Les Échos du Logement

Numéro 2
4 numéros par an / 2010

L'accompagnement social lié au logement locatif

Doctrine



Entretenir un logement, payer le loyer, respecter le voisinage... il n'y a pas d'âge pour en faire l'apprentissage. Face aux nombreux problèmes que présente un vaste public de locataires requérant un accompagnement spécifique, des solutions existent. Aide, soutien, assistance... Ces solutions passent inévitablement par des partenariats, parce que la visée de l'accompagnement social dépasse la simple gestion immobilière, et qu'il est indispensable de distinguer les compétences et les responsabilités de chacun des acteurs.

Partant de l'avis récent du Conseil supérieur du Logement sur les modalités de soutien à apporter à la démarche d'accompagnement social lié au logement locatif en Wallonie, la rédaction des Echos a souhaité étendre la réflexion à des expériences intersectorielles étrangères. La Société d'habitation du Québec présente ainsi le *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social* adopté en 2007, résultat de travaux conjoints entre le réseau de l'habitation et celui de la santé et des services sociaux. Place ensuite au Danemark, avec ses réalisations adaptées au public le plus marginalisé, présentant notamment des troubles de santé mentale. Là où l'individu ne peut s'adapter aux usages, on élabore une structure susceptible de répondre à ses problèmes pour l'aider à intégrer la communauté... Après ce tour d'horizon, retour chez nous pour aborder avec Nicolas Bernard, sous l'angle de la loi, ces rapports parfois problématiques entre logement et santé mentale.

Geneviève Rulens

SPW
Service public de Wallonie

PROMOUVOIR L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIÉ AU LOGEMENT LOCATIF EN WALLONIE

Doctrine



PEI Photo : F. Dor © SPW

Le Conseil supérieur du Logement a remis au ministre du Logement un avis sur les modalités de soutien à apporter à la démarche d'accompagnement social lié au logement locatif en Wallonie.

S'appuyant sur l'expertise développée par ceux qui le pratiquent au quotidien, le Conseil a souhaité :

– cerner – autant que possible – ce que l'on entend par accompagnement social ;
– définir les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de celui-ci ;
– déterminer les modalités de soutien les plus adaptées.

L'avis du Conseil supérieur du Logement, dont un compte-rendu est proposé ci-après, est structuré comme suit :

– un tour d'horizon des pratiques d'accompagnement social par divers opérateurs ;
– des constats, grâce auxquels il tente d'en définir les contours et les conditions d'application ;
– des recommandations.

DIFFÉRENTES PRATIQUES

Le **Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie** a été l'un des précurseurs de l'accompagnement social au sein du logement public wallon.

Dès 1980, il a considéré qu'il était indispensable de combiner l'action immobilière et l'action sociale pour lutter contre les conditions indignes de logement. C'est ainsi qu'avec les intervenants sociaux, il a cherché à développer ce qu'ils ont appelé la « pédagogie de l'habiter ».

L'objectif de cette démarche est d'aider le locataire à retrouver confiance en soi et dans les institutions, afin de rompre avec le cercle vicieux de l'exclusion sociale.

Pour le Fonds du Logement, la relation contractuelle entre le bailleur social et le locataire constitue un lien social permettant de rétablir la confiance en soi.

Au sein des **associations de promotion du logement**, le locataire fragilisé est accompagné, dès le premier accueil, dans sa recherche d'un logement, son déménagement, son installation, et, ensuite, sa gestion journalière.

La démarche, éducative, est à la fois curative et préventive. L'accom-





Avant-après. La maison doit être remise en état ; l'assistant technico-social de l'aide locative du FLW explique à la famille comment s'y prendre pour rafraîchir les pièces avant occupation Photos : F. Dor © SPW

pagnement favorise une prise en charge par la personne : pour éviter qu'elle ne se remette en situation de rupture, il faut lui donner la possibilité de remédier aux difficultés auxquelles elle est confrontée.

Les **agences immobilières sociales** associent l'accompagnement du locataire à la prise en gestion de biens privés.

Elles jouent le rôle d'intermédiaire entre le propriétaire qui souhaite que son bien soit correctement entretenu, et le locataire, qui doit s'impliquer dans son logement et respecter le contrat de bail.

Par des contacts réguliers, les intervenants sociaux cherchent à établir une relation de confiance qui, dépassant le simple cadre du logement, favorise l'adhésion des locataires au respect du logement et du voisinage.

A noter que certains propriétaires requièrent également une forme d'accompagnement, pour faire face à la complexité des démarches, voire à la lourdeur de certains dossiers.

De plus en plus de **sociétés de logement de service public** disposent en interne de travailleurs sociaux qui pratiquent un accompagnement individualisé ou développent des actions collectives qui peuvent s'avérer nécessaires à l'insertion sociale dans le quartier (ex : lutte contre les incivilités…).

Cependant, le contexte de leur intervention est évidemment différent de celui dans lequel agissent les organismes cités précédemment, compte tenu du nombre de logements gérés et de locataires.

QUELQUES CONSTATS

Afin de soutenir les pratiques d'accompagnement social, l'on peut s'appuyer sur l'expérience acquise par les opérateurs qui l'ont initié et développé.

Ainsi, les constats suivants peuvent être établis :

– la politique de la brique ne suffit pas pour garantir à tous le droit au logement ;

– la visée de l'accompagnement social dépasse la seule gestion immobilière ;

– l'accompagnement social concerne des personnes fragilisées par les exclusions déstructurantes, d'ordre familial, social ou professionnel ;

– le locataire doit être au centre de la démarche ;

– l'accompagnement social se décline de différentes manières : en fonction des contextes institutionnels et des personnes, l'accompagnement peut être individualisé ou collectif, et prendre plus ou moins d'intensité ;

– l'accompagnement personnalisé vise à renouer les confiances ; les démarches collectives et participatives visent à responsabiliser les locataires par rapport à la gestion de leur logement et à la vie communautaire ;

– certaines réglementations sont inadaptées à un public précarisé (durée du bail, statut d'occupation, modalités d'attribution des logements…).



Explications relatives au bon usage des appareils. Photo : Aide locative © FLW



Enøtretien avec l'assistante sociale. Photo : Aide locative © FLW

L'avis rendu par le Conseil supérieur du logement peut être obtenu dans son intégralité sur simple demande à l'adresse : cslogement@gmail.com

RECOMMANDATIONS

Sur la base des diverses pratiques et des constats opérés, le Conseil a formulé les recommandations ci-après :

– le développement de l'accompagnement social lié au logement doit être soutenu, en sachant qu'il demande de la souplesse, et qu'il ne peut être réduit à une technique de gestion locative ;

– l'accompagnement doit être basé sur le principe de la libre adhésion : il ne peut être imposé de manière généralisée ;

– la diversité des démarches doit être reconnue, afin de coller au mieux à la réalité sociale : accompagnement individualisé quotidien ou régulier, actions collectives… ;

– il est nécessaire de stimuler les complémentarités entre les acteurs : établissement de passerelles, sous-traitance de l'accompagnement personnalisé, partenariats associations/bailleurs sociaux, formule du bail glissant… ;

– des modalités de contrats mieux adaptées devraient être envisagées ;

– l'accompagnement social doit être distingué de l'accueil, de la guidance ou de l'encadrement ;

– il est indispensable de prévoir les ressources humaines nécessaires, en nombre et en qualité ;

– l'évaluation de la démarche doit porter sur les modalités de mise en œuvre, et non sur les résultats.

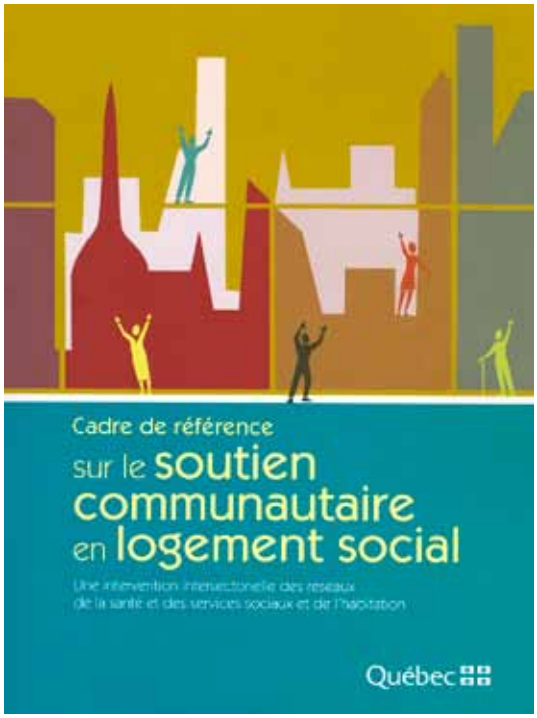
Brigitte Quenon

Secrétaire du Conseil supérieur du Logement

Doctrine

Québec

Un partenariat réussi entre le réseau de l'habitation et celui de la santé et des services sociaux



En novembre 2007, le gouvernement du Québec a adopté le *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social*[1]. Ce document approuvé par les deux ministres responsables résultait de travaux conjoints entre la Société d'habitation du Québec (SHQ) et le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS).

Le Cadre lançait un signal clair dans les réseaux respectifs en vue d'encourager l'approche intersectorielle et le partenariat à tous les niveaux dans le but de répondre aux besoins de ce qui est reconnu comme étant une clientèle commune, et pour laquelle le logement avec des services de soutien communautaire apporte la réponse. Cela lui permet en effet de vivre en logement social de manière autonome et aussi d'envisager une démarche de réinsertion.

En parallèle à cette annonce très attendue, le MSSS accordait une somme récurrente de 5 millions de dollars (3.798.000 €) pour soutenir une première phase de l'implantation du Cadre de référence.

LES CONSTATS, LES BESOINS ET LES PRINCIPES RECONNUS PAR LE CADRE

Le document et les travaux qui ont conduit à son adoption font les constats suivants :

– on convient de problèmes d'accessibilité et de disponibilité de logement social avec soutien communautaire à l'intention de clientèles à besoins particuliers ;

– on constate un phénomène d'alourdissement des clientèles sans offre consolidée de soutien dans les logements sociaux et communautaires ;

– on note une absence d'action intersectorielle à tous les niveaux et une absence de pérennité de financement des services de soutien alors que l'offre de logement continue.

Pour répondre à ces constats, le Cadre se veut donc un outil visant à doter les réseaux en place de moyens pour soutenir et consolider les logements avec services. Il vient mobiliser les réseaux en leur offrant une réponse coordonnée et continuer en encourageant le partenariat. Cette approche se situe dans le respect des compétences de chacun et veut garantir la pérennité des services. Qui plus est, elle reconnaît une responsabilité partagée à l'endroit des personnes et des familles visées et accrédite la notion même du soutien communautaire.

(1) *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social* : une intervention intersectorielle des réseaux de la santé et des services sociaux, gouvernement du Québec, 2007. On peut consulter le document sur le site Internet de la Société d'habitation du Québec : http://www.habitation.gouv.qc.ca/publications/index.html.

LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

Le soutien communautaire recouvre un ensemble d'actions qui peuvent aller de l'accueil à la référence, en passant par l'accompagnement auprès de services publics, la gestion des conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise, l'intervention psychosociale, le support au comité de locataires et aux autres comités et l'organisation communautaire. En fait, cette notion désigne ce qui relève de l'accompagnement social des individus ou des groupes incluant la gestion du bail.



Jardinage communautaire OSBL Bas-St Laurent © SHQ



Equipe Habitations nouvelles avenues Montréal © SHQ

(2) JETTE, C., THÉRIAULT, L., MATHIEU, R. et VAILLANCOURT, Y., *Évaluation du logement social avec support communautaire à la fédération des OSBL d'habitation de Montréal*, Montréal, 1998, Larepps-UQAM, 211 pages.

Plusieurs services ou activités constituent le soutien communautaire en logement social. De façon générale et non exhaustive, ils peuvent se répartir de la façon suivante :

– des activités découlant de la vie collective, comme la participation volontaire de locataires aux instances démocratiques de l'organisme ;
– des interactions entre les personnes qui s'y retrouvent ;
– des activités ou services, comme l'accueil, la référence, la coordination, l'accompagnement auprès des services publics, la gestion de conflits entre locataires. Potentiellement occasionnés par une situation personnelle ou une incapacité, l'intervention en situation de crise, l'intervention de soutien, le soutien aux comités de locataires et aux autres comités, l'organisation communautaire, les services alimentaires, les services d'animation et de loisirs, la présence et la surveillance continues, le soutien civique, l'aide à la gestion budgétaire, l'aide à la gestion du bail (droits et responsabilités liés au bail).

Nous faisons donc ici référence à des services qui se distinguent des services de santé, à des services légers de référence et d'accompagnement des personnes et des milieux de vie.

Cette approche a été mise de l'avant par des organismes intervenant auprès de clientèles fragilisées à partir de 1987 à Montréal et une évaluation de ses impacts a démontré les effets positifs observés auprès des personnes[2].

LES PERSONNES ET LES ORGANISMES ADMISSIBLES

Les personnes et familles admissibles doivent être à faible et modeste revenu, être vulnérables ou à risque et avoir besoin des services de soutien. Il s'agit soit de personnes en perte d'autonomie liée au vieillissement, de personnes ayant des déficiences physiques ou intellectuelles, ayant des problèmes de santé mentale, étant sans-abri ou à risque, qui souffrent de dépendances diverses ou présentent des problématiques multiples.

Ces personnes doivent occuper un logement avec bail et habiter dans un logement social (HLM) ou communautaire (organisme à but non lucratif ou coopérative d'habitation).

L'offre de services se concrétise par une entente de coopération entre un gestionnaire de logement et un organisme du réseau de la santé et des services sociaux, ce qui requiert un partenariat étroit ; c'est là où le signal habilitant lancé par le Cadre de référence prend toute sa signification.

LES DEUX RÉSEAUX EN PRÉSENCE ET LEUR RÔLE RESPECTIF

Le défi du partenariat met en présence plus de 2.500 organismes représentant 121.000 logements sociaux de type HLM et communautaires (OSBL et coopératives d'habitation dont 544 offices d'habitation et 800 OSBL d'habitation).

Du côté du réseau de la santé, les agences de la santé au niveau régional (18) et les centres de santé et de services sociaux (95) au niveau local sont interpellés par le Cadre. En outre, plus de 4.000 organismes communautaires interviennent et viennent complémenter ce réseau.

La SHQ et le MSSS assurent le soutien à la mise en œuvre et à l'implantation du cadre ainsi que son suivi en partenariat avec un comité composé de partenaires en provenance des deux réseaux en présence.

Les agences de la santé ont le mandat de soutenir et d'outiller les partenaires et d'assurer la coordination et la concertation des partenaires en développant, au niveau régional, des outils et des mécanismes de concertation.

