme* et le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie…

Avez-vous participé au projet *Eté solidaire*?

Bien sûr, voilà un bel exemple d'action de terrain concertée: le projet «Eté solidaire – Je suis partenaire» a été mené avec l'AMO Visa jeunes (aide aux jeunes et aux familles en milieu ouvert) et la société de logement de service public. Certains immeubles à appartements souffraient depuis plusieurs mois d'un problème de vandalisme et d'occupation abusive des halls d'entrée. Cette situation créait une tension entre des locataires plus trèsfiersde leur logement et les plus jeunes du quartier, soupçonnés d'être à l'origine des dégradations. Pour permettre aux jeunes de concilier leur vision artistique avec celle des autres habitants, l'option d'une fresque faisant appel aux techniques du graf a été retenue. Elle fut réalisée par les jeunes stagiaires sur l'entrée abîmée de l'immeuble. Chacune des parties a été impliquée dans le processus de rénovation: présentation des étudiants chargés du projet aux locataires et choix du dessin par ces derniers. En parallèle, un local communautaire situé au pied d'un immeuble, inoccupé depuis plusieurs années, a été entièrement nettoyé et repeint par les étudiants. Cette action constitue une première étape dans le processus de rénovation, et son aménagement fera l'objet d'un projet citoyen afin de lui restituer sa fonction première.

Avez-vous des projets pour l'avenir?

Notre régie s'engage résolument dans la voie de l'habitat et de l'environnement durables. Elle s'est d'ores et déjà inscrite dans cette logique, notamment avec le futur projet PIvert de la société de logement de service public, et envisage la création d'un jardin collectif d'insertion sociale au printemps prochain...



Eté solidaire, porche avant et après rénovation



UNE PREMIÈRE RÉGIE D'HABITAT RURAL

Annie DUBREUCQ, Déléguée à la gestion journalière, Régie d'habitat rural en Val de Sambre





UN PROJET PILOTE A VU LE JOUR AU SEIN DU DISPOSITIF DES RÉGIES

L'expérience des régies des quartiers a permis de constater l'isolement des stagiaires dans leur quartier d'origine, le besoin de partenariats avec les opérateurs d'économie sociale, la nécessité d'intégrer la dimension «logement» à l'insertion sociale … ainsi que l'absence de ce type de structure dans un milieu rural non concerné par le cadre réglementaire en vigueur.

Sur base de ces observations partagées avec les régies des quartiers depuis 2003, le Fonds du Logement a décidé, en sa qualité d'acteur régional de la politique du logement et de l'insertion sociale, de mener une opération expérimentale à double titre: la création d'une régie en milieu rural et la conception d'un lieu destiné à accueillir des stagiaires de régies des quartiers.

Pour y loger ce projet, le Fonds a donc acquis en vue de la réhabiliter une ferme-château du 17e, implantée au milieu de plusieurs hectares de terres de culture, de prairies et de bois dans cette belle vallée de la Sambre qui traverse la commune de Lobbes.

L'opportunité de redonner une orientation nouvelle à cet ensemble patrimonial remarquable a trouvé un écho enthousiaste auprès de la population comme des autorités locales, attachées à ces lieux dégradés par le temps. Le projet a reçu l'approbation de la Région wallonne et du Forem pour une extension des conditions de subvention et de soutien accordées aux régies des quartiers.



Ainsi est née, le 24 juin 2010, la première régie d'habitat rural en Wallonie.

L'équipe d'encadrement composée d'un ouvrier compagnon et d'un médiateur a accueilli dès les semaines qui ont suivi leur entrée en fonction six premiers stagiaires tentés par cette expérience passionnante qui leur permet de construire un projet personnel porteur d'une dimension collective. Ensemble, ils ont participé à l'aménagement des locaux de la régie et se sont essayés aux métiers de la construction: isolation du plancher du bureau et de l'espace pédagogique, construction et remplacement des châssis, construction de toilettes à litière biomaîtrisée… La fête des voisins offrit l'occasion de donner le coup d'envoi officiel de la Régie en Val de Sambre dans un lieu accueillant: les stagiaires avaient éliminé les encombrants, pavé la cour, planté une haie à partir de plans prélevés sur la propriété, et conçu un circuit didactique à cette fin.

Ils ont accueilli les visiteurs pour leur faire découvrir les premières récoltes de leur potager, une prouesse! Il a fallu des semaines de travail pour débroussailler une vaste parcelle en friche depuis plusieurs années. Ils y ont planté un potager de 50 ares avec un large éventail de légumes anciens cultivés sans pesticide.

La vente des légumes au potager permet de prendre un peu de temps pour découvrir la beauté du site, pour mieux le connaître, et les discussions ravivent les souvenirs des riverains curieux de découvrir les installations de la régie.



L'insertion sociale et la citoyenneté y trouvent leur marque. Les stagiaires apprennent à partager et se découvrent des aptitudes et des compétences qu'ils développent en travaillant ensemble, ravis de voir les résultats de leurs efforts appréciés

Le travail de la terre, la sérénité des lieux sont propices à la construction de leur projet personnel et professionnel. Ils viennent à la régie avec enthousiasme, comme en témoigne Jean-Luc: «on commence à 8 H 15, mais j'arrive à 6 H 15 pour allumer le poêle à bois et préparer les semis», ou Noël, très fier d'expliquer leur installation d'une retenue d'eaux de ruissellement destinées à l'arrosage des légumes.

Les encadrants ont bien compris l'engouement pour les métiers de la terre, et se lancent maintenant dans le défi de dégager des possibilités d'emploi au terme de la période de stage. Ainsi, après une formation de trois mois en régie, un premier stagiaire s'est vu proposer un emploi dans la sylviculture par une entreprise d'insertion locale.

Cette première expérience d'habitat rural fait déjà des émules; sans doute d'autres régies, fortes de ces premiers enseignements, fleuriront-elles au cœur des villages.

Les travaux d'aménagement du bâtiment destiné à accueillir des stagiaires des régies des quartiers sont en cours et devraient être achevés fin 2012. Cet ensemble de type «habitat collectif» devrait favoriser l'échange de savoir-faire entre bénéficiaires de milieux différents, dans une même optique d'insertion et d'ouverture sur un avenir dont ils seront acteurs à part entière.

Mais ceci est un nouveau défi, sur lequel nous reviendrons …



L'HABITAT GROUPÉ: ENTRE AUTOPROMOTION ET OPPORTUNITÉ POUR LES POUVOIRS PUBLICS

Benoît DEBUIGNE

En juin dernier, Habitat et Participation organisait une journée à destination des acteurs publics (communes, CPAS, AIS, associations de promotion du logement,…) sur l'habitat collectif participatif. Zoom sur cette journée riche en enseignement.

L'habitat groupé, renouveau…

Le projet communautaire a toujours été présent dans les consciences. Cette introduction n'a pas pour objectif de tracer de manière exhaustive l'histoire de l'habitat groupé depuis la nuit des temps mais bien de comprendre le parcours de ce mode d'habitat, et plus particulièrement dans ses formes et avec son engouement actuel.

Durant l'histoire de l'humanité l'homme n'a cessé de se regrouper, de se souder, pour faire face notamment à des agressions extérieures. La solidarité par contraintes n'est pas nouvelle et a amené l'homme à créer des lieux de vie collectif plus sécurisant, plus forts, parfois à la limite avec le contrôle social ou patronal comme les cités médiévales ou les carrés de Bois-du-Luc. La première vague contemporaine correspond à un contexte idéologique bien particulier: Mai 68. Comment, quarante ans plus tard, en arrive-t-on à reparler d'habitat groupé? Il y a vingt-cinq ans déjà, suite à certaines déceptions de la vie en communauté, un engouement pour ce type d'habitat s'était manifesté. Mais s'agit-il du même concept de vie aujourd'hui? Il y a des creux dans cette histoire. En effet, dans les années 80 jusqu'au milieu des années 90, l'habitat groupé est tombé aux oubliettes au nom du capitalisme et de l'individualisme profond.

Et aujourd'hui?

Ce n'est pas tant la forme des habitats groupés actuels qui diffère que les motivations des gens qui désirent y entrer. Là où, à l'époque, on s'y impliquait en réaction à une société capitaliste et individualiste, on y adhère maintenant plutôt *sous la contrainte socio-économique* (pression immobilière, diminution du pouvoir d'achat, éclatement familial, ...) ou *par souci environnemental* (système collectif de lagunage, installation collective de panneaux solaires, ...) ou bien encore par crise relationnelle. Les nouveaux habitats groupés sont souvent bien loin de la critique initiale d'un modèle social et préfèrent créer une microsociété «hors de la société» où il s'agit de se mettre ensemble face aux problèmes sociaux, économiques ou environnementaux rencontrés.



La Tarlatane à Ittre: projet d'autopromotion avec réhabilitation d'une ancienne école

… ou alternative?

Trop souvent, on considère l'habitat groupé comme étant une alternative aux logements traditionnels ou institutionnels (maisons de repos, logement social, etc…). Pourtant, il s'agit d'un mode d'habiter à part entière. L'habitat groupé est intimement complémentaire du mode d'habitat plus conventionnel; voire, il revisite celui-ci dès lors qu'on est en présence d'une convivialité *choisie* (on choisit ses voisins et, en somme, on choisit le modèle que l'on veut vivre). Cette démarche, naturellement, interroge notre modèle de société lui-même, où il devient impossible par exemple d'entrer en relation avec des voisins par hasard ou encore de cohabiter avec ses propres parents.

L'habitat groupé et les néo-mouvements sociaux

La société actuelle pousse les citoyens à développer des solutions en réaction à la congruence des crises écologiques, économiques, de valeurs, etc… Pour une part de ces citoyens, une des réponses pourrait être l'habitat participatif, collectif, solidaire et responsable. Posons-nous la question du positionnement de l'habitat groupé par rapport à ces néo-mouvements sociaux.

En histoire, on définit un mouvement social comme l'ensemble des événements au cours desquels certains groupes (comme des classes sociales) cherchent à modifier l'organisation de la société en fonction de leurs idéaux: répartition des richesses et du pouvoir politique, progrès social.

En politique, un mouvement social est une somme d'actions qui se veulent la concrétisation de cette volonté de progrès social.

Pour les sociologues, «un mouvement social est un ensemble de réseaux informels (des organisations et d'acteurs isolés) construit sur des valeurs partagées et de la solidarité et qui se mobilise au sujet d'enjeux conflictuels, en ayant recours à différentes formes de protestation.» (Source: Wikipédia).

L'habitat groupé peut être une forme de «protestation».

Un essai de définition

Il n'existe actuellement aucune définition reconnue légalement de l'habitat groupé. Cependant, et afin d'éviter tout amalgame, voici une définition couramment rencontrée et acceptée. «*L'habitat groupé est un lieu de vie où*

habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs autogérés.». Différentes dimensions caractérisent ainsi l'habitat groupé:

- **La dimension spatiale:** l'habitat groupé est composé d'espaces privés (habitations ou appartements autonomes) couplés à des espaces collectifs (jardin, salle commune, etc.) définis par l'ensemble du groupe.
- **La dimension sociale:** cette dimension est complémentaire de la première puisque qu'elle prône l'épanouissement de la vie sociale de l'individu (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de celui-ci (au sein de sa sphère privée).
- **La dimension volontariste:** la spécificité de l'habitat groupé est qu'il faut avoir la volonté de vivre de manière collective. Ce type d'habitat peut être proposé à un public en difficulté mais celui-ci doit alors faire preuve de sa disposition d'esprit d'y être pleinement intégré.
- **La dimension idéologique:** l'habitat groupé se construit généralement autour d'un projet commun à tous les membres du groupe, la plupart du temps consigné par écrit (dans une charte ou un acte de copropriété, via l'objet social de l'association, etc.).
- **La dimension d'autogestion:** les occupants d'un habitat de ce type sont les propres gestionnaires de leur lieu et mode de vie (organisation interne, rencontres, tâches, etc.), laquelle organisation peut varier considérablement suivant le type de public visé par l'habitat groupé.
- **La dimension de temporalité:** l'habitat groupé se structure dans le temps, avec la possibilité d'évoluer quant à son organisation interne, ses règles, ses projets, ses habitants, etc.