Au milieu local, se concrétisent des accords de coopération avec les intervenants du milieu de l'habitation, lesquels visent la consolidation et le développement de projets d'habitation avec soutien communautaire.

LA MISE EN ŒUVRE ET L'IMPLANTATION

On convient que l'implantation d'une telle approche requiert un suivi constant dans le but d'en assurer son développement et d'en garantir sa cohérence.

Ainsi, la SHQ et le MSSS travaillent en partenariat étroit à ce chapitre et ont mis en place un comité de suivi dont le mandat est d'aviser sur l'implantation de cette approche intersectorielle dans chaque milieu. Le comité est composé des deux réseaux en présence. Aussi, chacune des agences de la santé a désigné une personne responsable de ce dossier, et chargée d'assurer dans sa région la coordination et l'implantation des actions qui y sont prévues.

En outre, dans le but de mieux diffuser le signal d'intersectorialité lancé par le Cadre, des rencontres régionales mettant en présence des intervenants des deux réseaux ont été soutenues financièrement. Ce sont donc onze rencontres sous le thème « Deux réseaux au service d'une même personne » et huit rencontres sous le thème « Loger à la bonne enseigne » qui ont interpellé près de 2.500 intervenants des deux réseaux. Cela leur a ainsi permis de convenir ensemble de la notion de soutien communautaire, et de partager sur les partenariats existants et à venir entre les deux réseaux[3].



Rencontres : Loger à la bonne enseigne © SHQ

LES RETOMBÉES

À ce jour, les agences de la santé ont consacré 6,1 M$ (4.634.000 €) pour soutenir plus de 220 ententes de coopération. Elles ont ainsi dépassé de 22 % la cible fixée par le MSSS. Ces ententes touchent près de 34.000 personnes vulnérables et impliquent plus de 260 organismes de logement social et communautaire.

Si on dénombre toutefois les interventions qui se sont faites avant et après l'arrivée même du Cadre, on en arrive à une somme totale récurrente de 8 M$ (6.084.600 €). On ne peut donc douter de l'impact important que cette réponse intersectorielle a apporté pour les gestionnaires en présence et pour la clientèle vulnérable qui en a bénéficié.

CONCLUSION

Le défi que nous rencontrons ensemble est d'assurer la poursuite de la lancée que nous avons connue depuis 2007 dans la reconnaissance de cette approche concertée. Il s'agira de bien voir à ce que l'implantation des mesures visant la consolidation et le développement de services de soutien communautaire se réalise en garantissant le respect des compétences des deux réseaux en place. Il s'agira aussi de prévoir dans le temps une réponse coordonnée à l'émergence des besoins nouveaux[4].

Claude Roy
Société d'habitation du Québec



Claude Roy © SHQ

(3) On peut consulter les comptes rendus de ces rencontres sur les sites Internet du Regroupement des offices d'habitation du Québec, www.ROHQ.qc.ca et celui du Réseau québécois des OSBL d'habitation : www.RQOH.com.

(4) *Le cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social : une innovation sociale au Québec*, Marie-Noëlle Ducharme, Claude Roy avec la collaboration de François Vermette, communication présentée à Toronto, avril 2007, www.RQOH.com

Danemark

Un logement adapté aux personnes marginalisées

Doctrine

Reste la frange la plus problématique des publics en demande d'accompagnement, les sans-abri notamment, ceux qui cumulent des difficultés multiples, des parcours chaotiques, des assuétudes… Quelles mesures spécifiques proposer pour les gens les plus déstructurés, aux comportements les plus malaisés à gérer ? Des relais qui leur permettent de passer d'un opérateur à l'autre en désespoir de cause feraient-ils autre chose qu'entériner l'impuissance à répondre à leur souffrance psychique? N'y a-t-il pas d'autres solutions que, d'une part, l'institution spécialisée ou le logement de transit dans lesquels il est impossible de se fixer, et d'autre part le logement public pour lequel l'autonomie n'est pas et ne sera peut-être jamais acquise ?

Le Danemark, qui a développé une palette large et souple d'aides en la matière, offre des structures de logements stables conçues pour ce public cible. Elles ont fait l'objet d'une importante étude dont une synthèse est présentée ci-après.

« Vers la fin des années 90, nous avons pris conscience que, pour nombre de personnes, le changement de vie occasionné par le passage d'une institution ou d'un établissement de soins à une habitation particulière était trop important. Nous avons constaté qu'il existait un fossé dans lequel beaucoup tombaient, parce qu'elles étaient incapables de gérer cette transition. Nous avons réellement beaucoup cogité durant cette période pour trouver ce que nous pourrions faire pour combler ce fossé et briser ainsi ce cercle vicieux. »

Directeur au sein d'une administration communale

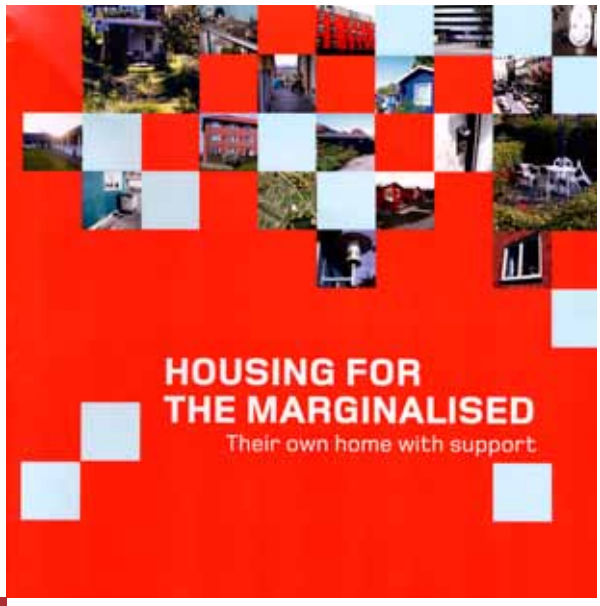
LE LOGEMENT EN PREMIER LIEU

Au cours des années 90, le travail destiné aux personnes marginalisées se basait essentiellement sur des *halfway houses* (foyers de transit) qui exigent qu'elles suivent un programme de traitement complet (cure de désintoxication…) avant qu'un logement permanent leur soit proposé.

Néanmoins, l'expérience internationale ayant révélé que le fait de donner la priorité au logement (*housing first*) donnait d'excellents résultats, le Danemark a développé un projet qui a confirmé que le fait de disposer tout à la fois d'un logement individuel et de l'assistance requise confère à la personne marginalisée une réelle stabilité. Elle retrouve ainsi peu à peu l'énergie dont elle a besoin pour mieux se maîtriser et pour engager le dialogue avec les autorités compétentes.

Toutefois, l'étude a également révélé qu'une habitation ne suffit pas à garantir la stabilité nécessaire : pour obtenir les résultats escomptés, il faut impérativement que l'offre de logement soit couplée à une offre d'assistance. Il ne faut surtout pas confondre « logement en premier lieu » avec « logement uniquement » !

Le Danemark a donc mis l'accent sur la désinstitutionnalisation et sur les droits de chacun à disposer d'un logement indépendant. Pour la période 2009-2012, il a consacré environ 67 millions d'euros à cette stratégie.



Une publication de Realdania et du ministère de l'Intérieur et des Affaires sociales © KUBEN Management

Différents types de logements spéciaux ont donc été construits et meublés pour les personnes sans toit ou incapables de vivre de manière autonome, dans le but d'éviter les ruptures liées au passage d'un type d'hébergement ou de logement à un autre, lesquelles entraînent souvent une perte de confiance. La volonté danoise n'est pas de protéger les individus marginalisés, mais de les aider à faire partie intégrante de la société. Dans cette optique, une attention accrue est accordée à la nécessité d'assurer à ces personnes une habitation normale dans une zone semblable aux autres.

L'ÉTUDE : TROIS ANGLES D'APPROCHE

Le présent article s'inspire de la publication intitulée *Housing for the marginalised – Their own home with support,* consacrée aux résultats de l'étude menée avec le soutien de la ville de Copenhague. Elle se concentre exclusivement sur les logements assistés destinés aux sans-abri, aux malades mentaux et aux personnes toxicomanes et/ou alcooliques. Le projet *Development of supported housing- from the street to their own home* (Développement de logements assistés – de la rue à sa propre habitation) a été mené sous le contrôle d'un comité directeur et d'un panel d'experts composé de théoriciens et de praticiens provenant des quatre coins du Danemark et de tous les secteurs concernés par le thème du logement assisté. Elle a abouti à l'élaboration de recommandations sur l'organisation et le fonctionnement de logements de ce type.

Ces recommandations sont le fruit des trois analyses de fond menées selon trois approches professionnelles complémentaires dans le cadre du projet.

1. L'analyse du bien-être examine comment le fait d'évoluer dans leur propre habitation avec un soutien influence les condition de vie et le bien-être des résidents;

2. L'analyse institutionnelle examine l'impact de la législation et des politiques nationales sur la gestion des logements assistés par les municipalités, ainsi que les défis que ces dernières et les fournisseurs de logements doivent relever en matière de planification et d'exploitation des logements assistés;

3. L'analyse physique et technique se penche sur les enjeux inhérents à la conception et à l'établissement de logements assistés, en termes d'architecture et de technologies de construction.

Le groupe de travail chargé d'étudier le développement de logements spécifiques destinés aux personnes marginalisées a acquis un statut permanent en 2008. Il est mentionné dans la loi relative au logement social.

QU'ENTEND-ON PAR LOGEMENT ASSISTÉ ?

L'expression « logement assisté » recouvre toutes les habitations individuelles permanentes réservées aux personnes diminuées physiquement ou psychologiquement, ou à celles qui rencontrent de graves problèmes sociaux. Ce type de logement reflète la volonté nationale affirmée de traiter le problème du logement en priorité afin de mieux répondre globalement à la situation des personnes marginalisées.

La définition du « logement assisté » se fonde sur trois principes :
– **avoir sa propre habitation** (individuelle, avec entrée, cuisine et salle de bains particulières);
– **disposer d'un logement permanent.** Le droit des résidents au logement est ainsi garanti par un contrat de location;
– **bénéficier d'un soutien.** Un personnel spécifiquement formé assiste les résidents dans l'accomplissement des fonctions quotidiennes.

En offrant au locataire une habitation particulière couplée à l'aide nécessaire pour faire face aux contraintes quotidiennes, le logement assisté comble le fossé se situant entre la vie dans un logement ordinaire et celle dans un logement protégé traditionnel.

LE LOGEMENT ASSISTÉ EN PRATIQUE

Le logement assisté est situé soit dans des blocs résidentiels communaux, soit dans un immeuble distinct; il peut aussi prendre d'autres formes. Généralement, des bureaux sont attenants aux habitations et une zone commune est prévue pour les résidents.

Ce type de logement est établi sur base d'une collaboration entre la municipalité et le fournisseur de logements. C'est le plus souvent un organisme de logements sociaux, mais il peut s'agir aussi d'une entité communale ou d'un propriétaire privé. Le fournisseur de logements assume l'exploitation et la maintenance des bâtiments, de même que les coûts de construction le cas échéant. La commune prend en charge le personnel de soutien et jouit de l'intégralité des droits de cession au logement assisté. Le personnel de soutien peut relever soit du centre social communal, soit d'une tierce partie, une institution indépendante, par exemple.

L'étendue et la nature de l'accompagnement varient considérablement. Les membres du personnel de soutien fournissent aux résidents une aide pratique concernant leur habitation et leur dispensent des soins. Ils servent souvent d'intermédiaires avec les autres organismes publics, les établissements de soins, les centres psychiatriques, l'aide à domicile… Le personnel de soutien veille, en outre, à que les résidents ne troublent pas la sécurité des habitations voisines et des fournisseurs de ces logements. Si l'effectif se compose, en majeure partie, de pédagogues ou d'assistants sociaux, il compte aussi des personnes dotées d'une qualification médicale ou de compétences techniques en construction ou maintenance des bâtiments.

LES AVANTAGES DU SYSTÈME

L'étude démontre que le concept fonctionne réellement. La mise à disposition d'un personnel de soutien spécialisé qui suit les résidents sur une longue période de temps rehausse le niveau de qualité des services communaux en faveur des citoyens marginalisés. En s'engageant à les assister au quotidien, la municipalité garantit une sécurité accrue au sein de la communauté locale.

Le fait de distinguer clairement les responsabilités communales de celles du fournisseur de logements permet de définir avec précision les règles du jeu, et de s'assurer que chaque partie assume les fonctions pour lesquelles elle est compétente.

« Pour moi, cet endroit est tout simplement ce qu'il y a de mieux. J'ai toute l'indépendance que je veux. Comparé à tous les autres endroits dont j'ai entendu parler, c'est à mon sens le meilleur qui soit. »

Un résident d'un logement assisté

Les résidents marginalisés retrouvent par ce biais une certaine stabilité de vie, grâce à laquelle certaines parviennent à réduire leur dépendance à l'alcool ou à la drogue. Leur santé y gagne également dans la mesure où ils sont aidés dans les contacts avec le système de soins. La situation financière des résidents y gagne aussi car l'aide inclut notamment le paiement des factures.

C'est avant tout un gage de reconnaissance que de disposer de sa propre habitation pour l'individu qui se voit traité sur un pied d'égalité avec ses concitoyens.

Le contact avec les autres habitants et avec le personnel de soutien est essentiel pour que le résident puisse se sentir bien et renouer des relations sociales ; son sentiment de sécurité est renforcé. Cependant, le fait de disposer d'un chez-soi pourrait engendrer la solitude, si le personnel de soutien ne parvenait pas à favoriser le développement d'une communauté positive au sein de l'immeuble, et à établir des liens avec d'autres services et entités.

« C'est bon de pouvoir être soi-même. Cela demande plus d'efforts, mais c'est beaucoup mieux de pouvoir être soi-même. Ici, je suis chez moi. Personne ne peut venir et me dire "vous ne devriez pas boire autant de coca-cola" ou "vous devriez aider à préparer le repas". »

Un résident d'un logement assisté

Mais si le logement est en bon état et si le personnel de soutien respecte le droit du locataire à décider par lui-même, les conditions d'une meilleure qualité de vie sont remplies. L'expérience a toutefois montré qu'il est essentiel de fournir le soutien requis pour que les résidents puissent vivre correctement dans leur logement et ne génèrent aucune nuisance pour leurs voisins.

HABITATION INDIVIDUELLE ET ESPRIT DE COMMUNAUTÉ

Les espaces communs (terrasses couvertes, zones entre les bâtiments…) jouent un rôle important en matière de contact, en offrant des endroits propices aux rencontres informelles entre résidents et membres du personnel de soutien.