Loin d'être purement taxonomiques, ces différents critères recouvrent un enjeu pratique bien réel. Plusieurs des dimensions énoncées ci-dessus permettent en effet de différencier un ensemble d'appartements en copropriété (ou un logement social par exemple) d'un véritable habitat groupé. L'implication de chaque habitant pour créer son cadre de vie y est plus intense et plus diversifiée que le simple fait de (co)habiter un logement.

Une approche multiforme de l'habitat groupé

Pour améliorer la compréhension du phénomène de l'habitat groupé et la perception de la réalité qui s'en dégage, il convient d'avoir recours à une triple typologie croisée. Si l'habitat groupé peut prendre des formes très diverses, il est permis d'en retirer quelques grandes tendances. Pour ce faire, il est proposé de classer les habitats groupés suivant trois axes: les habitants, le projet et le gradient de mise en commun des espaces.

1) Les habitants

L'habitat groupé dit «classique» est composé, dans une optique généraliste, de plusieurs familles traditionnelles avec enfants. Mais le public-cible de certains habitats groupés peut également être défini de manière segmentée. On trouve ainsi des habitats groupés pour personnes âgées comme les maisons Abbeyfield, pour personnes handicapées (Val des Coccinelles à Rixensart), pour ex-toxicomanes (Trempoline à Charleroi). Comme on le voit, les habitants peuvent avoir des profils très divers. Cependant, à l'intérieur d'un même habitat groupé, il y aura souvent peu de mixité, les habitants se cooptant sur base de caractéristiques proches. Cette mixité est parfois difficile à mettre en place. Quand les porteurs de projets réussissent à organiser cette réciprocité au sein d'un projet intergénérationnel ou de solidarité entre les personnes il y a une réelle plus-value sociale. C'est le cas, par exemple, à la Ferme de Louvranges à Wavre, où quatre familles accueillent des personnes fragilisées depuis plus de trente ans.

2) Les projets

On peut également répartir les habitats groupés selon l'objectif principal poursuivi par le groupe. Certains habitats groupés cultivent ainsi un projet religieux ou spirituel comme le Jardin du Béguinage à Etterbeek où les personnes âgées partagent des moments de spiritualité une fois par semaine. D'autres nourrissent plutôt un projet de type environnemental (La Ferme de Buzet avec ces constructions écologiques) ou encore sont centrés sur l'accueil de personnes en difficulté. Enfin, de manière plus marginale, on citera les projets de type culturel. La Cité Bénédi en est un bon exemple avec son «centre culturel» qui en ferait rougir de jalousie plus d'un. Quoi qu'il en soit, l'existence d'un projet fédérateur est souvent un gage de long terme. Toutefois, entretenir ce projet dans le temps constitue l'une des grandes difficultés rencontrées par les habitants et peut même devenir source de conflits entre «impliqués» et «non impliqués». En tout état de cause, il faut aussi accepter qu'un projet évolue dans le temps.

3) Le gradient de mise en commun

Le gradient (l'intensité) de collectivisme représente une autre façon de «classer» les habitats groupés. Cette dimension est principalement spatiale, notamment dans l'approche duale entre espaces collectifs et périmètres individuels (même s'il est vrai que l'on pourrait y ajouter les dimensions de temporalité avec des activités collectives). Dans certains habitats groupés, les espaces collectifs sont peu nombreux et de faible nécessité (jardins ou piscines collectifs) tandis qu'à l'extrême, dans d'autres formules, tout est commun (séjour, salle à manger, cuisine, salle de bain, …), à l'exception des chambres qui restent individuelles. Dans ce dernier cas, on est très proche d'une colocation ou de la communauté.

A partir de ce constat, on peut discuter de la position de deux formes d'habitat un peu particulières: la colocation et l'écoquartier. Dans le premier cas, l'espace est entièrement collectif sauf, en général, la chambre tandis que, dans le



Solidarité pour les travaux de rénovation

second, on partage un espace public ou semi-public. On parlera alors respectivement de micro-habitats groupés ou de macro-habitats groupés.

Quoi qu'il en soit, le danger de l'habitat groupé est de se refermer sur lui-même et de créer une sorte de ghetto à travers la petite collectivité. Il est dès lors toujours nécessaire de s'interroger sur le degré d'ouverture et de perméabilité au monde du collectif afin d'en apprécier la pertinence. A l'inverse, des personnes seules ont pu, grâce à la «sécurité» apportée par le communautaire, recommencer à mener une vie sociale extérieure. «Se replier sur soi-même pour mieux se redéployer au monde…» (J-M. Longneau).

L'habitat groupé face aux grands enjeux de société

L'habitat groupé est souvent utilisé comme un «moyen de» ou «un outil pour». Il est vrai que cette formule d'habiter peut faciliter la prise en considération de grands enjeux de société contemporains. Par exemple, l'habitat groupé peut encourager une densification au niveau du bâti et, par-là, favoriser une utilisation parcimonieuse de l'espace (conformément aux codes de l'urbanisme). Si, a contrario, cinq familles décident à un moment donné d'acquérir deux hectares, on dénombrera une famille pour quarante ares soit quatre fois plus en moyenne qu'une villa dans un lotissement!

Par ailleurs, l'habitat groupé recèle les autres vertus suivantes. Il peut ainsi répondre aux problèmes de solitude, faciliter certaines économies d'échelle, renforcer la cohésion sociale, développer des modes de vie plus durables, à la condition que le groupe décide véritablement de prendre ces enjeux à bras le corps.

Finalement, il n'existe pas un modèle unique d'habitat groupé. Chacun apporte ses propres réponses à certains défis de société, étant entendu que chacun contribuera également, par-là, à poser de nouvelles questions et susciter des difficultés inédites.

Des motivations très différentes

Qu'en est-il de la motivation? Quels sont les facteurs qui incitent à se tourner vers l'habitat groupé? Quelques tendances ressortent très clairement. Tout d'abord, le besoin de recréer du lien avec ses voisins semble être l'élément indispensable pour mener à bien une aventure de cette envergure. Sans cela, la tolérance ou le respect ne suffiront pas à garantir un épanouissement personnel au sein du projet. Les motivations financières prennent elles aussi une part de plus en plus importante dans le chef des demandeurs. Et face à cette crise du logement que nous sommes en train de vivre, il y a fort à parier que l'habitat groupé peut/pourra répondre en partie à ce genre d'attentes. Et enfin, la réduction de l'empreinte écologique grâce à un collectif, parce que l'on partage les investissements, les énergies mais surtout les idées et les expériences de chacun, est un leitmotiv qui n'est évidemment pas en reste.



La Tarlatane: Parc paysager en commun

Une montagne de difficultés à surmonter face à une demande grandissante

Assurément stimulant, l'habitat groupé n'en reste pas moins extrêmement malaisé à mettre en place. De nombreuses anicroches – juridiques, urbanistiques, architecturales, financières entre autres – ne tardent pas à émerger, décourageant ainsi, dans leur majorité, les groupes et particuliers intéressés.

Un autre problème rencontré: l'insuffisance de l'offre. En effet, elle est actuellement tout à fait marginale en regard d'une demande croissante. La difficulté majeure pour ces candidats à l'habitat groupé est qu'ils se trouvent généralement dans une situation délicate ou d'urgence. Il est donc ardu pour ces personnes de se donner le temps, entre trois et cinq ans bien souvent, pour monter un projet collectif, trouver un terrain ou un bâtiment adéquat, constituer les fonds nécessaires de départ ou encore obtenir le permis.

Développons un peu ces grands freins!

On l'a dit, les places en habitat groupé existant sont rares. Et pourtant, selon un inventaire réalisé par Habitat et Participation, on dénombre en Wallonie plus ou moins 120 habitats groupés hébergeant 1.500 personnes environ. Et encore, cette estimation ne reflète qu'imparfaitement la réalité dans la mesure où cette cartographie ne reprend que les habitats groupés qui se définissent eux-mêmes comme tels, les simples colocataires – souvent non déclarés – n'étant pas, eux, comptabilisés. Le phénomène de l'habitat groupé est donc bien plus imposant qu'il n'y paraît. Selon toute vraisemblance, le pic de demandes n'est toujours pas atteint à ce jour. La difficulté réside principalement dans l'accessibilité financière des biens et terrains pouvant accueillir ce genre de projet.

L'autre problème majeur reste l'acquisition/mise à disposition d'un lieu pour accueillir ce type de projet. D'une part, ces sites sont généralement de grande taille et donc objets de convoitise de la part des promoteurs immobiliers, qui possèdent une réactivité financière et temporelle beaucoup plus grande qu'un collectif, caractérisé par une certaine inertie. Les promoteurs ont parfois «soufflé» de belles opportunités à des collectifs.

D'autre part, les groupes ont régulièrement du mal à identifier les opportunités et leur concordance avec les desiderata de l'ensemble des membres du groupe. Se pose d'ailleurs la question de savoir s'il est judicieux de constituer un groupe préalablement à la recherche du lieu. Le constat est

que la plupart des projets sont constitués de groupes trop importants. Avec comme conséquence que ces derniers ne parviennent pas à trouver un terrain d'entente quant aux lieux prospectés, s'épuisent et finissent parfois par se dissoudre. Constituer un noyau dur qui prendrait rapidement des décisions sur le lieu, quitte à l'ouvrir par la suite, apparaît être une excellente alternative.

En outre, les projets d'habitat groupé sont soumis à des demandes de permis (de construire, de lotir, de location,…), ce qui implique dès lors de devoir composer avec les autorités compétentes locales et régionales. Force est de constater que certaines administrations et politiques ne sont pas encore très réceptives à ce genre de projets. Il faut décoder les besoins du contexte territorial et argumenter dans ce sens. Malheureusement, trop de législations ont été élaborées dans une logique individuelle. Les lotissements en sont de beaux exemples. Parallèlement à cela, s'ajoute une série de contraintes liées aux normes de qualité et de salubrité, et surtout incendie. Les services incendie par exemple imposent une série d'aménagements spécifiques aux bâtiments collectifs qui peuvent parfois engendrer des surcoûts rédhibitoires.

Finalement, l'habitat groupé coûte-t-il moins cher qu'un logement individuel? Le fait de s'unir permet-il réellement de réaliser des économies d'échelle? Répondre à ces questions n'est pas aisé. Néanmoins, on peut tout de même mettre en avant certaines tendances. Tout d'abord, le poste qui permet réellement d'engranger un bénéfice non négligeable en matière d'habitat groupé est l'achat du terrain ou du bâtiment, notamment parce qu'il s'agit de lieux difficilement valorisables tels que des écoles ou des terrains de fond.

Par contre, il est illusoire de croire que l'on obtiendra une grande remise sur l'achat de briques parce que six familles, par exemple, se portent acquéreuses. Même si la négociation est possible, il n'en demeure pas moins que les remises ne deviennent intéressantes qu'au-delà d'une trentaine de familles. Dans les projets d'habitats collectifs, on tire plus d'avantages lorsque les espaces sont mutualisés. Par contre, dans le cas d'espaces privatifs, les économies sont très faibles. L'aspect financier ne peut dès lors pas être l'unique facteur à mettre dans la balance lorsque l'on opte pour l'habitat groupé.

Autre aspect encore, le montage juridique devient compliqué et complexe dès lors que le projet devient ambitieux. Si le groupe choisit, par exemple, de mettre en place un projet d'accueil de personnes handicapées avec des activités culturelles, en locatif et en acquisitif, il y a fort à parier que la simple copropriété ne sera pas le choix le plus adéquat.

Et enfin, dernière grande difficulté: la question du temps dans toutes les étapes de vie de l'habitat groupé. En effet, presque un enjeu de société, la course contre le temps fait partie intégrante du monde dans lequel nous vivons. Or l'habitat groupé, en raison de son inertie décisionnelle et des difficultés évoquées ci-dessus, reste un projet très chronophage. Dans la phase d'élaboration, qui peut s'étendre jusqu'à dix ans pour les projets les plus délicats, il faut pouvoir être en mesure de s'investir et parfois même plusieurs fois par semaine à certains moments du processus. Une fois le projet créé l'investissement n'en est pas moindre. De la tenue de réunions à l'entretien des communs, en passant par l'organisation d'activités, il va sans dire que tout le monde n'est pas égal face à cette réalité. D'autant que le «don de soi» peut évoluer en même temps que la vie familiale, professionnelle ou encore la santé. Chaque membre du groupe doit pouvoir «lâcher prise» sur cette notion d'investissement à un moment donné.



Terrain pour le projet du Collectif Logement d'Hannut

Après tous ces écueils évoqués, oserait-on encore conseiller de se lancer dans une telle aventure? La réponse est résolument affirmative. Ne fût-ce que pour cette raison: tous les habitants qui se sont lancés dans l'expérience la réitèreraient si elle se représentait. A cette différence près qu'ils l'aborderaient sans doute différemment. Reste que l'habitat groupé est une manière plus ludique d'habiter ensemble, avec et pour les autres.

Des pistes pour l'avenir

L'avenir de l'habitat groupé ainsi que son universalité passeront par de la créativité et de l'innovation juridique et financière. En effet, le goulot d'étranglement dans lequel se trouve une partie des candidats à l'habitat groupé est constitué par le fait que les terrains et les bâtiments pouvant accueillir ce genre de projet sont inaccessibles car trop souvent en concurrence avec les promoteurs immobilier, lesquels sont dotés d'une réactivité financière et temporelle beaucoup plus importante qu'un collectif.

Comment en découdre? La réponse n'est certes pas simple mais des pistes sont actuellement à l'étude. Les solutions seront probablement mixtes dans le sens où elles devront tenir compte de deux dimensions: la priorité ou le blocage des sites pour ces projets (juridiques) et une accessibilité financière en termes de délais ou de remboursement entre autres. Les pouvoirs publics ont d'ailleurs un rôle à jouer sur le développement voire même la création d'habitats groupés. Pour une série de personnes, qu'elles soient handicapées, âgées ou fragilisées, la création d'un habitat groupé relève de l'impossible. Aussi, pourquoi les sociétés de logement, les CPAS ou encore les agences immobilières sociales ne seraient-elles pas elles-mêmes créatrices d'habitat groupé ?

Quelques pistes sont à l'étude et l'intervention de Nicolas Bernard, Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis, a permis d'y voir plus clair à ce sujet. Tout d'abord, il faut savoir que la question du foncier reste l'une des entraves au développement des habitats groupés, même s'il existe néanmoins des montages juridiques qui ont pour effet de neutraliser ce coût du foncier.

L'accès à la propriété n'est pas sans générer une série de difficultés, desquelles découle la nécessité de dépasser la formule «classique» de la pleine propriété pour proposer des montages plus souples. Les limites que rencontre notre système d'accès à la propriété sont multiples. Premièrement, les pouvoirs publics doivent augmenter les aides fournies à chaque demandeur. Par exemple, on peut



Jardin au Collectif Logement d'Hannut

recommencer les démarches d'aides auprès du Fonds du Logement et auprès d'autres organismes publics. Cela engendre des coûts directs et indirects qu'il est nécessaire de débourser.

Ensuite, ces logements qui sont achetés à l'aide de deniers publics peuvent être revendus, au-delà d'une période d'occupation, au prix du marché sans plafond. Ce qui veut dire que ces reventes alimentent la hausse des prix. Facteur aggravant, si l'acheteur demande lui-même une aide pour racheter ce bien, alors cette dernière devra également être plus importante. Dans le cas où ces aides ne seraient pas augmentées, celles-ci seraient en quelque sorte «mangées» par la hausse des valeurs de l'immobilier.

Autre élément encore, la plus-value tirée de la revente du bien acheté avec les deniers publics revient intégralement au vendeur et ce, alors même que ce dernier doit à l'état le fait qu'il a pu acheter initialement ce bien. Or, dans l'immobilier, les prix doublent en moyenne tous les dix ans. On peut aisément s'imaginer le bénéfice que le vendeur s'octroiera une décennie plus tard. C'est d'autant plus vrai qu'il n'y a pas de taxation sur la plus-value immobilière en Belgique pour peu que la vente du bien ait lieu plus de cinq ans après la l'achat.

Par ailleurs, les pouvoirs publics délivrent certes des aides à l'accès à la propriété mais ils n'en maîtrisent pas moins le foncier. Or dans le contexte actuel, la gestion du foncier est une thématique fondamentale. De plus, eu égard aux exigences écologiques et énergétiques, le parc immobilier va probablement orienter les stratégies à plus grande échelle et obliger par-là même le citoyen à entrer dans une «ère» de démolition-reconstruction. Il serait important de pouvoir retrouver les pouvoirs publics à la manœuvre.

En outre, la hausse des prix écarte une série de personnes plus ou moins précarisées de l'accès à la propriété. A Bruxelles par exemple, un exode urbain a été la conséquence de la recherche de biens encore accessibles dans la périphérie, avec comme pour effet une perte d'entrée fiscale pour la Région mais également un impact écologique non négligeable.

Et enfin, il faut reconnaître que certains dispositifs d'accès à la propriété sont dépourvus de sélectivité sociale. Y ont droit à la fois les plus pauvres mais aussi les plus riches. La déduction des intérêts des emprunts hypothécaires au niveau fédéral, par exemple, est ouverte à tous sans condition de revenus pourvu qu'il s'agisse de l'habitation propre et unique de l'acheteur.

Même si ces difficultés sont importantes, il faut cependant continuer de «chérir» l'accès à la propriété notamment parce qu'il procure un sentiment de fierté, un pouvoir de gestion aux propriétaires, une stabilité dans le temps, un détachement vis-à-vis d'un tiers, un rempart contre l'inflation, etc… L'idéal serait de pouvoir conserver les avantages de l'accès à la propriété sans susciter les multiples difficultés évoquées précédemment.

Le droit de superficie pour désamorcer le prix du foncier

Le premier des mécanismes permettant de répondre à cette double exigence est le droit de superficie ou, de manière plus générale, la thématique de la dissociation de la propriété du sol et du bâti, et donc limitation dans le temps, dont émarge également le droit d'emphytéose, l'usufruit. Droit de superficie et emphytéose ont une matrice commune, Nicolas Bernard l'expliquait dans un précédent numéro des *Echos du Logement*, dans un article intitulé «L'emphytéose et la superficie comme pistes de solution à la crise du logement.» (n°1, 2010). Nous ne reviendrons donc pas en détails sur les avantages qu'engendre le droit de superficie, lequel est en fait un droit réel que va donner le propriétaire du sol (tréfoncier) à une personne (superficiaire) qui va construire sur le sol ou habiter un bien déjà construit. Nous évoquerons toutefois que, hormis le fait que le superficiaire est exempt du paiement du foncier, partie importante du prix du bien, il bénéficie également du fait que le droit de superficie est assimilé à un bail et donc d'un abaissement non négligeable des droits d'enregistrement mais également de ceux liés à la succession. En outre, étant donné qu'il est à proprement parler propriétaire de son logement, il bénéficie des mêmes droits en termes d'aménagement, transformation, location, vente, déductions fiscales, emprunt hypothécaire, réduction du précompte immobilier, etc…

Alors, le droit de superficie peut-il être envisagé comme un outil de développement de l'habitat groupé? On peut sans doute répondre par l'affirmative. A cette différence près que le droit de superficie s'applique à des individus et non à un collectif, ce qui ne n'autorise notamment pas la cooptation entre futurs voisins.

Le Community Land Trust (CLT): entre droit de superficie et projet de vie collectif

Le CLT est un mécanisme en vogue. A juste titre parce qu'il combine les avantages de la dissociation du bâti aux avantages d'un projet collectif. Ce dispositif vient en droite ligne des Etats-Unis où l'on compte plus de deux cents structures de ce type pour des milliers de logements. Le CLT est une structure non-marchande qui va donner des droits d'usage sur les logements à une série de personnes gérant le Trust de manière collective. Ce dispositif est adossé à une philosophie en quatre points:

- la dissociation entre le bâti et le sol avec droit d'usage uniquement sur le bâti. L'idée est de soustraire le foncier de la logique spéculative;

- la captation de la plus-value à la revente. En d'autres termes, une partie de la plus-value retourne au Trust (75%) et le reste peut aller aux vendeurs (25%);
- la participation. Elle est capitale dans les CLT car ils se basent sur une cogestion entre riverains, habitants et pouvoirs publics afin de limiter les objections;
- l'accompagnement social des propriétaires. Le Trust va suivre les superficiaires notamment parce qu'à la revente le CLT a intérêt à ce que le prix de vente soit intéressant (return de 75 % de la plus-value).

L'asbl Collectif Logement d'Hannut en est un exemple concret. Elle est reconnue comme association de promotion du logement ainsi que comme service d'insertion sociale. L'asbl est propriétaire d'une grande partie des logements et les gère formant ainsi le projet collectif pour des locataires en situation de précarité. Au total le projet regroupe 12 logements à différents endroits dans Hannut. Contrairement à un projet d'autopromotion, ce projet est une émanation du conseil d'administration et de l'équipe sociale. Autre particularité du projet, les logements ne sont pas tous au même endroit. On y retrouve en commun un lavoir social, un jardin, un potager, des jeux pour enfants, une salle à manger, ou encore une cuisine. Ce lieu accueille des personnes seules, des familles monoparentales, des personnes âgées, des jeunes,… Bref, un beau panel intergénérationnel. Elles sont généralement dans une précarité marquée et leur principale motivation reste le besoin de logement.

Une opportunité a été saisie par le Collectif qui possédait un terrain à bâtir pour une extension du projet. L'idée de construire des logements et l'appel à projets Habitat durable du Ministre du Logement se rencontrent. Cet appel à projets qui se voulait efficient énergétiquement, reproductible, participatif, a résonné au sein de l'équipe qui a rapidement monté un projet. Celui-ci a été retenu et le Collectif s'est vu attribué un subside de 200.000 euros pour réaliser le projet dont les lignes de force sont la construction de trois logements de 2 à 3 chambres sous forme de duplex, proches du passif, une salle collective basse énergie de 100m^2 pour le développement d'activités, un droit de superficie de 50 ans, une démarche participative entre habitants et le Collectif, une valorisation d'une «dent creuse» en centre-ville, un remboursement hypothécaire réduit par rapport aux prix du marché ou encore une réduction des charges logement pour les habitants.