Mais l'expérience prouve que dans les immeubles aménagés en logements assistés, les espaces communs sont souvent inutilisés sinon dégradés, ou considérés comme le domaine réservé au personnel de soutien. Et lorsque ce dernier prend l'initiative de créer un esprit de communauté et d'organiser des activités dans ces espaces communs, il risque d'encourager l'instauration de comportements inspirés de ceux mis en place dans les institutions de logement protégé. Le défi pédagogique consiste à offrir un espace qui permette une interaction entre les résidents, d'une part, et entre le personnel de soutien et les résidents, d'autre part, sans tomber dans le piège de créer un environnement rappelant celui d'une institution. Et en veillant à ce que les résidents ne se sentent pas isolés dans leurs habitations individuelles, ou n'adoptent un comportement passif au lieu de se prendre en charge.

LES RECOMMANDATIONS

L'étude susmentionnée a permis d'élaborer diverses recommandations relatives à l'encadrement matériel, au soutien offert et à la coopération des acteurs.



Un ensemble de logements individuels pour hommes sans-abri de Copenhague
Photo : G. Rulens © SPW



L'assistant social, au centre, présente le domaine aux membres d'associations européennes travaillant avec les sans-abri
Photo : G. Rulens © SPW

Le bâtiment

La localisation du bâtiment est vitale pour le bien-être des résidents : vivre au sein de la localité procure le sentiment d'une situation normalisée. Le logement assisté doit présenter un bon niveau de qualité pour susciter l'envie d'y rester.

La palette de logements proposés doit être diversifiée. Certains n'aiment pas vivre dans une habitation très petite, d'autres s'accommodent mieux d'un logement facile à entretenir…

Les bâtiments doivent être choisis de sorte qu'il y ait le moins de vis-à-vis possible entre les différents logements et avec les bâtiments environnants. Dans tous les cas, les bâtiments doivent être bien insonorisés.

Il y a lieu de disposer également d'un choix d'hébergements alternatifs pour les résidents qui, pour une raison ou une autre, ne peuvent pas vivre dans des immeubles ordinaires (photos).

Le logement doit être aisément accessible aux personnes handicapées, nombre de sans-abri cumulant une addiction avec des problèmes de santé.

Le maintien de loyers modérés doit être garanti car une grande partie des résidents vivent d'allocations sociales.

Le soutien

L'aide sociale en matière de logement constitue une condition sine qua non pour l'intégration des personnes marginalisées dans la société. Le logement assisté sert de base au travail social et l'assistance s'articule autour de principes fondamentaux.

L'aide proposée doit être perçue comme facultative, librement consentie. Le personnel de soutien se doit de respecter le droit du résident de la refuser. Mais pour

parvenir à un juste milieu entre l'obligation de donner des soins et le défaut d'en dispenser, il convient de définir de commun accord la manière de gérer des situations à risque par lesquelles le résident se mettrait en danger.

Le personnel de soutien évite de faire preuve d'autorité sur les résidents, même pour contrôler l'usage de leurs médicaments ou leurs économies… L'idéal est de faire en sorte que l'autorité soit bien distincte du soutien proposé, qui doit s'orienter vers un renforcement de l'autonomie des locataires.

Les membres du personnel servent de lien entre les résidents et les nombreuses entités publiques avec lesquelles ils sont amenés à entrer en contact. La confiance mutuelle qui s'instaure constitue un tremplin idéal pour garantir la cohésion de toute la gamme de services offerts aux résidents.

L'organisation du soutien est importante, car un ancrage est indispensable pour les membres du personnel, tant pour leur satisfaction professionnelle que pour la qualité de l'accompagnement proposé. Une formation continue et une méthodologie de travail élaborée en réseau sont indispensables.

Le processus d'orientation des résidents est centralisé et confié à un organisme intégré qui dispose d'une vue complète des logements dont la commune dispose pour les personnes très marginalisées ; le personnel de soutien devrait idéalement être impliqué dès le début dans ce processus.

« L'attribution des logements et le domaine du logement social dans son ensemble font, depuis de nombreuses années, l'objet d'une collaboration. Je crois, du reste, que les associations de logement social ont tout intérêt à coopérer dans ce domaine car, quelle que soit la façon de voir les choses, force est de constater que les groupes cibles pour ce type de logement et ceux auxquels un logement social est attribué en raison de leurs problèmes sociaux coïncident dans une large mesure. »

Directeur au sein de l'administration communale

LA RÉFORME DE LA GESTION DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Une réforme de la gestion du secteur du logement social, cadre de référence pour la planification et l'exploitation des logements, a pris effet au 1er janvier 2010. Elle requiert une étroite collaboration entre les municipalités et les associations de logement social pour analyser en permanence les besoins réels et définir des solutions communes aux difficultés rencontrées pour garantir un logement assisté aux citoyens marginalisés.

Afin d'assurer un ancrage politique aux programmes de logement, il y a lieu de concevoir une politique municipale globale pour les personnes marginalisées. Dans les communes où les autorités sont sensibilisées à la question, il est plus facile d'adopter une approche holistique et d'établir les priorités financières requises.

« Pour amener l'administration à adopter une approche globale dans ce domaine, je crois que ce dont nous avons besoin, c'est une orientation politique claire à cet égard, de sorte que le domaine du logement puisse être considéré comme prioritaire au sein de toute l'administration (…). Lorsque vous adoptez une politique ou une stratégie qui s'appuie sur du concret, tant les autorités politiques que l'administration sont obligées de définir des initiatives prioritaires pour atteindre les objectifs fixés par cette politique ou stratégie de logement. »

Directeur au sein de l'administration communale

CONCLUSION

Un modèle visant davantage à assurer la stabilité des citoyens marginalisées dans le contexte de leur habitation devrait dans l'avenir se substituer au modèle du foyer de transit. Une fois intégrée dans les prises de décision qui concerne ce public, cette philosophie contribuera à mettre en exergue la fonction du logement, et à faire en sorte que les efforts consentis en faveur de ces personnes prendront comme point de départ la nécessité d'offrir à la fois un logement et l'aide sociale jugée nécessaire.

A l'avenir, au Danemark, l'accent sera donc mis davantage sur le rôle du logement comme base de travail et support de développement dans d'autres domaines de la vie des personnes marginalisées.

Geneviève Rulens

Doctrine

LE LOGEMENT ET LA SANTÉ MENTALE AU PRISME DE LA LOI

Nicolas Bernard, Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis



Photo archives © SPW

INTRODUCTION

1. On connaît les interrelations, multiples et variées, entre le thème de la santé mentale et la figure du logement[1]. Il est plus neuf, en revanche, d'aborder cette problématique sous l'angle de la *loi* et des *politiques publiques* en matière d'habitat. Le droit, en d'autres termes, favorise-t-il la prise en considération et la résolution des problèmes de santé mentale qui ont pour cadre le logement ou, au contraire, entrave-t-il, par des catégories conceptuelles inadaptées par exemple, la compréhension même de ces difficultés ?

2. Une chose est indéniable en tout cas : le droit est omniprésent – quoiqu'en arrière-plan souvent – dans la thématique du logement et de la santé mentale. Florilège :
– Le bailleur est-il en droit de résilier le bail qui le lie à un individu affecté d'un problème de santé mentale et qui éprouve, de ce fait, des difficultés à honorer ses obligations locatives ?
– Le bourgmestre est-il fondé à prononcer la fermeture d'un bien occupé par une personne touchée par une maladie mentale et littéralement envahi par des monceaux de crasse et d'objets dépareillés et défraîchis ?
– Dans le parc social, comment, face à un locataire souffrant de troubles mentaux, la société de logement est-elle tenue de réagir, elle qui, en plus d'être bailleresse, est censée assumer une véritable mission de service public ?
– Le bailleur, qu'il soit privé ou social, est-il autorisé par la loi à évincer un candidat locataire au motif que ce dernier est sujet à un trouble de santé mentale ?
– Une convention de location passée avec un locataire affecté d'un trouble mental peut-il contenir une clause contraignant l'intéressé à suivre accompagnement social ? Et, dans la positive, le non respect de celui-ci est-il de nature à entraîner la résiliation du contrat ?
– ...

(1) *Cf.* notamment les actes de la journée interrégionale d'études (Haute-Normandie, Picardie, Nord-Pas de Calais) du 13 novembre 2007 sur le thème *Santé mentale et précarité : les mal lotis du logement ? Trajectoires et partenariats.* Voy. aussi les n°7 (« Habiter ») et 27 (« Au bord du logement ») de *Rhizome* (Bulletin national santé mentale et précarité), décembre 2001 et juillet 2007 respectivement. On n'oubliera pas non plus de prendre connaissance du n°73 (« Le logement accompagné ») de *Pluriels* (La lettre de la Mission nationale d'appui en santé mentale), mai 2008. À lire également : S. PÉCHOUX, « Perceptions de l'espace résidentiel et santé mentale. Images des lieux et images de soi dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville du 20e arrondissement de Paris », *Santé et expériences de soins : de l'individu à l'environnement social*, sous la direction de P. Chauvin et I. Parizot, Paris, INSERM et Vuibert, 2005, p. 222 et s., ainsi que B. EYRAUD, « Difficultés d'habitat et politique de santé mentale », *Sans-abri en Europe* (magazine de la FEANTSA – Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri), hiver 2006 (« La santé et l'exclusion liée au logement : une approche globale »), p. 12 et s. Consulter également D. CÉRÉZUELLE, « Crise du « savoir habiter », exclusion sociale et accompagnement à l'autoréhabilitation du logement », *Idées pour le débat* (revue de l'Institut du développement durable et des relations internationales), n°5/2007, p. 1 et s., de même que B. EYRAUD, *Habiter sous tutelle. Un révélateur de nouvelles conditions de dépendance et d'autonomie*, Mémoire pour le DEA de sociologie, École des hautes études en sciences sociales, 2003. Enfin, le *Guide pratique* intitulé « Santé mentale et logement dans le Grand Lyon » publié en 2006 (et actualisé en 2009) mérite toute notre attention, au même titre que les actes de la journée interrégionale d'études (Rhône-Alpes, Auvergne) du 26 juin 2008 sur le thème *Santé mentale et précarité : comment habiter dans la cité ? Difficultés, partenariat, accompagnement.*

3. À ces différentes questions (et d'autres encore), le présent texte tentera d'apporter des éléments de réponse, en privilégiant le terrain du droit et des réglementations. En finale, il sera temps voir si, au-delà de l'abri au sens strict (les quatre murs et un toit), le logement peut procurer à son occupant un véritable sentiment d'*habitat* qui, seul, est susceptible de favoriser la santé mentale dans le lieu de vie.

1. TROUBLES DE VOISINAGE

4. Un individu souffrant de maladie mentale peut, classiquement, avoir un comportement susceptible d'incommoder ses voisins. Le droit, en règle générale, traite ce problème par l'application des principes de la responsabilité civile extracontractuelle, lesquels commandent à un individu ayant provoqué de manière fautive un dommage de réparer celui-ci, pour autant qu'un lien de causalité puisse être tracé entre ladite faute et ce dommage.

Si cette faute, constitutive donc de la responsabilité civile, se conçoit bien dans le chef, par exemple, d'une personne qui tond sa pelouse un jour férié ou érige, sans les autorisations requises, une annexe à sa maison (ce qui a pour effet subséquent de plonger dans l'ombre le jardin de l'habitation contiguë), elle se conçoit nettement moins dans le chef d'un individu dont le discernement et les facultés seraient altérés par un problème de santé mentale. Et pourtant, il peut bien se voir retirer la qualification de faute, l'acte perturbateur en question n'en reste pas moins susceptible de provoquer un dommage au voisin. Comment, dès lors, parvenir à indemniser nonobstant ce dernier ?

5. Confrontée à cette question de trouble sans faute, la jurisprudence – et la Cour de cassation en premier lieu[2] – a développé la théorie du trouble *anormal* de voisinage (laquelle théorie au demeurant constitue une application, au sein des relations de voisinage, du principe général de la responsabilité objective). Concrètement, cette doctrine reconnaît à chaque occupant le droit de jouir normalement de son bien, que celui-ci soit détenu en propriété ou en location, d'ailleurs. Dès lors que les occupants des fonds voisins ont un droit *égal* à cette jouissance, un équilibre doit être trouvé entre eux. Et cet équilibre ne sera pas abstrait – ou théorique –, mais déterminé *in concreto*, en tenant compte des charges *normales* du voisinage, c'est-à-dire des désagréments ordinaires que celui-ci peut engendrer. Même non fautif, tout acte qui rompt ce fragile équilibre (qui impose donc un trouble excédant les désagréments classiques du voisinage) oblige son auteur à une « juste et adéquate compensation ». Cette dernière, la plupart du temps, consistera en la cessation de l'acte litigieux, assortie le cas échéant d'une astreinte[3].

6. *A priori*, le primat accordé par la jurisprudence à cette notion souple et plastique d'équilibre – en lieu et place d'une égalité parfaite – favorise la correcte réception, au sein du monde judiciaire, du phénomène de la santé mentale. Ne sera pas sanctionné n'importe quel trouble mineur, mais uniquement celui qui occasionne un désagrément *excessif*. On n'est donc pas dans une société purement aseptisée où tout débordement, même bénin, est puni. Une certaine dose – jugée normale – d'inconvénients doit bien être acceptée dans une société où il n'est pas statistiquement incongru, par exemple, d'habiter à côté d'une personne affectée d'un problème de santé mentale.

Certes, n'occasionnera réparation que le trouble excédant cette moyenne considérée comme admissible d'inconvénients. En retour, toutefois, un risque se dessine, qui réside précisément dans le caractère *mouvant* ou évolutif de ce seuil. À une époque, la nôtre, qui tend justement à éradiquer tout risque et à refouler autant que faire se peut la notion même d'incertitude, le danger existe de voir le niveau de cette acceptation *régresser*. Le curseur de la tolérance sociale n'a rien d'un cliquet, bloqué vers l'avant; il est toujours susceptible de reculer, au gré de quelque événement traumatique survenu dans l'actualité récente, par exemple.

7. Cette crainte, à en juger l'évolution législative observée en France par exemple, est très loin d'être fantasmatique manifestement. Ainsi en va-t-il de la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance[4] qui contient un chapitre intitulé « Dispositions tendant à limiter les atteintes aux biens et à prévenir les troubles de voisinage ». Est dorénavant « réputée non écrite » la clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif *autre* que le non-respect du devoir d'user paisiblement des locaux loués « résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée »[5]. En creux, la clause contractuelle qui permet la résiliation automatique du bail dans l'hypothèse cette fois d'un trouble de voisinage (attestée par un magistrat) est, elle, parfaitement valable. Par ailleurs, « après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation *doivent*, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux »[6].

(2) Cass., 6 avril 1960, *Pas.*, 1960, I, p. 915.
(3) Voy. sur le thème D. DÉOM *et al.*, *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2007, ainsi que S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*, sous la direction de P. Lecocq et P. Lewalle, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 211 et s.
(4) Loi n°2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, *J.O.*, 7 mars 2007.
(5) Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 4, modifié par la loi n°2007-297 du 5 mars 2007, art. 18.
(6) Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, art. 6.1 (souligné par nous), modifié par la loi n°2007-297 du 5 mars 2007, art. 18.