Les coopératives d'habitations

Dans une même logique, le développement de coopératives d'habitations, telles qu'elles existent au Québec et en Suisse, pourrait s'avérer être intéressant. Ces structures construisent des projets avec les candidats dans le cadre du logement social mais autogérés par ses habitants. Quelques projets commencent à être développés par des acteurs publics tels



Exemple de rénovation collective...

que les agences immobilières sociales mais aussi des communes ou des sociétés de logement social. Une des grandes difficultés encore à surmonter réside dans les critères d'attribution qui empêchent toute cooptation au sein de projets d'habitat collectif. Indirectement, il s'agit d'un partenariat public – privé intéressant à investiguer mais les structures juridiques ne sont pas détachées du parc immobilier en général. Il faut pouvoir «isoler» ces projets juridiquement du parc traditionnel afin d'offrir un nombre non-négligeable d'habitats groupés locatifs hors contraintes du logement public.

Les écolotissements

Véritable enjeux d'une urbanisation excessive, les lotissements sont responsables de nombreux effets négatifs: étalement urbains et des équipements, mobilité accrue, dénaturation des paysages ruraux,… Alors pourquoi ne pas réserver des «lotissements» à destination de collectifs présentant un réel projet écologique et social? En Bretagne, on dénombre quelques écolotissements très intéressants investigués par de vrais collectifs plus une somme d'individus déconnectés les uns des autres. Cela implique une innovation de la part des pouvoirs publics pour établir un cahier de charges dépassant le simple cadre urbanistique. Autrement dit une coordination politique entre le logement et l'urbanisme, deux compétences différentes.

Conclusions

L'habitat groupé constitue un outil de premier ordre susceptible de répondre à des enjeux sociaux, économiques et de développement durable, à la fois individuels et collectifs, pourvu que la volonté et l'esprit de créativité de ses habitants puissent s'y développer. Différent et complémentaire de ce qui existe, ce mode d'habiter vient ainsi renforcer une offre en matière de logement qui, pour être large, n'est pas toujours adaptée à chaque situation.

Pour cette raison, et au vu de l'intérêt et des besoins auxquels il peut répondre, l'habitat groupé doit être facilité, encouragé et stimulé aussi bien par les pouvoirs publics que par les associations et les candidats eux-mêmes. Pour autant, il ne s'agit pas de promouvoir l'habitat groupé comme modèle unique, universel, applicable à tous; Si on entend la rendre pérenne, la formule ne peut trouver à s'appliquer que sur une base volontaire et autonome, avec toute la souplesse requise par la diversité des situations.

Article rédigé par Benoît Debuigne sur base notamment des interventions des orateurs du jour.

LE FONDS DU LOGEMENT DE WALLONIE
30 ANNÉES DE PROJETS POUR GRANDIR



Depuis 1980, le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie coopère activement à la politique sociale et familiale du logement en Région wallonne. Succédant au Fonds du Logement de la Ligue des familles nombreuses de Belgique, le Fonds wallon s'est donné pour mission de contribuer à l'amélioration des conditions de logement des ménages comportant au moins 3 enfants à charge, plus souvent touchés que les autres par la pauvreté.

Depuis sa création, le Fonds du Logement a activé deux leviers complémentaires susceptibles de répondre aux besoins des familles:

- l'accès à la propriété, par une formule de crédit hypothécaire social;
- l'accès à un logement locatif en centre urbanisé par l'aide locative, à la croisée de la rénovation urbaine et de l'action sociale.

La Région wallonne a apporté son soutien aux activités du Fonds du Logement de Wallonie, perpétuant l'ingénierie financière qui avait permis pendant 50 ans à l'État de soutenir le prêt aux familles nombreuses accordé par le Fonds du Logement de la Ligue des familles nombreuses de Belgique. Depuis lors, tant les activités de crédit hypothécaire que celles de l'aide locative se sont déployées pour apporter des réponses pertinentes aux familles en difficulté de logement.

Issu du mouvement associatif, le Fonds du Logement a veillé à préserver son statut original de société coopérative privée, subsidiée par la Région. Ce statut spécifique lui confère une relative capacité d'initiative, d'expérimentation et d'innovation qui a toujours été mise au service de la politique sociale et familiale. Les gouvernements régionaux successifs lui ont reconnu ces aptitudes en lui donnant mandat pour l'exercice de missions d'utilité publique qu'il assure en tant qu'acteur du logement.

I. TRENTE ANS DE CRÉDIT AUX FAMILLES

Les prêts du Fonds du Logement prennent en compte deux paramètres essentiels: les revenus des emprunteurs et le nombre d'enfants à charge. Le taux d'intérêt est d'autant plus petit que les revenus sont faibles et que le nombre d'enfants à charge est élevé.

Par ce mécanisme, le crédit hypothécaire et la propriété deviennent abordables pour de nombreuses familles qui, le plus souvent, n'y auraient pas accès.

Au cours de la période 1980-2010, le Fonds du Logement a accordé quelque 37.000 prêts, tous fonds confondus, représentant un montant global de 2,32 milliards d'euros. Grâce à son intervention, et avec l'appui financier de la Région wallonne, le Fonds a permis d'améliorer les conditions de logement de plus de 180.000 personnes, dont plus de 122.000 enfants.

Une activité en évolution

Si le Fonds a pu accorder chaque année entre 1.000 et 1.500 prêts, l'activité trentenaire se caractérise par des évolutions structurelles touchant notamment le montant et la durée des prêts, l'âge des emprunteurs,et la composition familiale.

Le montant annuel moyen prêté a augmenté de manière relativement continue de 1980 à 2003, à un rythme moyen de 4 % l'an. Il passe ainsi de 34.022 euros en 1980 à 84.360 euros en 2003.

A partir de 2004, le rythme de croissance se modifie radicalement et s'emballe, à la suite de la flambée des prix de l'immobilier. Pendant les 5 années qui suivent, le taux de croissance du prêt moyen est de 7 % /an[1] et, en 2009, le prêt moyen s'élève à plus de 120.000 euros.

Malgré l'augmentation fulgurante des prix fonciers ces dernières années, le Fonds du Logement a réussi à maintenir en permanence sous la barre des 20 % (entre 18,25 % et 19,97 %) le rapport entre la mensualité moyenne de remboursement des prêts et les ressources disponibles des emprunteurs.

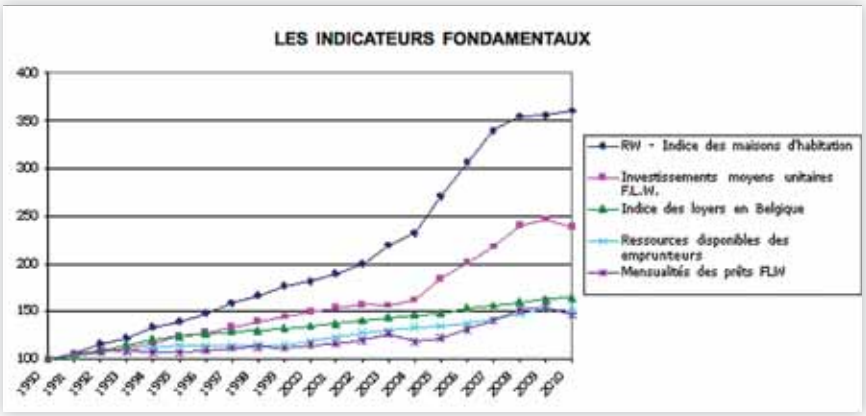
Ces évolutions mettent en évidence la dimension sociale assurée par les prêts du Fonds, qui stabilisent les charges de logement sur le long terme. Les taux fixes adaptés aux revenus et à la composition du ménage contribuent à un accès sécurisé à la propriété; ne répondant à aucun but lucratif, les prêts familiaux du Fonds se caractérisent par des modalités d'octroi, de gestion et d'accompagnement très vigilantes sur le plan éthique.

Cependant, avec la croissance continue des prix de l'immobilier, deux obstacles se dressent sur la route de l'accession à la propriété sociale: l'allongement de la durée des prêts et l'âge des emprunteurs.

Le profil des emprunteurs a évolué au fil du temps. De 1980 à 1995, les emprunteurs âgés de plus de 40 ans constituaient une part relativement stable, com-

[1] L'année 2010 est un cas particulier dans la série statistique car le Fonds a exceptionnellement accordé, au cours de cet exercice, nettement moins de prêts pour l'acquisition d'habitations, et davantage de prêts pour des travaux de rénovation de logements familiaux déjà acquis.


F. Dor©SPW



prise entre 15 % et 25 % de l'ensemble. En 2010, ils représentent la moitié de l'ensemble. Et les familles monoparentales représentent actuellement 33 % de l'ensemble des emprunteurs. Les changements de conjonctures économiques, financières et immobilières, la transformation des modèles familiaux et les évolutions démographiques ont suscité des difficultés d'accès à un habitat de qualité pour les familles.

Depuis 1980, les archétypes familiaux se sont diversifiés en Wallonie mais la famille nombreuse demeure un modèle significatif, le nombre de ménages comptant 3 enfants et plus restant constant, avec un chiffre absolu dépassant les 100.000 unités. Les familles avec enfants constituent donc une cible spécifique; l'accès sécurisé à la propriété avec un prêt du Fonds du Logement les protège de l'appauvrissement et de l'endettement.

II. TRENTE ANS D'AIDE LOCATIVE

Il y a 30 ans, la mixité sociale n'était pas d'actualité. Mais la politique de démolition-reconstruction qui inspirait les politiques de rénovation urbaine et stimulait le secteur de la construction ne faisait pas l'unanimité.

Sollicité dès sa création par des familles à faibles revenus mal logées, le Fonds du Logement a décidé en 1981 de contribuer à l'offre locative sociale par des opérations de rénovations ponctuelles du patrimoine existant.

En 30 ans, 126 millions d'euros ont été investis en achats et travaux. Mais au-delà du coût consenti pour loger des familles nombreuses, le Fonds du Logement a aussi permis de conserver de l'habitat familial dans les quartiers, à proximité des services. Rénovation des quartiers et logement des familles sont les deux facettes des 30 ans d'activités de l'aide locative.

Par des opérations de rénovations ponctuelles, disséminées dans les tissus urbanisés, le Fonds a préservé du logement familial dans pas moins de 73 communes, dont284 à Namur, 217 à Charleroi, 146 à Liège, 47 à Mons.

Concrètement, le Fonds du Logement a progressivement acheté et rénové différents types de logements. Il s'agit de prendre en compte ce qui existe, de respecter le parti architectural des immeubles achetés, de les adapter au mode de vie des familles; l'action n'a donc pas de standard. Chaque opération de rénovation est particulière, étudiée sur mesure en fonction du contexte et de l'expérience locative acquise.

Chaque rénovation cherche à maximiser la qualité du cadre de vie adapté aux familles en minimisant les charges pour l'occupant et le prix de revient pour le propriétaire. Le Fonds du Logement accorde de l'importance à une architecture qui valorise les habitants et cherche à assurer la qualité de l'espace et des équipements.

Depuis 1980, le Fonds a répondu à la demande de près de 2.300 ménages dont les ¾ sont des familles nombreuses. Les logements ont été attribués majoritairement aux familles qui ne disposaient pas d'un revenu du travail. Aujourd'hui, 996 ménages occupent une habitation du Fonds du Logement.

Pour réussir la location à long terme, le Fonds du Logement a vu dès le début la nécessité d'assurer un accompagnement aux familles par la voie d'un intervenant social. Il ne suffit pas de donner accès à un logement décent à un prix accessible: encore faut-il que celui qui en dispose puisse se l'approprier et y donner un sens. L'accompagnement social est indispensable à la préservation du lien social.