On le voit, toute tolérance a disparu, la traditionnelle marge d'appréciation a vécu. Le propriétaire est désormais *tenu* d'apporter un terme au trouble; l'appréciation casuistique reflue donc, au même titre que la mise en balance des torts ou encore la prise en considération des conséquences sociales. On assiste dès lors à une « instrumentalisation de la catégorie des troubles de voisinage pour en faire un argument prouvant la mauvaise foi des locataires », dénonce Benoît Eyraud, qui redoute que la suppression de la distinction entre trouble ordinaire et trouble excessif « tende d'abord à une gestion plus répressive du voisinage »[7].

8. Pour revenir au droit belge, le minimum, dans le chef du magistrat saisi d'un dossier en matière de troubles de voisinage, est d'opérer un contre-examen minutieux de la véracité d'éventuelles allégations de ce style. Les plaintes et autres récriminations du voisin doivent impérativement pouvoir s'adosser à un constat objectif, et les intéressés doivent soigneusement se déprendre du règne de la rumeur. Il ne faut pas donner instantanément crédit à n'importe quelle plainte d'un locataire à l'encontre de l'un ses voisins (jugé indésirable). Dans ce domaine, le règlement de compte n'est jamais bien loin. Ce qui n'est peut-être qu'une réputation ou une présomption doit impérativement être soumis à l'épreuve des faits pour, le cas échéant, se dégonfler de soi-même. Le comportement du locataire devra toujours être jugé sur pièces plutôt que reposer sur des jugements *a priori*. Ainsi, « des plaintes émanant de colocataires, isolés ou coalisés, mais sans précision suffisante de sorte que le locataire n'est pas en mesure de s'en défendre, sont dépourvues de toute valeur probante », prévient en ce sens le juge de paix de Grâce-Hollogne[8].

9. En tout état de cause, le caractère *public* du bailleur, en matière d'habitations sociales, impose à celui-ci d'évaluer et de soupeser avec minutie les conséquences associées à une décision d'expulsion consécutive à un trouble de voisinage, le tout au nom de l'article 23 de la Constitution notamment, qui consacre le droit à un logement décent. Ainsi le juge de paix de Neerpelt a-t-il déclaré que « le fait qu'un preneur soit handicapé et provoque, en raison de son handicap et de manière involontaire, des troubles pour les voisins et qu'une résolution du bail aurait pour conséquence de rejeter ce preneur dans la marginalité empêchent dans un contrat de logement social de faire droit à une demande de résolution aux torts du preneur, eu égard au droit reconnu par la Constitution à mener une vie conforme à la dignité humaine et au droit qui en découle à un logement décent »[9].

10. Autre question : le règlement d'ordre intérieur d'une société de logement pourrait-il prévoir des règles en matière de trouble de voisinage et assortir d'une résiliation du bail tout manquement du locataire en ce domaine ? La question mérite incontestablement de se poser dans la mesure où les sociétés de logement jouissent d'une certaine autonomie dans l'élaboration d'un éventuel règlement d'ordre intérieur (alors que le bail-type est, lui, imposé tel quel par les instances régionales). Certaines, toutefois, en abusent, qui profitent de cet espace de liberté – relatif – pour ajouter des droits et obligations nouveaux et, plus spécifiquement, arrêter un régime passablement strict pour les troubles de voisinage, n'hésitant pas, pour l'occasion, à se mettre en porte-à-faux avec le prescrit légal en la matière.

Rappelons à cet égard que si le règlement d'ordre intérieur revêt également une valeur contraignante, doivent être écartées celles de ses dispositions qui contreviendraient au bail-type, à la réglementation locative sociale ou encore à une loi supérieure. « Toute clause contraire aux dispositions du contrat-type de bail [...] est inopposable au locataire », avertissent ainsi l'arrêté du Gouvernement du 25 février 1999[10] et celui du 6 septembre 2007[11]. Et dans la mesure où, au sein du parc social, ni le bail-type wallon ni son homologue bruxellois[12] ne prévoit pareille clause de résiliation, on ne voit pas, en droit, comment valider un tel règlement d'ordre intérieur. Signalons cependant que l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 a introduit dans le bail-type social un motif général de résiliation du contrat, susceptible d'intervenir à tout moment (et moyennant congé de trois mois) : « lorsque le ménage occupant ne respecte pas les dispositions du présent bail ou du règlement d'ordre intérieur »[13]. Précisément, ledit bail-type stipule par ailleurs que « le

(7) B. EYRAUD, « La clinique psychosociale confrontée au "trouble de voisinage" », *Les cahiers de Rhizome* (Bulletin national santé mentale et précarité), n°29 (« Le voisinage et ses troubles »), décembre 2007, p. 60.
(8) J.P. Grâce-Hollogne, 29 novembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1810. Voy. également J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.
(9) J.P. Neerpelt, 14 août 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 190.
(10) Art. 14, al. 3, 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.*, 9 avril 1999.
(11) Art. 24, §4, 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.
(12) Art. 18 du bail-type établi par l'annexe n°5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.
(13) Art. 18, §3, al. 1er, 8ème tiret, du bail-type établi par l'annexe n°5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, inséré par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 26 janvier 2009, art. 15, §2.

locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués en bon père de famille »[14]. Le risque, on le voit, n'est pas inexistant.

11. Plus fondamentalement, la convention locative standard en vigueur dans le parc social flamand autorise expressément la société de logement à mettre fin au contrat (à la fin de la période d'essai de deux ans) en cas de « manquements graves du locataire ». Et le texte d'énumérer, à titre d'exemple de manquement grave, le fait de « ne pas se comporter en bon père de famille et compromettre la viabilité du voisinage de sorte que le bailleur a déjà reçu plusieurs plaintes fondées des voisins ou que la police a déjà dressé plusieurs procès-verbaux »[15].

Il est cependant permis de s'étonner du maintien de cette disposition au sein du bail-type dans la mesure où la Cour constitutionnelle[16] a expressément, concernant le Code flamand du Logement (auquel doit être conforme ledit bail-type), banni le principe même d'une condition résolutoire expresse[17] (voy. *infra*) ainsi que la possibilité pour le bailleur social de pouvoir mettre fin au bail en cas d'évaluation négative des obligations locataires au terme de la période d'essai de deux ans[18].

12. *Last but not least*, le traitement des troubles de voisinage dans le logement social révèle un choc des temporalités, une tension entre le rythme – plutôt soutenu – des habitants (qui, souvent, veulent le départ de l'importun au plus vite, à grand renfort de pétitions s'il le faut) et le tempo – autrement moins cadencé – de la société de logement (qui n'a d'autre choix que d'agir dans la gradualité et de manière extrêmement progressive, hors danger immédiat à l'ordre public naturellement).

Le bailleur social, de fait, doit suivre différentes étapes en cette matière. D'abord, repérer le problème de santé mentale. Ensuite, le saisir et le comprendre dans toute sa complexité : s'agit-il par exemple d'un problème de santé mentale pur et dur, ou alors plutôt d'une souffrance psychique résultant d'une situation de précarité sociale ? Ceci, sans exclure les éventuelles stratégies cyniques d'évitement dans le chef de locataires qui ont décidé de ne plus honorer leurs obligations locatives. Il convient, enfin, de proposer – en accord avec l'intéressé idéalement – le traitement le plus adéquat eu égard aux circonstances d'espèce.

On le voit, il serait hautement dommageable, tant pour la société de logement que pour le locataire, de précipiter l'accomplissement de ces différentes étapes. Et, pendant ce (long) temps-là, l'angoisse des riverains et voisins grandit, l'anxiété se doublant de rancœur à l'endroit des autorités accusées de laxisme et de complaisance mal placée.

2. SYNDROME DE DIOGÈNE

13. Quand on évoque la thématique de la santé mentale à propos du secteur du logement, vient immédiatement à l'esprit la figure du trouble de voisinage, celle-ci matérialisant de manière emblématique cette intrusion, physique et directe, causée par un comportement « a-normal » dans la jouissance par autrui de son bien. Et pourtant, ces interférences matérielles et tangibles n'épuisent en rien les modes d'expression de la maladie mentale dans l'habitat. Au moins aussi inquiétant est le phénomène – strictement inverse – qui voit l'occupant opérer un véritable repli par rapport au monde extérieur. Littéralement reclus dans son logement-bunker, aux volets hermétiquement clos souvent, il se laisse dépérir, dans la même proportion qu'il laisse son bien se dégrader. Ou encore, dans une déclinaison du célèbre syndrome dit de Diogène, l'occupant accumule un fatras d'objets hétéroclites et de peu de valeur dans sa tanière, comme autant de barrières qu'il dresse pour se protéger de la vie réelle[19].



2006/2010 Photos : F. Dor © SPW

(14) Art. 11, §1er, al. 1er, du bail-type établi par l'annexe n°5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.
(15) Art. 36, al. 2, 2°, du bail-type porté par l'annexe n°1 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.
(16) Cour constitutionnelle, 10 juillet 2008, n°101/2008. *Cf.* sur le sujet 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.
(17) Art. 92, §1er, al. 1er, 6°, du Code flamand du Logement (institué par le décret du Parlement flamand du 15 juillet 1997, *M.B.*, 19 août 1997), tel qu'introduit par l'art. 6 du 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) et annulé par la Cour constitutionnelle en son arrêt 101/2008.
(18) Art. 92, §1er, al. 1er, 3°, du Code flamand du Logement, tel qu'introduit par l'art. 6 du décret du Parlement flamand du 15 décembre 2006 et annulé – partiellement – par la Cour constitutionnelle en son arrêt 101/2008.
(19) *Cf.* entre autres P.-É. HÉRIN, « Le syndrome de Diogène. Une pathologie à la croisée du logement, de l'isolement et de la santé mentale », *Échos log.*, 2006, n°3, p. 31 et s. Voy. également P.-É. HÉRIN, « L'hygiène du logement. Prévenir le logement dépotoir », *Échos log.*, 2007, n°4, p. 28 et s.

Dans ce cas-là, on aimerait bien, à la limite, qu'il y ait trouble de voisinage : la chose attesterait au moins une présence, une vie dans le logement coupé de son environnement. Encore que, souvent, des problèmes de voisinage adviennent quand même à la longue, sous formes d'odeurs, d'envahissement de chiens et chats, etc.[20]

14. Quoi qu'il en soit, ce genre de comportement exerce un impact direct sur la salubrité du logement, dont l'état général décline à l'image de celui de son occupant. De quelle(s) action(s), dès lors, disposent les autorités pour mettre fin à cette situation (situation d'autant plus complexe que « Diogène », muré dans son retrait, ne formule aucune demande le plus souvent) ?

15. Soulignons tout d'abord que les instances régionales commises au contrôle de la qualité des biens loués (voy. *infra*) n'ont pas besoin d'une plainte de l'habitat pour intervenir. En Région de Bruxelles-Capitale, par exemple, toute personne justifiant d'un intérêt (le voisin ou le bailleur par exemple) est admise à saisir les services compétents[21]. Ces derniers, par surcroît, disposent du pouvoir d'opérer des visites *d'initiative*, sur la seule base de leurs constats ou de leurs intuitions[22].

16. *Quid*, cependant, si les lieux ne sont pas loués mais détenus *en propriété* par leur occupant, ce qui court-circuite les services régionaux d'inspection susdécrits[23] ? Attaché fonctionnellement au maintien de l'ordre public (lequel peut en effet être affecté et mis en péril par la présence sur le sol de la commune d'immeubles à ce point disqualifiés qu'ils constituent de véritables foyers d'infection), le bourgmestre est autorisé à prononcer, au nom précisément de sa compétence en matière d'hygiène et de sécurité, la fermeture de cette habitation génératrice d'un problème de santé publique. Inconvénient : le relogement des habitants est moins assuré dans ce cas-ci que dans le précédent (expulsion faisant suite à un rapport – défavorable – des autorités régionales)[24].

17. Enfin, dans le cadre des relations locatives, le preneur est tenu d'assurer l'entretien des lieux loués, obligation à laquelle le manquement peut valoir résiliation du contrat. Confronté à un tel locataire-Diogène, dans le logement social, le juge de paix de Grâce-Hollogne s'est vu contraint d'analyser que « le logement ne présente plus pour son titulaire qu'une utilité négative ». Et, même, ledit logement « constitue une menace pour la salubrité des logements voisins »[25].

Certes, « la finalité sociale d'une société de logement de service public est de concourir à ce que les plus démunis mènent une vie conforme à la dignité humaine en disposant d'un logement décent conformément au souhait de l'article 23 de la Constitution mis en œuvre par le Code wallon du Logement », admet le magistrat, qui précise : « le recours aux sanctions contractuelles ayant pour effet la privation du logement ne doit être envisagé qu'en parfaite connaissance de cause et en dernière analyse ». Il n'empêche, ces considérations cèdent le pas en présence d'un tel syndrome de Diogène. « Force est de constater que dans le cas présent, la résolution du bail dans les délais les plus brefs est la seule solution adéquate, tant dans l'intérêt général du service public du logement que dans l'intérêt du locataire lui-même ». Tout juste est-il concédé que « la faiblesse mentale du locataire peut influer sur la question des responsabilités » de la rupture du bail. Autrement dit, pas ou peu de dommages et intérêts à charge du locataire – Diogène défaillant.

Il n'empêche, comme pour les autres devoirs qui pèsent sur lui, l'obligation d'entretien « courant » du bien reposant sur les épaules du locataire doit être appréciée par la bailleresse sociale à la lumière de la mission de service public qu'elle assume. Ainsi, l'éventuel congé donné au preneur pour défaut d'entretien de l'habitation sociale doit-il être « motivé » et « fondé sur un motif conforme » à cette « fonction d'intérêt général », observe le juge de paix de Charleroi. Lequel, ensuite de quoi, a invalidé le renon adressé à un locataire handicapé qui occupe le bien depuis plus de dix ans et qui, effectivement, « a pris les mesures utiles pour respecter ses obligations »[26].

3. NORMES DE QUALITÉ DES LOGEMENTS

18. Le problème de santé mentale n'est pas toujours préexistant à l'entrée dans les lieux. Parfois, c'est le *logement lui-même* qui engendre cette difficulté, quand il est, au choix, insalubre, exigu, mal insonorisé, manquant d'éclairage naturel, etc.[27]

(20) Voy. notamment sur le sujet R. ROY et P. AUGER, « Insalubrité morbide, syndrome de Diogène et santé publique », *B.I.S.E.* (Bulletin d'information en santé environnementale de l'Institut national de santé publique du Québec), vol. 16, n°2, avril-mars 2005, p. 1 et s.

(21) Art. 13, §2, al. 1er, 2°, du Code bruxellois du Logement tel qu'institué par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003, *M.B.*, 9 septembre 2003.

(22) Art. 13, §2, al. 1er, 2°, *in fine*, du Code bruxellois du Logement.

(23) Encore que les textes ne limitent aucunement l'action des services régionaux d'inspection au seul parc locatif. Les biens détenus en propriété ne sont-ils d'ailleurs pas, eux aussi, soumis aux – mêmes – règles régionales de qualité (alors que les standards fédéraux ne concernent, eux, que les logements donnés en location) ? Voy. l'art. 8, al. 1er, du Code bruxellois du Logement (à lire en combinaison avec l'art. 4) ainsi que l'art. 5, §2, du Code wallon du Logement (conjugué aux art. 3 et 1er, 3°). Ceci, naturellement, relève très largement du domaine de la théorie.

(24) Voy. sur le thème N. BERNARD, « Expulsions et relogement : le point sur les contraintes et les possibilités légales d'action ? », *Échos log.*, 2008, n°3, p. 39 et s.

(25) J.P. Grâce-Hollogne 19 septembre 2006, *Échos log.*, 2007, liv. n°4, p. 27.

(26) J.P. Charleroi, 12 janvier 2004, *J.J.P.*, 2006, p. 310.

(27) Sans parler des logements collectifs dont les communs sont encombrés et dont les cages d'escalier sont occupés par des bandes de jeunes en errance par exemple.

Un sentiment d'oppression ou de claustrophobie, entre autres, aura tôt fait d'émerger dans un environnement bâti de ce type. Que le locataire sache à cet égard qu'il existe des normes, de superficie[28] et d'éclairage naturel[29] notamment, qui régissent la mise en location des logements à Bruxelles comme en Wallonie. Il est loisible dès lors au preneur confronté à une telle situation d'alerter les services régionaux d'inspection.

Scie-t-il cependant la branche sur laquelle il est assis en quelque sorte dans la mesure où une fermeture du bien est susceptible de ponctuer une telle visite, au cas où le logement présenterait une (ou plusieurs) contrariété(s) aux standards de qualité ? Il faut préciser à ce sujet que le Code bruxellois du Logement aménage au bénéfice de la personne évincée à la suite de l'application des règles régionales de qualité une palette de mesures de relogement, dont, au premier chef : cinq points de priorité pour intégrer le parc social et/ou une allocation-loyer pour trouver à se loger ailleurs dans le parc privé[30].

19. Il est à noter, en finale, que des éléments qu'on croit *a priori* étrangers à la santé mentale – comme la pollution intérieure (tuyaux en plomb, exposition à l'amiante, risque d'intoxication au CO) – lui sont, en fait intimement associés. D'abord, parce que certains métaux lourds peuvent bel et bien entraîner des troubles neuropsychiatriques. Ensuite, et plus fondamentalement, parce que, sans même aller jusqu'à l'intoxication effective, le simple fait de vivre sous cette menace a des effets extrêmement anxiogènes.

4. USER DE LA CHOSE EN BON PÈRE DE FAMILLE

20. Le trouble de voisinage, comme son nom l'indique, concerne avant tout des voisins, interlocuteurs directs et acteurs impliqués au premier chef (auteur du trouble *vs*. victime). Est-ce à dire que le bailleur, tiers au conflit, est étranger à celui-ci ? Nullement; il est concerné lui aussi, et en première ligne, par ce trouble de voisinage. Pourquoi ? Tout simplement parce que, aux termes de l'article 1719, 3°, du Code civil, « le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière » de « faire jouir paisiblement le preneur [de la chose louée] pendant la durée du bail ». Il doit donc assurer à *l'ensemble* des locataires avec lesquels il est en relation contractuelle la jouissance du bien donné en location. Et, fatalement, le trouble causé au sein d'un même immeuble (social par exemple) par le locataire X au locataire Y place le bailleur dans une situation contractuelle difficile vis-à-vis de ce dernier.

À preuve ou à témoin, le bail-type en vigueur dans le parc social bruxellois expose, sous le chapeau afférent expressément à l'obligation de la SISP d'assurer au preneur la jouissance paisible du bien, que « le locataire s'engage à signaler à la société bailleresse, dans les trois jours, *tout trouble de fait* ou de droit relatif au logement »[31]. Pourquoi avoir prévu une telle contrainte à charge du locataire, si ce n'est pour inviter la SISP à réagir en conséquence ?

21. À cet égard, le juge de paix de Gand n'hésite pas à déclarer : « Le bailleur qui loue plusieurs appartements dans un même immeuble a l'obligation d'assurer à tous les preneurs la même jouissance paisible des lieux. Lorsque, par leur comportement, certains preneurs empêchent cette jouissance paisible, la résiliation immédiate du bail à leurs torts doit être prononcée en application des art. 1719, 3° et 1134 C. civ. »[32]. De même, le bailleur est habilité à postuler l'expulsion du locataire du parc public « dès lors que son comportement sauvage et celui des siens dégradent l'immeuble et perturbent les colocataires », estime le juge de paix de Verviers[33]. On le voit, la mission de service public caractérisant l'activité des sociétés de logement est susceptible, dans une certaine mesure, d'écorner le principe suivant lequel le bailleur n'est nullement tenu de répondre d'un trouble de fait émanant d'un colocataire.

Quoi qu'il en soit, « tout locataire doit être conscient qu'il doit agir en respectant les obligations du bail, en respectant la tranquillité et la dignité des personnes qui vivent autour de lui dans les logements collectifs, en respectant finalement sa propre dignité », observe à cet effet le juge de paix de Grâce-Hollogne. Il est vrai que le preneur « peut mettre en danger le service public dont lui, sa famille et les gens qui l'entourent profitent; il ne peut dégrader la qualité du service public par son insouciance ou sa négligence, moins encore par méchanceté ». Dès lors, la société de logement « a pour devoir de traiter de manière égale les usagers du service public qu'elle gère » et de s'efforcer « de prévenir ou concilier d'éventuels conflits entre les locataires »[34].

22. On l'a compris, la société de logement est tenue d'assurer la jouissance paisible des lieux à tous les locataires, simultanément (lorsque ceux-ci, du moins, occupent un

(28) Art. 4, §2, de 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.
(29) Art. 3, §4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.
(30) xx
(31) Art. 8, §2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, souligné par nous.
(32) J.P. Gand, 23 mai 2006, *T.G.R. - T.W.V.R.*, 2006, p. 262, note.
(33) J.P. Verviers, 20 janvier 2003, *J.L.M.B.*, 2003, p. 1634.
(34) J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.

même immeuble[35]), ce qui peut la conduire, pour le bien de la majorité, à devoir prendre des sanctions. C'est vis-à-vis de *l'ensemble* de ses locataires qu'elle est chevillée à sa mission de service public[36]. Partant, le bailleur social « doit instaurer tous les règlements possibles afin de prévenir des conflits entre preneurs », impose le juge de paix de Huy, pour qui au demeurant il est explicitement de l'objet social de la société bailleresse de « gérer raisonnablement un grand nombre de logements loués »[37].

Si on attribue cependant une telle responsabilité à la société de logement, il faudrait en bonne logique lui donner les moyens correspondants. Or, comme le reconnaît la jurisprudence, le bailleur social n'a, sur la vie de ses locataires, « aucun pouvoir disciplinaire ni de police administrative »[38]. Et ni la Société wallonne du Logement, ni la société de logement n'a, selon le bail-type, qualité pour « arbitrer les litiges entre voisins »[39]. La question, on le voit, est extrêmement délicate.

23. En tout état de cause, s'il est un point sur lequel la jurisprudence s'accorde, c'est sur la nécessité d'éprouver la solidité d'éventuelles accusations (émanant de locataires et en visant d'autres) avant de leur donner la suite qu'elles requièrent. Ainsi, le congé donné par le bailleur pour comportement nocif du locataire doit se baser sur des faits avérés et ne pas entrer en contradiction avec les « objectifs publics et sociaux des sociétés de logements sociaux », à défaut de quoi il constitue un « abus de droit », avertit le juge de paix de Ciney[40]. Si elle ne s'appuie pas sur des preuves tangibles, l'éventuelle résiliation du bail constituerait également un « abus de droit », enchérit le juge de paix d'Anvers, « étant donné que le trouble invoqué n'est pas établi et que la locataire n'a pu réagir aux plaintes anonymes »[41]. « Des affirmations anonymes, invérifiables et éventuellement malveillantes ne peuvent jamais constituer un motif de résiliation d'un bail social », prévient le juge de paix d'Anvers dans une autre espèce[42]. « L'allusion à des rumeurs n'est pas un commencement de preuve admissible [en matière de fraude du locataire] », embraie le juge de paix de Roulers (avec pour résultat subséquent que le bailleur a été empêché, au nom de l'article 22 de la Constitution protégeant la vie privée et familiale, de pénétrer dans le domicile du locataire en l'absence de l'intéressé)[43].

5. VIOLENCE CONJUGALE

24. Il est un domaine de la sphère du droit qui prend très imparfaitement en considération le phénomène de la santé mentale en lien avec le logement : le régime d'attribution du logement familial en cas de violences conjugales. Comme son intitulé même l'indique, en effet, la loi du 28 janvier 2003 visant à l'attribution du logement familial au conjoint victime d'actes de violence physique de la part de son partenaire[44] est cantonnée aux violences de nature physique *(cf.* également la référence aux « lésions corporelles »[45]), et nullement psychiques. Partant, l'intense souffrance morale endurée par la femme (le plus souvent) des œuvres d'un conjoint dérangé mentalement (ou, plus simplement, manipulateur, harceleur, castrateur, au choix) n'est en rien reconnue par les autorités, dans ce cadre-là à tout le moins.

25. Il convient, à cet égard, de mettre en exergue cette intéressante décision de la Cour d'appel de Liège du 24 juin 2003[46]. Les faits : dans un moment où elle « perd le contrôle de ses actes », une mère de famille s'en prend physiquement à son mari (au volant de la voiture et en présence des enfants), ce qui va amener le premier juge à confier le domicile conjugal – à titre de mesure urgente et provisoire – au père, la mère étant pour sa part placée et hospitalisée en service neuropsychiatrique. Une fois sortie, cette dernière relève cependant appel de la décision. Son argument : au moment des faits, elle se trouvait dans un état psychique tel que les actes ne peuvent lui être imputables. À cette argumentation, la Cour d'appel ne se montre pas insensible : elle admet qu'on puisse assimiler cette situation aux « circonstances exceptionnelles » évoquées par la loi du 28 janvier 2003[47] (mais non autrement définies par elle) qui justifient la dérogation à la règle attribuant le domicile conjugal à la victime des violences domestiques. « Il résulte des éléments exposés par les parties qu'il existe des indices que les faits reprochés à l'appelante ont été commis à un moment où celle-ci se trouvait dans un état tel qu'elle avait perdu le contrôle de ses actes, ce qui constitue une circonstance exceptionnelle justifiant la non-application de la loi », observe le magistrat.

(35) Signalons cependant que les maisons unifamiliales représentent plus de la moitié (55%) du parc social global en Région wallonne (Société wallonne du Logement, *Rapport sur l'application de la réglementation locative. Exercice 2001-2003*, p. 17).
(36) J.P. Schaerbeek, 15 mai 1992, *Échos log.*, 1992, p. 126, note. Voy. également J.P. Marchienne-au-Pont, 27 octobre 1989, *J.L.M.B*, 1990, p. 245.
(37) J.P. Huy, 5 février 1993, *J.J.P.*, 1993, p. 335, note.
(38) J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.
(39) Art. 24 du bail-type établi par l'annexe n°5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 24 du bail-type établi par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001.
(40) J.P. Ciney, 9 novembre 1988, *R.R.D.*, 1989, p. 322.
(41) J.P. Anvers, 30 août 2005, *J.J.P.*, 2006, p. 315. Sur la question, voy. A. HANSELAER, « Anonieme klachten: geen grond voor opzegging », *J.J.P.*, 2006, p. 317 et s.
(42) J.P. Anvers, 3 mai 2005, *Huur*, 2005, p. 226.
(43) J.P. Roulers, 12 mai 2005, *Huur*, 2005, p. 151.
(44) Loi du 28 janvier 2003 visant à l'attribution du logement familial au conjoint ou au cohabitant légal victime d'actes de violence physique de son partenaire, et complétant l'article 410 du Code pénal, *M.B.*, 12 février 2003.
(45) Voy. la section II du chapitre Ier du titre VIII du livre II du Code pénal.
(46) Liège, 24 juin 2003, *Div. Act.*, 2004, n°1, p. 7.
(47) Voy. l'art. 223, al. 3, du Code civil, inséré par l'art. 3 de la loi du 28 janvier 2003, ainsi que l'art. 1280, al. 6, du Code judiciaire, inséré par l'art. 6 de la loi du 28 janvier 2003.

Néanmoins, tout en écartant l'application de la loi du 28 janvier 2003, la Cour d'appel décide de confirmer la décision du premier juge et de maintenir le bénéfice du domicile conjugal à l'époux, eu égard précisément à l'état de santé mentale de l'épouse, conjugué à l'intérêt supérieur des enfants. « La Cour constate en effet qu'il est – compte tenu de l'état de santé (psychique) de l'épouse – plus souhaitable que l'immeuble soit occupé par le mari, qui héberge de manière principale les enfants communs, plutôt que de rester vide durant l'hospitalisation de l'épouse sauf quelques périodes où celle-ci viendrait à occuper le dit bien immeuble et ce, de manière « *inopinée* » », explique à cet égard J. Beernaert. « La décision commentée fait, ainsi, primer l'intérêt des enfants à bénéficier d'un plus grand confort de vie dans un cadre qui leur est familier à l'intérêt que représente pour leur mère la possibilité de vivre « *dans un milieu stable, c'est-à-dire à son domicile habituel et unique* » (tel que décrit dans une attestation médicale produite par celle-ci dans le cadre du débat en référé) »[48]. On le voit, la question de l'état mental (ici de l'épouse) n'a pas été sans incidence sur la prise de décision du juge d'appel, même si la chose s'est faite ici par un biais détourné.

6. LES DOMMAGES CAUSÉS PAR LES « ANORMAUX »

26. La personne affectée de troubles de santé mentale occasionne fréquemment des dégâts; doit-elle les réparer ? Pour connaître le régime de l'indemnisation, il y a lieu de se référer à l'insertion dans le Code civil, des œuvres de la loi du 16 avril 1935[49], d'un titre intitulé « De la réparation du dommage causé par des anormaux » et composé d'un article unique (1386*bis*) stipulant : « Lorsqu'une personne se trouvant en état de démence, ou dans un état grave de déséquilibre mental ou de débilité mentale la rendant incapable du contrôle de ses actions, cause un dommage à autrui, le juge peut la condamner à tout ou partie de la réparation à laquelle elle serait astreinte si elle avait le contrôle de ses actes. Le juge statue selon l'équité, tenant compte des circonstances et de la situation des parties ».