F. Dor©SPW

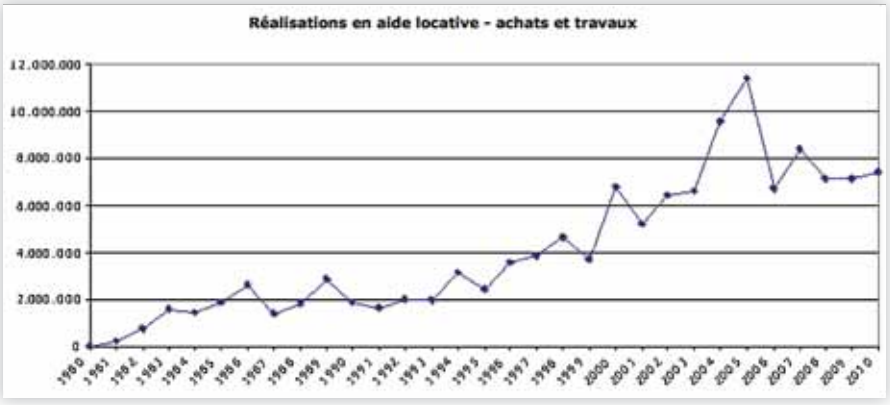
III. HABITAT ET ACTION SOCIALE: UN BINÔME EN DÉVELOPPEMENT

Depuis 1980, simultanément à l'action menée par le Fonds du Logement, plusieurs projets ont été développés par des associations pour contribuer au droit au logement décent.

Les initiateurs des premières agences immobilières sociales ont eu l'idée qu'il était possible de mobiliser plus de logements privés dans le but de les louer à des ménages à faibles revenus. Le mandat de gestion fait ses preuves puisque ce sont plus de 3.000 logements sont aujourd'hui confiés en gestion à des AIS.

Les associations de promotion du logement trouvent leur origine dans une diversité d'initiatives associatives. Elles se distinguent les unes des autres par les populations visées et par les services mis en œuvre; la plupart d'entre elles s'adressent aux populations les plus fragilisées. Mais toutes sont concernées par les retombées des décisions politiques et administratives sur le droit au logement décent.

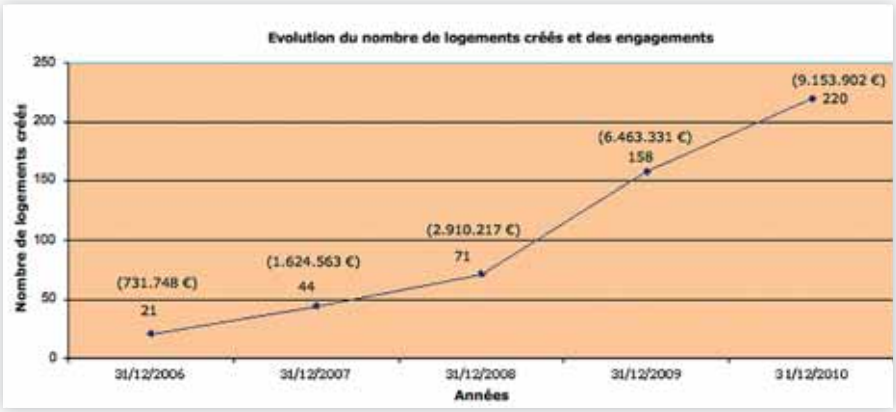
Les régies des quartiers ont pour la plupart été créées à l'initiative de pouvoirs publics locaux. Elles ont pour originalité d'associer des partenaires de secteurs jusque-là cloisonnés: SLSP, FOREM, CPAS et partenaires sociaux. Constituées en ASBL, les régies des quartiers, en tant qu'outil d'insertion socioprofessionnelle, favorisent une dynamique de quartier.



Réparties dans diverses communes de Wallonie, toutes ces associations entretenaient peu de relations entre elles et devaient individuellement solliciter la Région wallonne pour obtenir quelques subsides annuels.

Tout a changé pour elles en 2003, lorsque la Région a confié au Fonds du Logement les missions de coordination, de conseil, de financement et de contrôle des organismes de logement à finalité sociale (OFS). L'enjeu était de gagner en efficacité, d'améliorer l'administration et le management sans perdre la souplesse d'action et la capacité d'initiative.

Les résultats de l'année 2010 cumulés à ceux des années précédentes démontrent que les OFS constituent un véritable secteur de la politique sociale du logement. Ils ont trouvé dans le FLW un support rassembleur qui les aide à se professionnaliser, à mettre au point des procédures et des outils communs, à s'adapter aux nouvelles directives en matière de marchés publics, de performance énergétique des bâtiments... Ils ont pu mettre à profit conseils et formations organisés le plus souvent à leur demande; ils bénéficient d'un lieu de rencontre où s'échangent les expériences.



Fin 2010, 77 associations sans but lucratif étaient agréées en tant qu'OFS:

- 31 régies des quartiers;
- 26 agences immobilières sociales;
- 20 associations de promotion du logement.

IV. TRENTE ANS D'EXPÉRIMENTATIONS ET D'INNOVATIONS

L'évolution des problématiques sociales et familiales au cours de ces 3 dernières décennies a conduit le Fonds du Logement à prendre des initiatives et à développer certaines expériences pilotes qui ont inspiré des politiques nouvelles.

L'accompagnement social personnalisé

Dès sa création en 1980, le Fonds du Logement a considéré que les solutions financières et techniques ne suffisaient pas pour assurer ses missions sociales et garantir le droit au logement décent. Dès lors, le Fonds s'est adjoint les services d'intervenants sociaux pour assurer un accompagnement personnalisé des familles. La nécessité d'une «pédagogie de l'habiter» a fait tache d'huile, elle est aujourd'hui revendiquée et pratiquée par la plupart des acteurs du logement.

Le partenariat avec les acteurs locaux et régionaux

Le Fonds du Logement a toujours recherché les collaborations entre acteurs du logement, de l'action sociale et de l'insertion professionnelle, pour résoudre des situations concrètes. Cette dynamique partenariale a permis de conjuguer les forces pour plusieurs types de projets. A titre exemplatif, citons:

- le chantier formation du quartier de l'Etoile mené en partenariat avec le CPAS de Charleroi et le Forem;
- la rénovation de la Cour Dejean à Dampremy en partenariat avec la SLSP La Carolorégienne,
- et plus récemment celle du Château des Italiens à Clabecq en partenariat avec la SLSP le Roman Païs;
- la construction du premier logement social basse énergie à Ste-Ode en partenariat avec l'ASBL 210;
- la création de la première régie d'habitat rural, en partenariat avec la commune et le CPAS de Lobbes et l'EFT l'Essor.

Le prêt intergénérationnel

Au vu des perspectives démographiques et de leur impact prévisible sur les besoins en logement pour les familles et les aînés, le Fonds a voulu prendre en considération le parent âgé cohabitant avec la famille emprunteuse. L'évolution des candidatures montre que cette possibilité répond à une demande effective. En 2010, 36 familles emprunteuses comprenaient un parent âgé. Elles étaient 26 en 2009, 16 en 2008.

Complémentairement, le Fonds a jugé utile d'ouvrir la possibilité d'un financement des travaux d'aménagement nécessaires à l'accueil d'un parent âgé au sein ou à proximité immédiate du logement familial.

L'amélioration énergétique des logements

Dans cadre du crédit hypothécaire comme de l'aide locative, isolation, ventilation et système de chauffage ont toujours fait l'objet d'une attention particulière pour limiter le coût des charges incombant aux familles.

Le Fonds du Logement a donc très rapidement embrayé sur la voie du développement durable,en assurant la formation de ses architectes à l'expertise énergétique et aux techniques de construction durable.

Le crédit social pour lutter contre l'inoccupation

Selon les estimations des communes, vingt à trente mille logements sont inoccupés en Wallonie, alors que l'offre de logements locatifs est insuffisante.

Conformément à sa mission d'expérimentation, le Fonds du Logement a contribué activement à la mobilisation de logements inoccupés. Dans ce but, en 2004, il a ouvert une nouvelle ligne de crédit accessible aux propriétaires voulant rénover un bien inhabité depuis plus d'un an, à condition qu'ils confient la gestion des logements ainsi rénovés à un organisme de logement à finalité sociale (OFS), soit une agence immobilière sociale (AIS), soit une association de promotion du logement (APL), durant toute la durée de remboursement du prêt.

Séduit par les résultats de l'expérience, le Gouvernement wallon a décidé en 2005 de soutenir l'initiative du Fonds du Logement en lui accordant des ressources spécifiques, reconduites d'année en année, destinées à la réhabilitation et la restructuration de biens inoccupés.

Après cinq années d'activités, 220 logements ont été remis sur le marché locatif! Ils confirment ainsi que les financements accordés aux propriétaires constituent une formule attractive efficace, complémentairement aux taxes et autres réquisitions. La demande se développe et laisse présager une mobilisation croissante d'un patrimoine de logements dormants.

Pris dans son ensemble, le développement des activités du Fonds du Logement de Wallonie repose sur la volonté d'apporter aux particuliers et aux associations les ressources et l'assistance adaptée à chaque projet pour l'insertion durable des familles dans un habitat de qualité respectueux du patrimoine existant.

Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

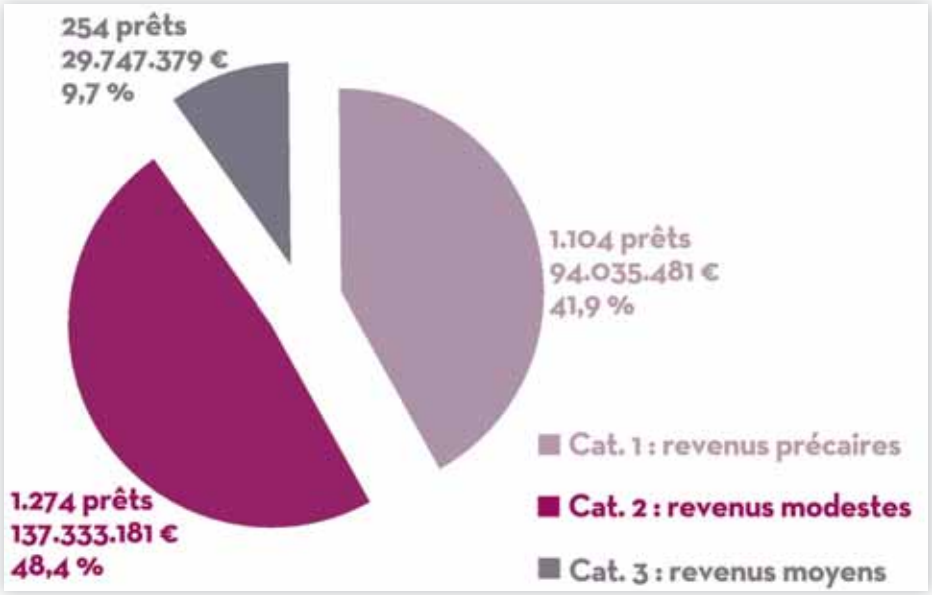
RAPPORT D'ACTIVITÉS 2010

SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL

L'année 2010 au sein de la SWCS a débuté par la mise en œuvre d'une grande réforme du crédit social en Wallonie. L'objectif: permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété et d'améliorer la performance énergétique des logements. Ainsi, les principales aides wallonnes destinées aux candidats acquéreurs, comme le prêt tremplin, les chèques-logement ou encore le prêt social, ont été rassemblées en un seul dispositif: «Habitat pour Tous». Le leitmotiv: la simplification des procédures.

Parmi les nouveautés liées aux prêts Habitat pour Tous, on épinglera tout d'abord la ristourne de taux appliquée à tous les prêts pendant les 8 premières années. Des ristournes supplémentaires sont même accordées aux personnes qui achètent, rénovent ou construisent dans les communes où la pression immobilière est plus forte. Par ailleurs, une partie du capital est financée à 0 % quand il y a des travaux économiseurs d'énergie, dans les communes où l'état du logement est généralement moins bon. Notons également que la quotité d'emprunt est désormais fixée à 110 % de la valeur vénale du logement après travaux, hors assurance-vie.