27. Si la personne souffrant de troubles psychiques est susceptible d'être déliée de sa responsabilité pénale, vu son état mental au moment des faits, elle reste donc tenue d'indemniser pour les dégâts qu'elle aurait commis et ce, sur le mode particulier de cet article 1386*bis* du Code civil. La doctrine considère cependant que cette disposition ne s'applique qu'aux troubles mentaux *profonds* (sans que soit exigé, en revanche, un caractère de permanence), et non aux altérations légères de discernement.

Quoi qu'il en soit, un bailleur, dans le parc privé, a pu réclamer (et obtenir) réparation – via l'assurance du preneur – d'un incendie bouté dans les lieux loués par un locataire dérangé mentalement. « Si un locataire, malade mental, met le feu au logement loué », explique la Cour d'appel de Gand, « le bailleur peut, conformément à l'art. 1386bis C.civ., invoquer la police d'assurance souscrite par le preneur pour demander la réparation du dommage, à laquelle le preneur serait normalement tenu »[50].

7. LOIS ANTI-DISCRIMINATION

28. Le bailleur a-t-il le droit de refuser de passer contrat avec un candidat locataire au seul motif que celui-ci est affecté d'un trouble de santé mentale ? En ce domaine, la liberté du bailleur n'est pas absolue puisqu'il existe, précisément, des lois qui restreignent son autonomie contractuelle. Il s'agit des lois dites anti-discrimination qui, depuis un certain temps déjà, prohibent toute inégalité de traitement fondée sur une série de motifs jugés totalement étrangers à l'objet même du contrat (et à l'aptitude de l'intéressé à remplir les obligations qui sont les siennes). Par l'entremise successive des lois du 30 juillet 1981[51], du 25 février 2003[52] et, enfin, celles du 10 mai 2007[53] (ces dernières réformant la première et abrogeant la seconde), la Belgique s'est progres-

(48) « Il ne s'agit, sur ce point, que d'une application usuelle de la balance des intérêts à opérer dans le cadre du débat judiciaire relatif à l'attribution de la jouissance du logement familial [...], sans recourir aux dispositions de la loi du 28 janvier 2003 » (J. BEERNAERT, « La loi du 28 janvier 2003 [visant à l'attribution du logement familial au conjoint ou au cohabitant légal victime d'actes de violence physique de son partenaire, et complétant l'article 410 du Code pénal]: premières décisions jurisprudentielles », *Div. Act.*, 2004, n°1, p. 12).

(49) *M.B.*, 18 avril 1935.

(50) Gand, 21 avril 1989, *R.W.*, 1989-1990, p. 886, note M. Dambre. Voy. également Comm. Audenarde, 20 janvier 1987, *R.W.*, 1986-1987, p. 2.317, note M. Dambre. *Cf.* sur le sujet donc M. DAMBRE, « De verzekering van de huurdersaansprakelijkheid van krankzinnigen en geesteszieken », note sous Gand, 21 avril 1989, R.W., 1989-1990, p. 887 et s., M. DAMBRE, « Over de aansprakelijkheid van de krankzinnige huurder die brand sticht, *R.W.*, 1986-1987, p. 2.319 ainsi que M. MARCHANDISE, « L'article 1386bis du code civil: à victime assurée, assureur victime ? », note sous J.P. Liège, 19 octobre 2004, *J.L.M.B.*, 2005, p. 1251 et s. Voy., pour d'autres cas d'application, Cass., 12 septembre 2006, *Pas.*, 2006, liv. 9-10, p. 1725; Cass., 1er février 2000, *Arr. Cass.*, 2000, liv. 2, p. 270; Cass., 18 octobre 1990, *J.T.*, 1991, p. 190 et Bruxelles, 23 mars 1979, *R.G.A.R.*, 1980, n°10.115. Plus généralement, voy. Th. VANSWEEVELT, *Jurisprudentiebundel. Buitencontractueel aansprakelijheidsrecht*, 4ème éd., Antwerpen, Maklu, p. 73 et s.

(51) Loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie, *M.B.*, 8 août 1981.

(52) Loi du 25 février 2003 tendant à lutter contre la discrimination et modifiant la loi du 15 février 1993 créant un Centre pour l'égalité des et la lutte contre le racisme, *M.B.*, 17 mars 2003.

(53) Loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 30 mai 2007 (intitulée ici, pour des raisons de commodité pratique, « loi anti-discrimination »), loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre la discrimination entre les femmes et les hommes (« loi genre »), *M.B.*, 30 mai 2007, loi du 10 mai 2007 modifiant la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie, *M.B.*, 30 mai 2007 (« loi racisme ») et, enfin, loi du 10 mai 2007 adaptant le Code judiciaire à la législation tendant à lutter contre les discriminations et réprimant certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie, *M.B.*, 30 mai 2007.

sivement dotée en effet d'un arsenal normatif anti-discrimination passablement étoffé[54]. Entre autres secteurs, ce corps de règles de droit s'applique au domaine du logement, via « l'accès aux biens et services et la fourniture de biens et services à la disposition du public »[55].

29. La santé mentale fait-elle partie de ces motifs discriminatoires interdits ? Assurément puisque sont prohibées par les lois du 10 mai 2007 les discriminations qui, au choix, sont fondées sur « le sexe »[56], « la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique »[57] et, enfin, « l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, *l'état de santé actuel ou futur*, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine sociale »[58]. On le voit, le spectre est très large, et comprend bien la santé mentale (dans la mesure où aucune limitation n'assortit les termes « santé » et « handicap »).

30. Un double tempérament, d'importance, requiert cependant d'être introduit concernant l'application des lois du 10 mai 2007.
– D'abord, l'interdiction de recourir à de tels paramètres pour sélectionner son locataire par exemple n'est pas absolue (fors le cas de la discrimination de nature raciale, au sens large). Ainsi l'inégalité de traitement en matière de santé peut-elle être « objectivement justifiée » par un « but légitime », pour autant que les moyens de réaliser ce but soient « appropriés et nécessaires »[59] (le tout, dans le plein respect par ailleurs du principe de proportionnalité[60]). Reste à voir naturellement quel problème de santé mentale pourrait bien être jugé objectivement incompatible avec la prise en location d'un bien (voire l'achat); en la matière, l'appréciation – au cas par cas – du juge est souveraine.
– Ensuite, si les lois anti-discrimination ont bien pour vocation d'interdire tout refus de contracter adossé à un des motifs prohibés, elles ne vont cependant pas jusqu'à *contraindre* le bailleur à passer convention avec un candidat, celui-ci fût-il injustement évincé. On toucherait, là, au noyau dur de l'autonomie contractuelle. Les « seules » sanctions en matière de discrimination consistent donc en des réparations financières ainsi qu'en des amendes pénales et/ou des peines d'emprisonnement[61].

8. HANDICAP ET (ACCÈS AU) LOGEMENT SOCIAL

31. L'occasion nous a déjà été donnée de voir, et à maintes reprises, l'influence – pour le moins significative – qu'exerce la mission de service public assumée par les sociétés de logement sur la gestion par celles-ci tant des troubles de voisinage que de l'obligation du preneur d'utiliser les lieux loués en bon père de famille. Y a-t-il, par-delà, une pertinence particulière à instruire le thème de la maladie mentale sous le prisme du logement social (en termes – plus structurels – d'*accès* au parc public par exemple) ? Assurément; souvent, les individus affectés d'un problème de santé mentale n'ont que peu de chances en effet d'être acceptés dans le parc privé (sous réserve de l'application des lois anti-discrimination susdécrites). Et, en sens inverse, ceux-ci bénéficient de points de priorité pour intégrer le parc public. Il est vrai que la réglementation locative sociale en cours en Wallonie octroie pas moins de quatre points de priorité au « handicapé » (ou à « la personne qui a un handicapé à sa charge »), « au sens du Code des impôts sur les revenus ». Précisément, pour définir le handicap, ledit Code se réfère à un « état physique *ou psychique* »[62], ce qui englobe la maladie mentale[63].
Résultat : les individus souffrant de troubles mentaux sont potentiellement mieux accueillis dans le parc social; il reste à montrer qu'ils y sont surreprésentés. Au demeurant, ils y bénéficient de certains « avantages » par rapport aux autres (en termes de prise en considération des revenus, d'attribution des logements adaptés vacants, d'abattements pour enfants à charge, de surloyer et de mutation, entre autres)[64].

32. À la réflexion, il ne résulte nullement du hasard que le parc social soit particulièrement ouvert à ce type particulier de public. Voué, suivant son objet social, à accueillir les plus vulnérables (ceux qui, autrement, éprouveraient les pires difficultés à trouver hébergement dans le secteur privé de l'habitat), le

(54) Voy. notamment S. VAN DROOGHENBROECK, « La non-discrimination dans les rapports entre particuliers : de nouvelles données », *L'égalité : nouvelle(s) clé(s) du droit*, sous la direction de M. Pâques et J.-C. Scholsem, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 75 et s.
(55) Art. 5, § 1er, 1°, de la « loi anti-discrimination ».
(56) Art. 3 de la « loi genre ».
(57) Art. 3 de la loi du 30 juillet 1981, inséré par la « loi racisme », art. 3.
(58) Art. 3 de la « loi anti-discrimination », souligné par nous.
(59) Art. 7 et 9 de la « loi anti-discrimination », art. 7, § 2, al. 1er, et 9 de la loi du 30 juillet 1981, (insérés par la « loi racisme », art. 3) et art. 9, § 1er, et 15 de la « loi genre ».
(60) Non expressément prévu par la loi, ce dernier point fait cependant l'objet d'un consensus en doctrine et jurisprudence (*cf.* notamment N. DENIES, « Les discriminations directes et indirectes et leurs justifications selon les lois du 10 mai 2007 », intervention au colloque *Le rôle des acteurs socio-juridiques dans la lutte contre la discrimination* organisé à Bruxelles le 18 septembre 2007 par le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, notamment).
(61) *Cf.*, pour de plus amples développements, 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, Anthémis, 2009, p. 151 et s.
(62) Art. 135, al. 1er, 1°, 1er tiret, du Code des impôts sur les revenus 1992, souligné par nous.
(63) Naturellement, le trouble mental doit exciper d'une certaine gravité pour se voir reconnaître le statut officiel de « handicap ».
(64) Voy. respectivement les art. 1er (8°, litt. a, 3ème tiret), 20, 32 (§2) et 35 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, ainsi que l'art. 18, §3, 1er tiret, du bail-type établi par l'annexe n°5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

logement public s'adresse plus particulièrement, en bonne logique, aux individus souffrant de maladie mentale[65].

9. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

33. Une personne affectée d'un problème de santé mentale est-elle tenue d'accepter, au moment de signer un bail avec une asbl gestionnaire d'un lieu d'hébergement par exemple, de s'engager dans les liens d'un accompagnement social ? Et le non respect de celui-ci peut-il occasionner la rupture du contrat ? À partir du moment où elle reçoit la mission de développer un accompagnement social avec les locataires, l'asbl pourrait être tentée en effet d'introduire dans le contrat une disposition l'autorisant à mettre un terme au bail à titre de sanction de l'inexécution des obligations relatives audit accompagnement social.

34. Cette interrogation, en réalité, est à partie double : peut-on, tout d'abord, imposer contractuellement au locataire le suivi d'un accompagnement social et, dans l'affirmative (et dans l'affirmative seulement), est-on autorisé à prévoir la résiliation automatique de la convention en cas de non respect de cette obligation ? Détaillons.

a) Peut-on imposer contractuellement au locataire le suivi d'un accompagnement social ?

35. La réponse à cette question dépend, en fait, de la nature de cette convention : bail de résidence principale ou convention d'hébergement précaire ?

36. En effet, on peut avoir à faire tout d'abord à un *bail de résidence principale*, qui est gouverné, pour l'essentiel, par la loi du 20 février 1991 (laquelle a introduit, dans le Code civil, un régime légal spécifique pour ce genre – majoritaire – de conventions locatives).

Quels critères permettent d'établir avec certitude qu'un individu a bien installé sa résidence principale dans le logement visé ? Il s'agit avant tout de paramètres purement *factuels*, liés à la présence effective de l'intéressé dans les lieux durant la majeure partie de l'année. Partant, l'inscription dans les registres de la population ne constitue pas une preuve irréfutable (encore qu'elle représente un commencement de preuve appréciable), de la même manière qu'on peut très bien être considéré comme ayant établi sa résidence principale dans un endroit sans pour autant s'être domicilié à la commune. Tout est donc, on l'aura compris, une question de fait.

37. On peut également être confronté à un *contrat d'hébergement précaire* qui, s'il n'est pas concerné par la loi du 20 février 1991, n'en reste pas moins régi par le droit commun du bail (art. 1714 à 1762*bis* du Code civil). Ce régime légal, incontestablement, est moins protecteur des intérêts du locataire que l'est la législation sur les baux de résidence principale. Le recours à ce type de convention n'en est pas moins parfaitement autorisé, pourvu cependant que des éléments *objectifs* le justifient : courts séjours, public-cible fragilisé à l'égard duquel une période d'essai est indiquée (une sorte de temps d'épreuve), etc. Le logement régi par un contrat d'hébergement précaire, de manière générale, n'est donc pas voué à constituer un lieu d'ancrage durable pour l'intéressé. Et l'existence de ces éléments objectifs peut, en tout état de cause, être soumise au contrôle et à l'appréciation du juge, lequel est entièrement libre de décider, au vu de la situation réelle de fait, de « requalifier » le contrat. Le recours au droit commun du bail ne saurait offrir au bailleur malveillant l'occasion de s'affranchir de la rigueur de la législation relative aux baux de résidence principale. Il faut débusquer les ruses et artifices permettant de contourner l'application de la loi du 20 février 1991.

À titre d'information, une fraction significative des biens mis en location par les agences immobilières sociales consiste justement en des logements de transit. « Destinés », suivant la définition officielle donnée par le Code bruxellois du logement, « à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix-huit mois »[66], ces logements de transit gérés par les A.I.S. ne sont *pas* assujettis à la loi sur les baux de résidence principale (il n'est que de se référer à l'obligation d'occuper effectivement le logement par exemple[67], à la durée maximale – 18 mois – du contrat[68] ou encore aux délais – passablement réduits – de préavis[69]). D'ailleurs, on ne parle pas de « bail » dans ce cadre-là, mais de « convention d'occupation ». « La présente convention d'occupation de logement de transit n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer », confirme ladite convention[70].

(65) Voy. notamment N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail du logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008.
(66) Art. 93, §3, 5°, du Code bruxellois du logement.
(67) Art. 1er, al. 5, de la convention d'occupation de logement de transit telle qu'annexée (V) à l'arrêté du gouvernement bruxellois du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 28 mars 2008.
(68) Art. 2, al. 2, de la convention d'occupation de logement de transit.
(69) Art. 2, al. 3 et 4, de la convention d'occupation de logement de transit.
(70) Art. 1er, al. 6, de la convention d'occupation de logement de transit.

38. Quoi qu'il en soit, l'identification de la nature du contrat est cardinale pour la question qui nous occupe (à savoir, la possibilité d'imposer contractuellement au locataire le suivi d'un accompagnement social). Sur quoi, en définitive, porte l'objet principal du contrat passé avec l'asbl gestionnaire d'un lieu d'hébergement ?

Porte-t-il, en ordre principal, sur la mise à disposition d'un logement, assorti de services complémentaires (destinés à renforcer le maintien du locataire dans les lieux), et c'est la loi du 20 février 1991 qui trouvera à s'appliquer (pour autant naturellement que le locataire y séjourne la majeure partie de l'année, comme vu plus haut).

Porte-t-il, en revanche, sur la fourniture d'une série d'aides d'ordre psychosocial, comprenant notamment un logement, et le droit commun pourra alors être invoqué, à l'exclusion de la législation sur le bail de résidence principale. L'entrée – et le maintien – dans les lieux sont soumis à des conditions spécifiques, tenant aussi bien au profil du locataire (en souffrance mentale par exemple) qu'au respect de certaines obligations directement associées à la fourniture de différents services d'accompagnement. À preuve ou à témoin, la convention-type d'application dans les logements de transit gérés par les agences immobilières sociales précise : « l'occupant est *tenu d'accepter* l'accompagnement social prévu à l'article 88, § 4 du Code du Logement. Cet accompagnement social est réalisé par l'association par un service social avec lequel il a signé une convention »[71].

39. La frontière entre les deux types de situation est, sans contredit, passablement ténue mais, précisément, l'office du juge consiste à évaluer la nature réelle du contrat au regard des éléments de fait. Certes encore, dans les deux cas, les obligations contractuelles ordinaires d'un bail se doublent d'éléments spécifiques au travail social. Toutefois, cette singularité ne permet pas toujours de déduire du contrat que son objet premier consisterait moins, en fait, à héberger le locataire qu'à lui offrir une panoplie – intégrée – de soutiens dans un registre psychosocial et matériel. Pour les agences immobilières sociales, on a estimé par exemple que, hors le cas particulier des logements de transit à Bruxelles, l'objet premier du contrat consistait non pas à prodiguer un accompagnement social incluant, entre autres services, un logement, mais bien à mettre à la disposition d'un public non autrement défini que par des conditions de revenu une habitation soumise intégralement, dès lors, au régime de la loi du 20 février 1991.

Générales, ces règles doivent donc s'effacer concernant les logements de transit mis en location par les agences immobilières sociales, dans la mesure où le Code bruxellois du Logement instaure à leur profit un régime locatif propre et distinct comme on l'a vu. Calquer leur régime locatif sur celui qui est en vigueur pour les baux de résidence principale reviendrait d'ailleurs à faire peser une menace proprement existentielle sur l'institution même du logement de transit, lequel se caractérise en effet par une forte rotation des locataires (dont c'est la raison d'être en même temps que la condition *sine qua non* de réussite). En tout état de cause, l'idée de « temps d'épreuve » limité ne cadre guère avec la réalité ou le mode de fonctionnement des agences immobilières sociales bruxelloises, d'abord parce que la durée du contrat d'hébergement précaire peut atteindre les 18 mois comme déjà dit et, ensuite, parce que l'A.I.S. n'est pas tenue de fournir un logement « classique » au locataire d'un logement de transit arrivé au terme de son contrat en ayant adéquatement rempli ses obligations locatives.

b) est-on autorisé à prévoir la résiliation automatique de la convention en cas de non respect de l'accompagnement social ?

40. Même dans le cadre – restreint – où il est permis d'imposer le suivi d'un accompagnement social au locataire, la validité d'une clause prévoyant la résiliation automatique de la convention en cas de non respect de cette obligation est plus que sujette à caution. C'est que le Code civil prend soin, en son article 1762*bis*, de récuser explicitement ce genre de clause (« La clause résolutoire expresse est réputée non écrite »). Sans doute parce que le logement (locatif ici) représente un bien fondamental dont la privation ne saurait se décider unilatéralement sans contrôle d'un magistrat, cet article veille expressément, en matière de bail, à tenir ces clauses pour non écrites, c'est-à-dire inopérantes. L'esprit de la loi du 30 mai 1931 qui a inséré la disposition au sein du Code civil est bien celui-là : empêcher qu'une partie puisse, à elle seule, décider de la résiliation du bail au vu d'une prétendue inexécution fautive, dont l'appréciation doit impérativement relever par conséquent de l'office d'un magistrat (le juge de paix en l'espèce)[72]. L'examen mené par celui-ci devra lui permettre le cas échéant d'identifier des causes susceptibles d'expliquer, en fait, le non respect du contrat (comme le propre manquement de la personne qui postule la résiliation du bail).

(71) Art. 1er, al. 2, de la convention d'occupation de logement de transit, souligné par nous.

(72) « Ce pacte est dangereux aux mains du créancier qui entend pousser l'exercice de ses droits à toute rigueur », explique en ce sens le législateur de l'époque, qui juge par conséquent la clause particulièrement « inique dans les contrats dont l'exécution est destinée à se développer pendant un long terme, comme dans le bail à loyer » (*Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1928-1929, n° 64, p. 4).

41. Pour pouvoir en évaluer la gravité, il importe donc de rapprocher la défaillance de l'un avec l'éventuel manquement de l'autre. Et, même sans manquement de la part du bailleur par exemple, le magistrat conserve un entier pouvoir d'appréciation sur le caractère décisif ou non de l'inexécution contractuelle imputable au preneur. Or, « il n'est pas sûr que le juge estimerait les obligations contenues dans les clauses sociales à ce point déterminantes qu'il sanctionnerait leur non respect par la résiliation du bail », expliquent Philippe Versailles *et al.* « Dès lors que l'accompagnement social s'adresse à une population marginalisée, son efficience apparaît d'emblée précarisée par les conditions fragiles de son exercice [...] C'est partant avec beaucoup de prudence que le juge appréciera les raisons de l'échec de cet accompagnement avant de le sanctionner par l'expulsion du locataire »[73].

Dans la mesure supplémentaire où l'accompagnement social a précisément pour mission de parvenir à réintégrer le locataire dans la société, l'expulsion trop rapide du logement, décidée au premier manquement du preneur, aggraverait le problème (d'exclusion) de départ que l'accompagnement social était pourtant censé résorber.

42. Ceci étant dit, certains accompagnements sociaux manquent d'originalité, sinon d'ambition. Ils ne font, dans leur contenu, que dupliquer les obligations locatives mises classiquement à charge du preneur et, du reste, déjà prévues par la loi : payer le loyer avec régularité, utiliser le logement en bon père de famille, etc. Dans ce cas, ce n'est pas tant le non respect de l'accompagnement social que le juge sanctionnera (en prononçant – le cas échéant – la résiliation du bail), que l'inexécution des obligations traditionnelles associées à toute convention locative et ce, en vertu même des principes généraux du droit des obligations (articles 1134 et 1184 du Code civil notamment.

10. PLUS QUE SE LOGER : *HABITER*

43. On connaît la double fonction, proprement existentielle, de l'habitat, à la fois sanctuaire (pour se forger une identité individuelle digne et valorisante) et ouverture au monde (à partir de mon refuge, j'affronte le cosmos et accueille autrui). SI je me replie, c'est pour me construire et me montrer disponible à l'altérité; je disparais pour mieux apparaître. Il s'agit, en somme, de s'habiter soi-même. Et pour faire de mon logement plus qu'un simple abri (qui satisfait tout juste les fonctions vitales essentielles), mais un véritable habitat, qui puisse constituer le creuset de cet épanouissement individuel et collectif, au moins six conditions sont requises :
– intimité (pour se constituer un *moi*, l'individu doit pouvoir, dans son logement-refuge, s'abriter du regard des autres);
– fixité (s'il est transbahuté sans cesse d'un lieu à un autre, le ménage devient incapable de faire de son logement un véritable lieu de vie et de s'approprier son environnement physique et social);
– accueil (le logement ne doit pas devenir bunker mais permettre l'accueil et favoriser l'importation de la vie sociale en son sein, ce qui ne sera possible que si l'occupant, vis-à-vis de l'extérieur, n'éprouve pas de honte de son lieu de vie ou de son environnement);
– pérennité (on ne peut véritablement s'approprier un logement, y inscrire ses projets de vie et apprivoiser son environnement que sur la durée);
– mobilité (si logement a pour vertu d'offrir une halte bienvenue dans la course d'un individu, ce havre ne doit pas se muer en prison, qui entraverait toute mobilité résidentielle – au gré des évolutions de vie – et assignerait définitivement à un lieu);
– investissement affectif et matériel du lieu de vie (impossible de faire sien un logement et d'y imprimer sa marque si l'on ne peut l'investir – tant matériellement qu'affectivement – ou si l'on est dépouillé de tout pouvoir de gestion à son sujet).

44. Le lien avec ce qui nous occupe ? Il est trivial : le logement qui ne parviendrait pas à être autre chose qu'un simple abri est susceptible d'exercer alors sur son occupant des effets pathogènes et, à terme, engendrer des troubles de santé mentale. L'épanouissement physique et psychique d'un individu ne saurait être atteint que dans un logement qui procure un véritable sentiment d'habitat, où l'habitant ne fait pas que transiter mais *s'ancre* dans un lieu de vie qui suscite un sentiment de fierté et, plus encore, d'identification[74].

CONCLUSIONS

45. On le sait, il existe des logements pathogènes (mal isolés, sous-dimensionnés, etc.), tout comme des quartiers pathogènes (exagérément excentrés, dépourvus d'équipements collectifs, sans espaces verts, ...)[75]. Mais il existe des politiques de l'habitat (ou des *non politiques* de l'habitat) elles aussi pathogènes, comme celle qui refuse de réguler, même à la marge, le prix de la location. À l'heure actuelle, en effet, le bailleur n'est tenu à aucune limite réglementaire lorsqu'il s'agit de fixer le montant du loyer

(73) Ph. VERSAILLES, D. MAILLARD et N. BERNARD, *Programme d'aide à la structuration des agences immobilières sociales en Région wallonne*, Namur, Facultés universitaires Notre-Dame de la paix, octobre 1996 (les auteurs s'expriment en fait sur l'accompagnement social prodigué par les agences immobilières sociales mais, *mutatis mutandis*, le raisonnement garde toute sa pertinence dans ce cadre-ci).
(74) *Cf.* entre autres N. BERNARD, *J'habite donc je suis. Pour un nouveau rapport au logement*, Bruxelles, Labor, collection Quartier libre, 2005.
(75) Voy., sur ce sujet, C. ROSS, « Les quartiers défavorisés et la dépression chez l'adulte », *Échos log.*, 2001, p. 1 et s.

(initial). En l'occurrence, n'est même pas exigé (pour la détermination du loyer) un vague lien avec la qualité du bien[76], de sorte que sont introduits sur le marché – et trouvent preneurs! – de véritables taudis à des tarifs totalement déraisonnables.

46. Et pourquoi une telle politique – ou plutôt une telle absence de politique – pourrait-elle se voir taxée de pathogène ? Tout simplement parce que, pour approfondir l'exemple, le risque de ne pas pouvoir honorer, mois après mois, ses frais de loyer – compte tenu des inévitables accidents de vie (perte d'emploi, maladie, ...) – représente une source majeure de stress et d'anxiété pour le locataire à la base déjà peu en fonds. À preuve ou à témoin, celui-ci *commence* d'ordinaire à régler le loyer, histoire de bétonner – autant que faire se peut – son maintien dans les lieux, avant d'examiner, dans un second temps seulement, lesquelles (ou laquelle) des factures restantes il va pouvoir acquitter. Tant est prégnante la crainte, sourde, de l'expulsion du logement, la dette de loyer est généralement apurée en premier lieu.

Et, dans cet arbitrage cruel entre dépenses permises par l'état des finances ou non, le ménage défavorisé souvent décide de faire l'impasse sur une série d'examens *médicaux*, considérés comme inessentiels (dentiste, kiné, etc.)... ne parlons même pas alors des problèmes de santé mentale, quasi jamais pris en compte ! Or, ne pas traiter les troubles psychiques qui apparaissent ou trouvent à s'épanouir dans un cadre de logement revient immanquablement à se condamner à les voir croître jusqu'à atteindre des proportions qui rendent intenable la vie dans ce logement (ou la quiétude des voisins).

47. Si l'état d'insalubrité d'un logement place automatiquement son occupant sous la menace (proprement débilitante à la longue) de l'éviction et de la dislocation du noyau familial qui s'ensuit souvent (avec le placement des enfants), la hauteur élevée d'un loyer, que rien ne saurait contrecarrer dans l'état actuel de notre droit, entretient pareillement une peur permanente dans le chef du locataire. Cette peur de perdre cet objet social fondateur qu'est le logement, socle sans lequel une série d'autres droits sociaux fondamentaux ne sauraient s'exercer (droit à l'intimité, droit à la vie privée, droit au développement des relations familiales, droit à la santé, etc.). Faut-il rappeler ici que plus de la moitié des locataires bruxellois déboursent, pour pouvoir se loger, une somme qui représente entre 40 et 65% du budget global du ménage[77] ?

48. En conclusion, si la précarité peut se définir comme la peur – la peur panique – de perdre ses rares et fragiles supports sociaux (logement, intégrité du noyau familial, travail), alors certaines formes d'habitat, loin d'apaiser cette appréhension existentielle, tendent à l'entretenir. Que les responsables des politiques de l'habitat ne perdent jamais de vue cette dimension (trop méconnue) de cet objet éminemment polyforme qu'est le logement.

(76) Voy. notamment N. BERNARD, « Loyers : comment sortir de l'impasse ? Huit propositions pour un encadrement praticable et équilibré des loyers », *Échos log.*, mars 2006, n°1, p. 1 et s.

(77) *Cf.* M.-L. De Keersmaecker et S. De Coninck, « La situation du marché locatif à Bruxelles », *in La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?*, sous la direction de N. Bernard et W. Van Mieghem, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 14. Contrairement donc aux dépenses d'alimentation par exemple, d'une grandeur relative équivalente quelle que soit la classe sociale (12% des ressources financières totales environ), la part du loyer dans le budget d'un ménage augmente à proportion que la famille descend dans l'échelle sociale. Comme s'il existait un prix plancher indépassable, qui reste relativement élevé (200-300 euros), pour les logements locatifs, fût-ce des taudis. Il n'y a, pour s'en persuader, qu'à considérer d'ailleurs les tarifs absolument indécents pratiqués par les marchands de sommeil : plusieurs centaines d'euros pour une simple paillasse posée à même le sol dans un environnement fortement insalubre, paillasse qui plus est à partager, sur la même journée, entre plusieurs personnes (suivant un système de tournante appliqué notamment dans les entreprises : 3 x 8).