Et, *last but not least*, si le prêt concerne l'achat d'un logement social, une réduction de 0,50 % sur le taux est attribuée pendant les 8 premières années.

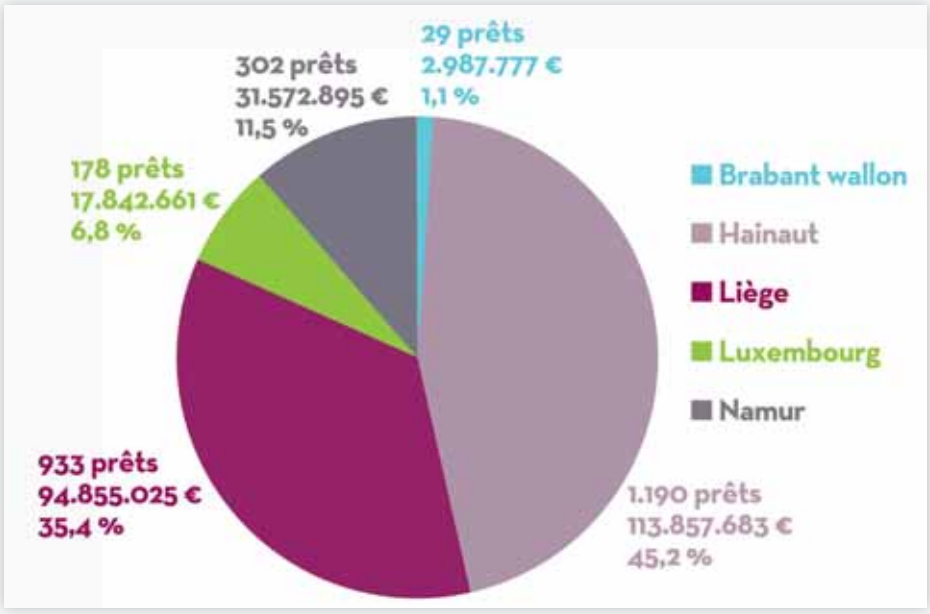


Des taux concurrentiels

Désormais, le Conseil d'administration de la SWCS a la responsabilité de fixer les taux hypothécaires, lesquels doivent permettre de présenter un tarif concurrentiel par rapport au secteur bancaire classique. Et comme les taux ont subi des baisses successives tout au long de l'année 2010, la SWCS a pu poposer en décembre des taux fixes compris entre 2,80 % et 4,55 %.

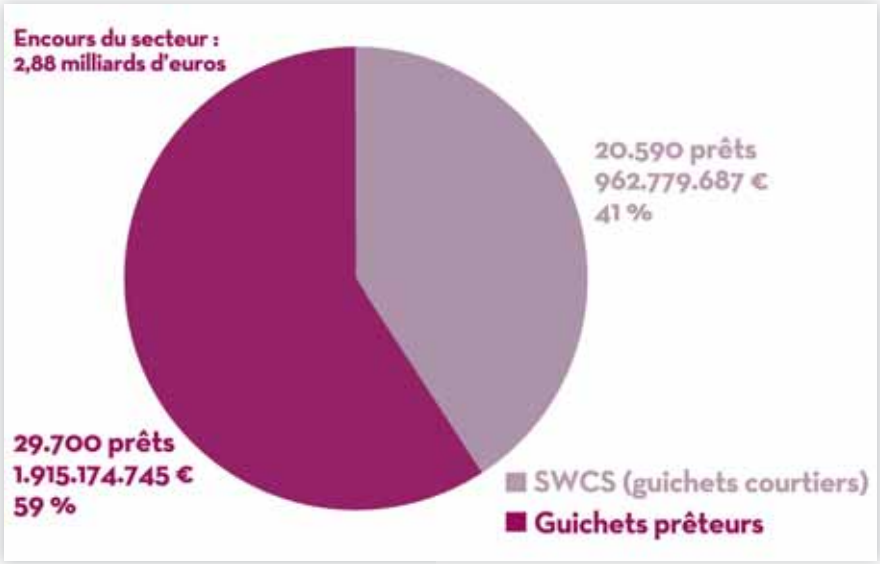
Une efficiente gestion des ressources

L'année a été axée sur la volonté d'assurer la pérennité du crédit social en garantissant la maîtrise du portefeuille. C'est pourquoi les guichets travaillent désormais sur la base d'une enveloppe fermée trimestrielle. Cela permet, d'une part, de maîtriser la production et de garantir une gestion financière saine et, d'autre part, d'équilibrer l'octroi des prêts tout au long de l'année.



Le préfinancement des écoprimes

En 2010, la SWCS a poursuivi l'octroi des écoprêts à 0 % pour les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. Depuis le 1er juillet 2010, la SWCS préfinance l'écoprime lorsque les travaux couverts par l'écoprêt ouvrent le droit à cette aide. Dans ce cas, le montant de l'écoprime vient immédiatement en réduction du montant du prêt et se traduit par une réduction de la mensualité. Tout bénéfice pour l'emprunteur car, d'une part, sa capacité d'emprunt, et donc sa capacité à financer des travaux économiseurs d'énergie augmente et, d'autre part, les démarches administratives qu'il doit réaliser sont simplifiées.



2011… Au-delà de la mission, une passion!

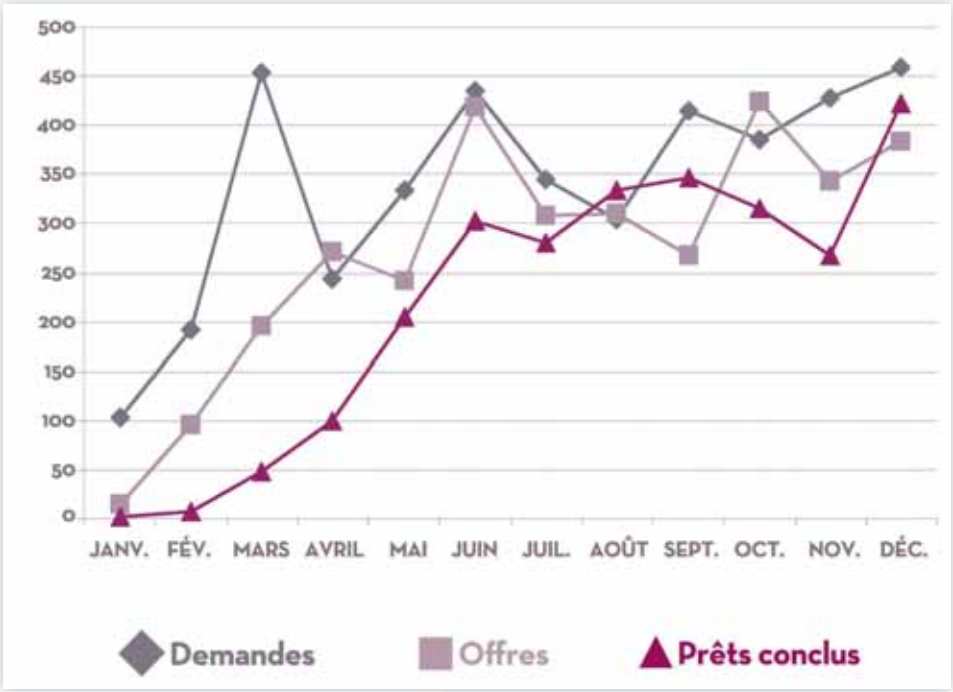
Octroyer des crédits aux personnes dont les revenus sont précaires ou modestes afin de leur permettre d'accéder à un logement et de réduire leurs factures énergétiques, c'est l'objectif prioritaire que la SWCS s'était fixé pour 2011 également. Grâce à l'ambitieuse politique du logement poursuivie par le Gouvernement et aux synergies développées avec les guichets du crédit social et les autres acteurs du logement en Wallonie (FLW, Whestia, DGO4, SWL, etc.), gageons qu'elle l'a mené à bien!

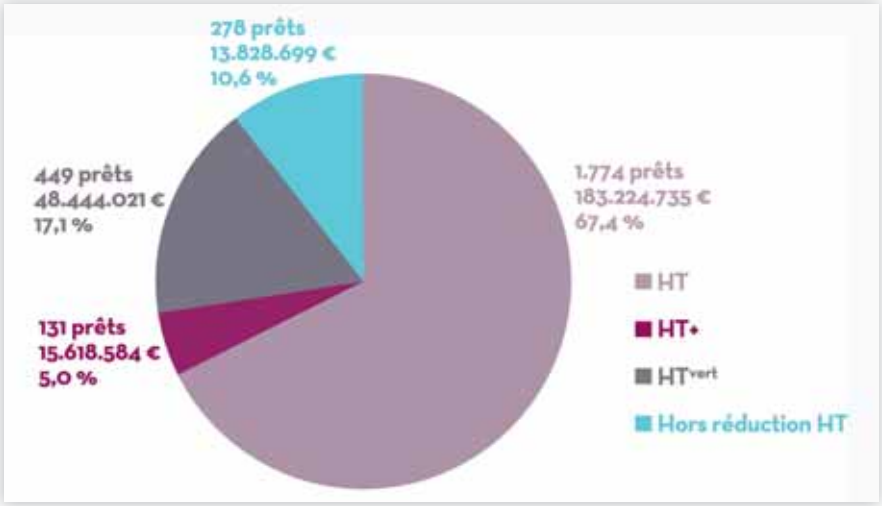
Total Relooking

La SWCS a fait peau neuve! Pour s'associer à une toute nouvelle image, un logo original, plus en phase avec les valeurs que la SWCS souhaite véhiculer, a notamment été conçu. En sus, deux effigies du crédit social ont vu le jour: un chien et un chat! Le premier représente les prêts Habitat pour Tous et le second l'écoprêt à 0 %. Adopter des symboles tout particulièrement appréciés dans les foyers, c'est se mettre en phase avec une image d'ouverture, de modernité, de dynamisme et surtout de proximité et d'échange avec le public.

Dix ans, ça se fête!

Le 22 décembre 2000 naissait la Société wallonne du crédit social dont la mission première était le financement des sociétés de crédit social. En parallèle, la SWCS s'est vue attribuer l'activité hypothécaire sociale, mission qu'elle mène depuis en étroite collaboration avec les guichets du crédit social.





RAPPORT D'ACTIVITÉS 2010
SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT

Les initiatives constructives pour faire progresser le logement public n'ont pas manqué au sein de la SWL en 2010. Cinq d'entre elles peuvent être épinglées.

Les «Chantiers du Logement»

Ce large processus de consultation du secteur du logement public a permis à de multiples acteurs-clefs de débattre ensemble et de donner leur avis sur l'organisation générale du secteur ainsi que sur la gestion locative, financière et immobilière de ces dernières années.

A partir des travaux réalisés, la SWL a émis des avis et des propositions d'amélioration du système actuel auprès du Ministre en charge du Logement. Ceux-ci ont contribué à charpenter la vaste réforme du logement public présentée fin 2010 avec, en accompagnement, une bonne nouvelle: 900 millions d'euros octroyés pour la relance des investissements, notamment l'amélioration énergétique des logements.

Une communication proche des usagers

La SWL a mis l'accent sur la communication avec ses usagers. Une large partie des Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) a été sondée pour déterminer les besoins en communication de chacune. Leurs propositions, ainsi que différents échanges avec des institutions intra ou extra régionales et la mise en place du cadastre du logement public wallon ont construit un nouveau plan de communication externe.


©SWL

La relance de nouvelles constructions

Quoique toujours insuffisant, le nombre de logements mis en chantier est le plus élevé depuis 2003. Il résulte de la relance des programmes d'investissements en nouveaux logements après achèvement du Programme Exceptionnel d'Investissements (PEI) consacré à la rénovation du patrimoine. Ce renversement de tendance laisse augurer une reprise prochaine des mises en service de logements. C'est indispensable car les besoins sociaux augmentent. Le logement public est, à moyen et long termes, la réponse la plus pertinente à la crise du logement.

L'amélioration de la gouvernance

Les missions d'audit du Secteur ont eu un impact positif sur le respect par les SLSP des différentes corrections proposées dans les rapports d'audit. 91 % des recommandations sont suivies d'effet, ce qui, suivant une étude récente sur l'audit réalisée par l'UCL et l'Université de Gand, est bien au-dessus de la moyenne belge. Les efforts pour garantir une gestion transparente et efficiente du secteur portent leurs fruits.

Le «Cadastre» du logement public

Un des enjeux majeurs du secteur, est de réussir l'implémentation de l'outil de gestion immobilière que sera le cadastre du logement public wallon. Basé sur une connaissance pointue de chaque logement, de ses composants, des équipements et des aspects légaux de sa construction, le cadastre sera un précieux outil prévisionnel de programmation des investissements. A terme, cet outil servira de base de référence pour un calcul plus juste du loyer. La réalisation du cadastre du logement public est une entreprise ambitieuse qui requiert un important travail de relevés à effectuer par des équipes multidisciplinaires et spécialisées. Suivi par un Comité de pilotage élargi, la mise au point de cet outil essentiel pour les SLSP et la SWL est en phase de test sur 4.500 logements.

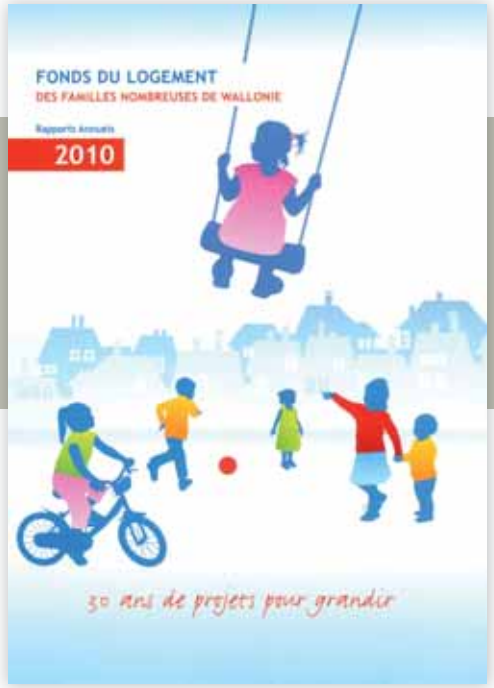
2010 a été un bon cru pour le logement public wallon. Sur base des projets en développement, l'année 2011 devrait s'avérer être un grand cru!


©SWL

QUELQUES PUBLICATIONS...



Habiter en quartier durable, pratiques et stratégies d'action pour un nouvel ancrage local du logement.
Jean-Michel DEGRAEVE,
à l'initiative du Ministre wallon du Développement durable.



Rapports annuels 2010,
Fonds du logement des familles nombreuses de wallonie
30 ans de projets pour grandir.



Observatoire des Loyers, enquête 2010
Marie-Laurence De Keersmaecker
en collaboration avec SONECOM
Observatoire de l'Habitat
de la Région de Bruxelles-Capitale



Rapport d'activités 2010, Société wallone du logement,
édité par la SWL, publication gratuite.



La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs): constats et bonnes pratiques,
Nicolas BERNARD (éd.), La Charte.

FRANCE
Le prix des loyers

LES LOYERS AUGMENTENT, LES LOCATAIRES GAGNENT MOINS *

En dix ans, le prix des logements a augmenté de 24 % tandis que les revenus ont baissé de 2 %

Les locataires payent de plus en plus cher pour leur logement, tout en étant… de plus en plus pauvres. Le réseau d'agents immobiliers Century 21 a ainsi observé que leur revenu mensuel moyen est passé, en dix ans, de 2 015 à 2 312 euros, soit une baisse de 2 % en euros constants une fois prise en compte l'inflation. Et ce pendant que sur la même période, les prix des loyers ont augmenté de 24 %, et même de 32 % pour les seuls studios…

Une tendance qui se poursuit. De janvier à août, les loyers des baux conclus pour les logements privés en France ont, en moyenne, progressé de 0,9 %, selon la base de données Clameur (Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux). Et comme l'automne est une saison généralement propice à la hausse des loyers, l'année 2011 devrait s' achever sur une inflation locative de 1, 8% à 2 %.

Le rythme de hausse est toutefois moins élevé que par le passé: en 2010, les prix des loyers avaient ainsi progressé de + 2,5 %. Depuis 2000, ils ont augmenté en moyenne de 3 % par an, en raison de pics de + 6,5 % en 2000, puis de 4,5 % à 5 % entre 2004 et 2006… Des moyennes globales qui masquent de fortes disparités géographiques : le prix moyen du mètre carré mensuel s'établit à 12,40 euros en France, mais à 8,20 euros à Saint-Etienne ou 8,50 euros à Brest, contre 22,40 euros à Paris.

Encore ces chiffres ne concernent-ils que l'offre de logements loués vides, et non les meublés, de plus en plus nombreux et chers, en particulier dans les zones tendues… Ainsi, près de 61 % des annonces de locations parisiennes publiées par de l'hebdomadaire De particulier à particulier concernent désormais des meublés. Et sur le site Seloger.com, alimenté par des professionnels, leur proportion est de 25 % à Paris et de 23 % en Ile-de-France. En moyenne 20 % plus chers, les meublés poussent tous les loyers à la hausse et, dans la capitale, atteignent couramment 30 euros le mètre carré mensuel, pour les petites surfaces.

«AUJOURD'HUI, ON EST LOCATAIRE FAUTE DE MIEUX, PAS PAR CHOIX»

L'écart se creuse donc entre l'ensemble des ménages et les locataires – qui, dans le parc privé, ont moins de 30 ans pour 49,5 % d'entre eux… Gilbert Emont, de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), constate, dans son étude publiée en avril, que le revenu moyen des locataires du parc privé n'a progressé que de 17 % entre 1993 et 2008, moins que l'inflation (23 %), beaucoup moins que les revenus de l'ensemble des ménages (31 %) et encore moins que les loyers de ce parc (33 %).

«Les ménages les plus fortunés ont choisi de devenir propriétaires. Le corollaire est que le parc locatif privé accueille les revenus les moins élevés, tout comme la population du parc HLM se paupérise», analyse M. Emont. La hausse modérée des loyers, en 2011, n'est donc pas due à une sur-offre mais bien à l'impossibilité, pour les propriétaires, de réclamer plus à des locataires modestes. «**Aujourd'hui, on est locataire faute de mieux, pas par choix**», juge M. Emont.

Le parc locatif privé a pourtant un rôle primordial à jouer dans l'accueil des nouveaux ménages et la mobilité professionnelle ou familiale. En 2011, 27,9 % des locataires ont déménagé, concluant 1,5 million de nouveaux baux. Une forte mobilité – comme ce fut le cas entre 2001 et 2006, avec 28 % à 29 % de déménagements – qui est un signe de confiance et de dynamisme économique; à l'inverse, en période de récession, comme en 2009 avec 25,7 % de taux de mobilité, les locataires restent plus chez eux, ne font pas de projet et n'osent pas bouger, faute de perspectives.

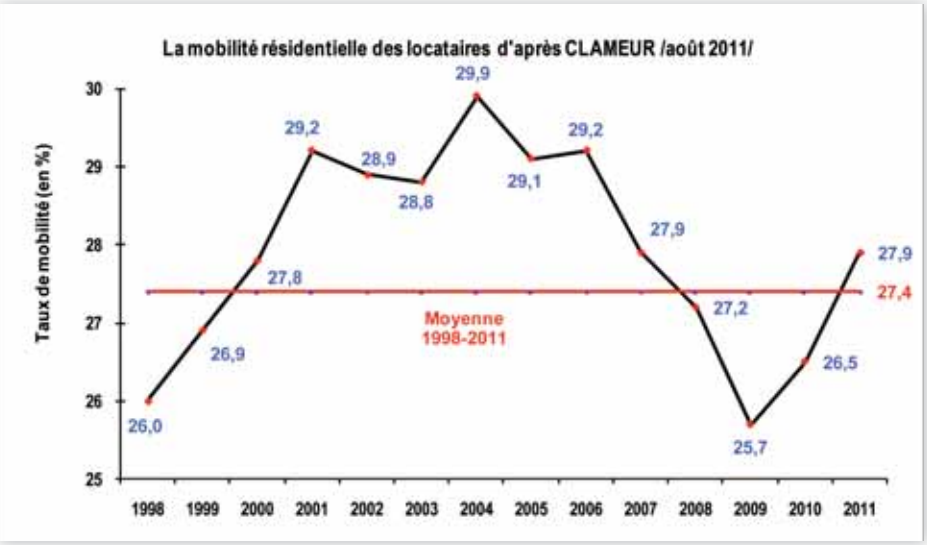
«L'année 2011 confirme un redémarrage de l'activité, avec une hausse des loyers contenue, car le pouvoir d'achat des Français reste en berne, dans un climat d'incertitude économique», analyse Michel Mouillart, professeur d'économie à Paris-Ouest et auteur de l'étude pour Clameur. «**Symptômes d'un marché encore fragile, les délais de remise en location s'allongent, la fréquence et la durée de la vacance des logements progressent. Un logement reste, en moyenne, vide durant 9 semaines, en 2011, contre 8 semaines en 2010**.»

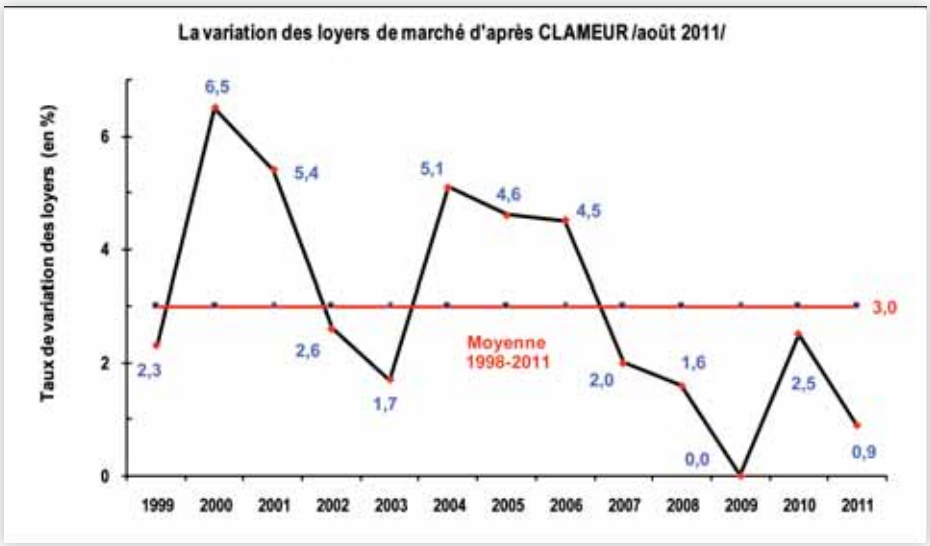
LE PARC LOCATIF EST DE PLUS EN PLUS AUX MAINS DES PARTICULIERS

En 2011, le taux de déménagements a donc retrouvé son niveau moyen, cependant variable selon les régions. C'est en Poitou-Charentes que l'on déménage le plus (43,5 %) et en Provence-Alpes Côtes d'Azur et en Ile-de-France, le moins (23 %), les locataires parisiens détenant le record de «longévité»: 66 mois contre 43 mois pour la France entière.

La difficulté des Français, notamment les jeunes et les ménages modestes, à se loger, s'explique également par la bien faible progression, depuis un quart de siècle, du nombre de logements à louer. La démographie plutôt dynamique et la multiplication des divorces ont entraîné un accroissement de 7 millions du nombre de foyers, en France, dans la même période, soit l'équivalent de la population des Pays-Bas.

Le parc locatif privé ne compte pourtant pas plus de logements aujourd'hui et seul le parc social a tenté de répondre à cet afflux, sous l'impulsion des pouvoirs publics et de la loi Solidarité et renouvellement urbain. Son patrimoine est passé de 3,2 à 5 millions de logements et accueille





aujourd'hui 18 % de la population, contre 16 %, il y a vingt-cinq ans.

Le parc locatif privé a, au cours des quinze dernières années, profondément changé de nature. Il est de plus en plus aux mains de particuliers, les institutionnels, foncières, banques, assurances, s'étant débarrassés de leur patrimoine résidentiel, préférant les bureaux et commerces. Près de 6,2 des 6,5 millions de logements locatifs appartiennent désormais à des personnes physiques, encouragées notamment par les dispositifs fiscaux que se sont succédé depuis 1984.

Le portefeuille des institutionnels, qui comprenait 1,2 million de logements en 1984, n'en compte plus que 273 000, après une hémorragie qui a vu disparaître tous ces immeubles bien situés et à loyer intermédiaire, qui font cruellement défaut pour loger les familles et tempérer le marché.

«*Je ne crois pas à un retour des institutionnels dans l'immobilier résidentiel, contrairement aux incantations des pouvoirs publics,* estime M. Emont. *Seuls les organismes HLM sont, à mon avis, capables de répondre en qualité et en quantité aux besoins en logements des classes moyennes.*»

* **Isabelle Rey-Lefebvre** (*Le Monde*, 8 septembre 2011)

LA HAUSSE DES IMPAYÉS, SIGNE D'UNE AUGMENTATION DE LA PRÉCARITÉ *

L'impact de la crise et la montée du chômage se ressentent sur le niveau des loyers impayés. La part des ménages en impayés de loyer de plus de trois mois est passée de 5,4 % à 6,7 % entre fin 2008 et fin 2010 dans le parc locatif social, selon l'enquête menée par l'Union sociale de l'habitat, qui regroupe 800 organismes HLM détenant et gérant plus de 4,2 millions de logements en France.

«Les difficultés à retrouver un emploi et la croissance de l'endettement des ménages expliquent en grande partie cette hausse, explique Patrick Kamoun, conseiller de la confédération. Même si la situation semble se stabiliser, la précarité des locataires est inquiétante.»

Si le taux de recouvrement au bout d'un an demeure supérieur à 98 %, c'est grâce à certaines aides publiques telles que le fonds de solidarité logement financé par le département, l'avance «Loca pass» (caution logement gratuite) ou l'allégement et l'effacement de dette qui a augmenté cette année, selon l'office des HLM.

Du côté du parc locatif privé, la situation est aussi inquiétante. La part des loyers impayés est inférieure au parc social mais la situation se dégrade, selon Jean Perrin, directeur de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) qui représente près de 6,3 millions de logements pour 15 millions de locataires.

«*Nous sommes passés de 100 000 dossiers de difficultés de paiement à plus de 130 000 cette année», déplore-t-il. Et «si les impayés sont plus fréquents ce n'est pas parce que les locataires deviennent malhonnêtes mais simplement parce qu'ils sont en grandes difficultés*», veut-il croire.

Un phénomène d'exclusion Entre les loyers impayés, les frais de justice et la remise en état du bien, le coût des sinistres peut s'avérer très élevé pour le bailleur.

ACCENTUATION DU PHÉNOMÈNE D'EXCLUSION DES REVENUS MODESTES

Face à cette situation, les propriétaires tentent aujourd'hui de se couvrir par des contrats de garantie des loyers impayés (GLI) auprès des compagnies d'assurances privées. Plus de 15 % du parc locatif français y a recours. Mais les exigences de location imposées accentuent le phénomène d'exclusion du parc privé des revenus modestes.

Pour limiter cette discrimination, des contrats de garantie des risques locatifs (GRL) ont été mis en place par l'Etat et Action logement en 2006. Ce dispositif prend en charge les risques d'impayés de loyer (charges comprises), les dégradations locatives et les frais de procédures en cas de défaillance du locataire dont la part du loyer et des charges dans leurs ressources mensuelles (taux d'effort) atteint 50 % contre 30 % chez les assureurs privés.

Seules la Mutuelle Alsance-Lorraine, la MMA et la caisse de garantie Fnaim proposent cette garantie. «*Plus de 200 000 contrats ont été souscrits. L'accentuation de la précarité n'a pas entraîné de phénomène de déresponsabilisation*», dit Lucie Cahn directrice de l'Association pour l'accès aux garanties locatives; mais elle reste discrète sur le taux de s taux de sinistralité.

Mais le GRL peine à convaincre: 400 000 contrats étaient attendus. Cette frilosité s'explique par des coûts de gestion importants et une profitabilité moindre pour les assureurs. Sans compter des cotisations plus élevées pour les bailleurs du fait d'une sélection des locataires moins importantes par rapport au GLI.

Ce semi-échec du GRL et le renforcement des exigences de garantie des propriétaires réduisent l'accès aux logements des ménages aux faibles revenus quitte à pousser à une plus grande vacance locative dans certaines villes moyennes.

* **Ronan Kerneur** (*Le Monde*, 8 septembre 2011)

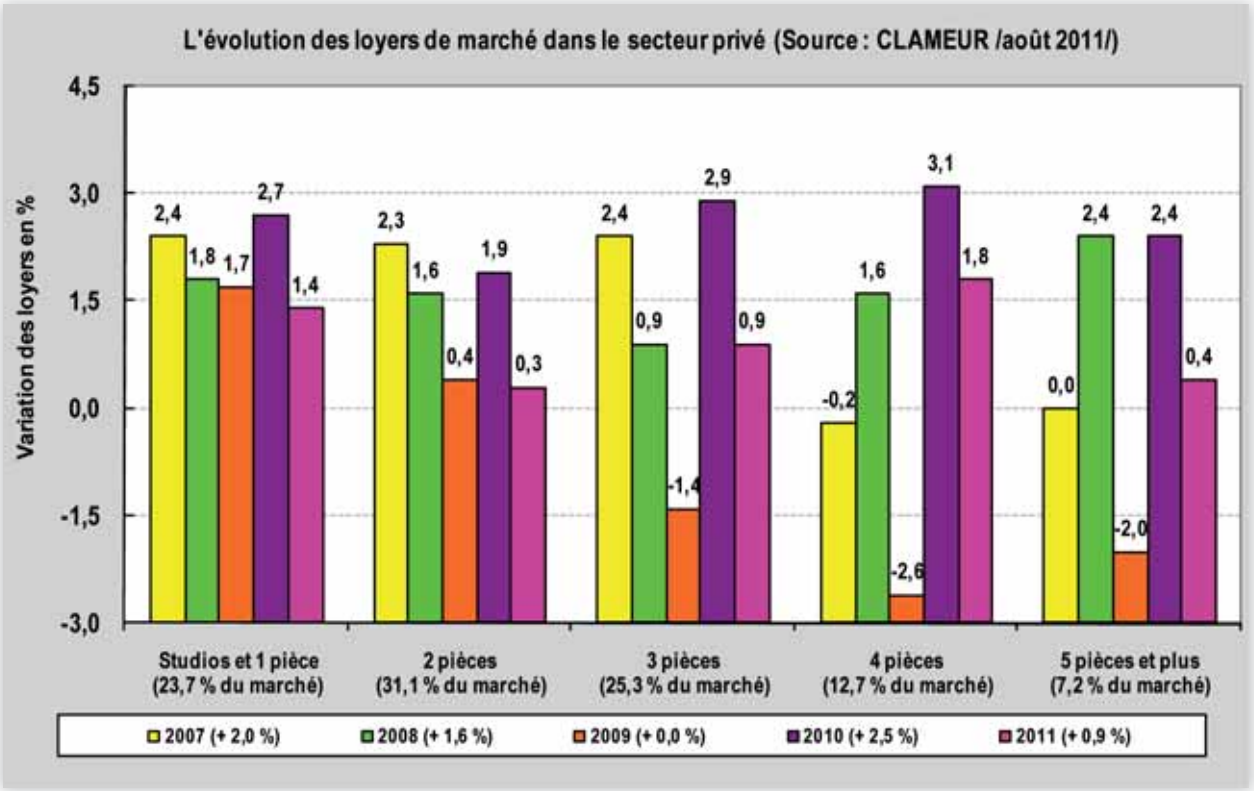
LES LOYERS DES «MICROLOGEMENTS» SURTAXÉS EN 2012 *

C'est une taxe originale puisque, selon le secrétaire d'Etat au Logement, «*elle ne devrait donc rien rapporter à l'Etat*». Car l'objectif est tout autre: dissuader les propriétaires bailleurs de chambres de bonne et autres ''micro-logements" de moins de 13 m² de pratiquer des loyers exorbitants, en l'occurrence supérieurs à 40 euros/m². Soit 520 euros mensuels.

Cette surtaxe progressive en cinq ans entrera en vigueur au 1er janvier 2012, de 10 à 40 % pour les loyers atteignant 80 euros/m². Ainsi le bailleur d'une chambre de bonne de 10 mètres carrés, qui la loue 800 euros par mois payera 320 euros de surtaxe (40 % de 800 euros) par mois, qui s'additionnent aux traditionnels impôts payés par le propriétaire (taxe foncière, imposition des revenus fonciers). Les propriétaires devront faire face à de nouvelles obligations déclaratives et devront détailler la surface du bien loué et le montant du loyer pratiqué.

Les baux en cours sont également concernés. Les 40 euros/m² concernent la Ville de Paris et les plafonds des loyers seront déterminés par décret. Le nombre de logements concernés est estimé à 48 000 en France, dont 20300 à Paris.

* Nouvelobs.com, 22 septembre 2011



Editeur responsable
Ghislain GERON
Rédactrice en chef
Corinne EVANGELISTA
Comité de rédaction
Nicolas BERNARD, Michel GREGOIRE, Luc LAURENT, Yves SCHREEL, Vincent SCIARRA, Luc THOLOME, Pol ZIMMER.
Ont collaboré à ce numéro
Benoït DEBUIGNE, Fabrice DOR, Annie DUBREUCQ, Marie-Noëlle LEBEAU, Françoise WILLOCQ

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

Édito

2 La politique du logement en pleine mutation,
Michel GRÉGOIRE

Doctrine

3 Quel droit au logement pour les gens du voyage?
Nicolas BERNARD

19 L'accueil des gens du voyage progresse

Jurisprudence

20 Salubrité,
Luc THOLOMÉ

Associations

27 Zoom sur les régies des quartiers,
Marie-Noëlle LEBEAU, chargée de missions au FLW

30 Insersambre, pour vivre ensemble,
Interview FLW

32 Une première régie d'habitat rural
Annie DUBREUCQ,Déléguée à la gestion journalière,
Régie d'habitat rural en Val de Sambre

Informations

34 Habitat groupé: entre auto-promotion et opportunité pour les pouvoirs publics
Benoît DEBUIGNE

Publications

40 Le Fonds du Logement de Wallonie
30 années de projets pour grandir

44 Rapport d'activités 2010
Société Wallonne du Crédit Social

46 Rapport d'activités 2010
Société Wallonne du Logement

47 Coup d'œil sur quelques publications...

Étranger

49 France: le prix des loyers

SPW
Service public de Wallonie

DGO 4