Insalubrité

Jurisprudence

CONSEIL D'ETAT (VIe Ch.)
n°199.338, 5 janvier 2010
S.A. ESPACE FALSTAFF c./ Bourgmestre et Ville de Bruxelles
(instance reprise par la S.A. TRIPLE J. REAL ESTATE)

Art. 135, §2, de la nouvelle loi communale – Lutte contre les taudis – Compétence du bourgmestre – Arrêté d'inhabitabilité – Bonne administration – Principe de l'audition préalable – Principe de proportionnalité – Respect (non)

Une bonne administration en matière de lutte contre les taudis requiert que les intéressés soient mis en mesure de donner leur avis à propos des faits concrets que le bourgmestre se propose de retenir pour déclarer la maison inhabitable et en ordonner l'évacuation et à propos de la mesure à prendre, à moins que cette maison ne soit manifestement une cause de danger immédiat pour la salubrité et la sécurité publiques et qu'il soit dès lors indispensable que l'arrêté déclarant l'inhabitabilité et ordonnant l'évacuation produise immédiatement ses effets. L'exigence d'entendre l'intéressé implique que celui-ci soit préalablement informé des manquements qui lui sont reprochés et des conséquences de ceux-ci, de telle sorte qu'il soit en mesure de faire valoir utilement ses explications sur les faits et ses observations sur la mesure envisagée, ce qui peut requérir que lui soit préalablement communiqué le rapport de police sur lequel le bourgmestre entend se fonder pour prendre la mesure envisagée pour remédier à l'insalubrité constatée. L'audition requise par le principe de bonne administration porte non seulement sur les circonstances à prendre en compte pour fonder l'arrêté interdisant l'habitation, mais aussi sur la portée de la mesure de police que le bourgmestre envisage de prendre; que sauf les cas d'urgence avérée, il n'appartient pas au bourgmestre de préjuger de l'utilité des explications qui peuvent lui être données pour se dispenser d'entendre les intéressés, sous le prétexte qu'il est parfaitement informé de la situation.

Vu la requête unique introduite le 10 septembre 2007 par la société anonyme ESPACE FALSTAFF qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de l'arrêté du 5 juillet 2007 du bourgmestre de la ville de Bruxelles interdisant l'habitation de l'immeuble sis rue des Pierres 38-38A ;

(…)

Vu la demande de reprise d'instance introduite le 14 mai 2009 par la société anonyme TRIPLE J. REAL ESTATE DEVELOPMENT ;

(…)

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. La société anonyme ESPACE FALSTAFF dont le siège social est établi à (1170) Bruxelles, boulevard du Souverain, 100, est propriétaire d'un immeuble sis rue des Pierres, 38-38A, à Bruxelles et cadastré section A numéro 780R. Cet immeuble lui a été apporté en nature, lors de sa constitution le 14 avril 1993, par la société anonyme « Ancienne Taverne Falstaff » qui l'avait acquis le 29 août 1989.

L'immeuble semble avoir été érigé en 1924 (permis du 31 octobre 1924) ; son rez-de-chaussée a été transformé en 1985 afin d'y aménager une taverne-restaurant (permis de bâtir du 3 mai 1985) tandis que, la même année, ce qui est qualifié d'« immeuble à appartements » est rénové (permis de bâtir du 28 juin 1985).

La requérante précise que le bien est actuellement inoccupé.

2. Un rapport du 15 juin 2007 du département de l'urbanisme de la ville de Bruxelles énonce ce qui suit au sujet de l'immeuble sis rue des Pierres, 38-38A :

« A la demande de la police, une inspection de l'immeuble a eu lieu le 14/06/07, vers 15h00. L'immeuble est squatté, un des carreaux de la porte tourniquet a été cassé, ce qui rend l'immeuble accessible à tout moment.

Il y a des traces de l'occupation par des squatters principalement au rez-de-chaussée et au 1er étage. Des matelas et toutes sortes de déchets (papiers, bouteilles, canettes) se trouvent par terre. Il n'y a plus d'eau courante, ni d'électricité, ni chauffage. A plusieurs endroits, il y a des excréments et de l'urine par terre. A ces endroits, il y a une très mauvaise odeur.

Les étages supérieurs sont également en très mauvais état. Des fenêtres sont ouvertes en permanence à tous les étages ; des carreaux et même des châssis entiers manquent. Toutes sortes de déchets s'y trouvent également : de vieux meubles, des outils, des grands tas de sciure de bois, du bois, des seaux, etc. L'escalier est couvert d'une couche épaisse d'excréments de pigeons.

Il y a lieu de proposer au bourgmestre de prendre un arrêté qui interdit l'habitation dans tout l'immeuble et qui impose des travaux de remis(e) en état (délai 6/18 mois), pour les motifs suivants :

– A tous les étages, il y a toutes sortes de déchets (papiers, bouteilles, canettes, vieux meubles, vieux outils, des grands tas de sciure de bois, du bois, des seaux).

– Il n'y a plus d'eau courante, ni d'électricité, ni chauffage.

– A plusieurs endroits, il y a des excréments et de l'urine par terre. A ces endroits, il y a une très mauvaise odeur.

– Des fenêtres sont ouvertes en permanence, à tous les étages des carreaux et même des châssis entiers manquent.

– L'escalier est couvert d'une couche épaisse d'excréments de pigeons. »

3. Le 5 juillet 2007, le bourgmestre de la ville de Bruxelles prend à l'égard de l'immeuble litigieux la décision qui constitue l'acte attaqué :

« Le Bourgmestre,

Vu l'article 135 de l'arrêté royal du 24 juin 1988 (nouvelle loi communale) ratifié par la loi du 26 mai 1989 ;

Vu le règlement général de police du 1er janvier 2006 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 relatif à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés ;

Considérant que l'immeuble sis rue des Pierres, 38-38A, cadastré sous la 1ère Division, section A, n°780r, est vide depuis longtemps et squatté ;

Considérant qu'à tous les étages, il y a toutes sortes de déchets (papiers, bouteilles, canettes, vieux meubles, vieux outils, des grands tas de sciures de bois, du bois, des seaux...) ;

Considérant qu'il n'y a plus d'eau courante, ni d'électricité, ni de chauffage ;

Considérant qu'à plusieurs endroits, il y a des excréments et de l'urine par terre et, à ces endroits, règne une très mauvaise odeur ;

Considérant que des fenêtres sont ouvertes en permanence, qu'à tous les étages des carreaux et même des châssis entiers font défaut ;

Considérant que l'escalier est couvert d'une couche épaisse d'excréments de pigeons ;

Considérant que cette situation constitue une menace pour la sécurité et la salubrité publiques,

ARRETE :

Art. 1 : L'habitation de l'immeuble sis rue des Pierres, 38-38A, cadastré sous la 1ère Division, section A, n°780r, est interdite.

Art. 2 : Des mesures d'assainissement doivent être prises (ou des réparations propres à rétablir la salubrité publique doivent être effectuées) de manière à remédier à la situation décrite ci-dessus et à rendre habitable l'immeuble sis rue des Pierres, 38-38A, cadastré sous la 1ère Division, section A, n°780r.

Art. 3 : Ces travaux doivent être entamés dans un délai de 6 mois prenant cours à la date de la notification du présent arrêté et achevés dans un délai de 18 mois prenant cours à la même date, faute de quoi les mesures prévues par l'arrêté susdit du 19 juillet 1990 seront mises en œuvre, en particulier l'acquisition du bien concerné, au besoin par la voie de l'expropriation judiciaire. »

La décision attaquée a été notifiée à la société anonyme « Espace Falstaff » le 12 juillet 2007, sans l'indication des voies de recours, prescrite notamment par l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat ;

Considérant que par un courrier du 14 mai 2009, la société anonyme TRIPLE J. REAL ESTATE DEVELOPMENT a transmis la décision du 11 mai 2009 de son conseil d'administration de reprendre l'instance en annulation introduite par la requérante ; qu'elle joint à cette demande ses statuts et une copie de l'acte authentique de vente du 24 mars 2009 par lequel elle est devenue propriétaire de l'immeuble situé rue des Pierres, 38-38A à 1000 Bruxelles ;

Considérant qu'en vertu de l'article 58 du règlement général de procédure, dans les autres cas que le décès d'une partie où il y a lieu à reprise d'instance, celle-ci se fait par déclaration au greffe ; qu'en l'espèce, la société anonyme TRIPLE J. REAL ESTATE DEVELOPMENT a fait cette déclaration ; qu'un lien étroit existe entre sa qualité de propriétaire de l'immeuble susvisé et la capacité de poursuivre le présent recours en annulation ; qu'il y a lieu à reprise d'instance ;

(...)

Considérant que la requérante prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation du principe Audi alteram partem, du principe de bonne administration et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ; qu'elle expose qu'elle n'a pas été entendue préalablement à l'adoption de l'acte attaqué ; qu'elle ajoute que les éléments de faits sur lesquels la partie adverse s'est fondée ne lui ont pas été communiqués et qu'elle n'a eu la



possibilité ni de consulter le dossier complet avant que la mesure soit prise ni de faire valoir ses observations « et/ou » intentions ; que selon elle, le non-respect des principes qu'elle invoque est d'autant plus inacceptable qu'il n'y avait pas d'urgence particulière et qu'un rapport a certainement été rédigé à la suite de la visite des lieux par les services communaux mais ne lui a pas été communiqué ;

Considérant que les parties adverses répondent notamment qu'il ressort du dossier que les atteintes à la salubrité et à la sécurité publiques ont été établies sur la base d'éléments objectifs et d'ailleurs non contestés par la société requérante ; que selon elles, la règle Audi alteram partem, qui n'est pas d'ordre public, ne s'imposait pas dans la mesure où l'acte attaqué a été pris sur la base des seuls éléments objectifs recueillis ; qu'elles ajoutent que la situation d'abandon de l'immeuble est objective et qu'à de nombreuses reprises, elles ont contacté la société requérante en vue de trouver une solution à cet état d'abandon ;

Considérant qu'une bonne administration en matière de lutte contre les taudis requiert que les intéressés soient mis en mesure de donner leur avis à propos des faits concrets que le bourgmestre se propose de retenir pour déclarer la maison inhabitable et en ordonner l'évacuation et à propos de la mesure à prendre, à moins que cette maison ne soit manifestement une cause de danger immédiat pour la salubrité et la sécurité publiques et qu'il soit dès lors indispensable que l'arrêté déclarant l'inhabitabilité et ordonnant l'évacuation produise immédiatement ses effets ; que l'exigence d'entendre l'intéressé implique que celui-ci soit préalablement informé des manquements qui lui sont reprochés et des conséquences de ceux-ci de telle sorte qu'il soit en mesure de faire valoir utilement ses explications sur les faits et ses observations sur la mesure envisagée, ce qui peut requérir que lui soit préalablement communiqué le rapport de police sur lequel le bourgmestre entend se fonder pour prendre la mesure envisagée pour remédier à l'insalubrité constatée ; que l'audition requise par le principe de bonne administration porte non seulement sur les circonstances à prendre en compte pour fonder l'arrêté interdisant l'habitation mais aussi sur la portée de la mesure de police que le bourgmestre envisage de prendre ; que sauf les cas d'urgence avérée, il n'appartient pas au bourgmestre de préjuger de l'utilité des explications qui peuvent lui être données pour se dispenser d'entendre les intéressés, sous le prétexte qu'il est parfaitement informé de la situation ;

Considérant qu'en l'espèce, le bourgmestre de la ville de Bruxelles n'a pas donné l'occasion au propriétaire d'être entendu avant de prendre un arrêté interdisant l'habitation de l'immeuble, ordonnant de prendre, dans le délai qu'il fixe, des mesures d'assainissement, à défaut de quoi il serait fait application de l'arrêté du 19 juillet 1990 précité ; que l'arrêté attaqué du 5 juillet 2007 n'invoque ni ne motive une particulière urgence à prendre une mesure de police qui intervient vingt jours après la visite des lieux et le rapport de police, pour se borner à considérer que la situation, qui ne paraît pas nouvelle, constitue une menace pour la sécurité et la salubrité publiques ; qu'il ressort du dossier administratif que des contacts informels ont eu lieu à plusieurs reprises entre la société requérante et les services de la ville à propos indistinctement d'un ensemble d'immeubles situés rue Maus et rue des Pierres, mais il n'apparaît pas que ces services, à un quelconque moment, ont averti la propriétaire de l'intention de prendre un arrêté d'inhabitabilité à l'égard en particulier de l'immeuble litigieux et l'ont invitée à faire valoir ses observations à ce sujet ;

qu'il n'apparaît pas davantage que le bourgmestre a, avant de prendre l'arrêté attaqué, mis formellement la requérante en demeure de procéder à l'assainissement de l'immeuble sis rue des Pierres, 38-38A ;

Considérant que si en l'espèce, s'agissant de l'état actuel du taudis à l'abandon, les faits sont assez parlants sans avoir besoin de multiplier les mesures d'instruction destinées à décrire une situation à l'évidence fortement dégradée, il reste que le rapport de police sur lequel la décision attaquée a été prise, loin de procéder à une description complète de l'immeuble, est fort succinct dans la description des désordres affectant celui-ci et ne contient guère de données techniques précises à ce sujet, ce qui rend également imprécise la détermination des mesures qui seront imposées pour y remédier ; que de surcroît, ce rapport n'a pas été communiqué au propriétaire avant l'adoption de la décision attaquée ; que d'un autre côté, la propriétaire aurait pu être utilement entendue au sujet de la portée et des modalités de la mesure de police appelée à remédier à l'atteinte que l'immeuble porte à la sécurité et à la salubrité publiques d'autant que le dispositif de l'arrêté attaqué est de nature à soulever certaines difficultés ; qu'en premier lieu, l'article 2 de l'arrêté ne donne aucune précision au sujet des mesures d'assainissement qui doivent être prises ou des réparations propres à rétablir la salubrité publique qui doivent être effectuées, si ce n'est pour affirmer qu'elles doivent être de nature à remédier à la situation et à rendre l'immeuble « habitable », sans distinguer les parties ou les niveaux de l'immeuble qui doivent être affectés à de l' »habitation » ; que l'auteur de l'arrêté perd de vue qu'une partie de l'immeuble n'est pas destinée à l'habitation mais à l'exploitation d'un commerce, l'aménagement d'une taverne-restaurant ayant été autorisé par un permis de bâtir ; qu'au plan régional d'affectation du sol, l'immeuble sis rue des Pierres, 38-38A, est situé en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que la zone d'habitation n'est pas exclusive d'affectations autres que le logement, notamment au premier étage en ce qui concerne l'affectation commerciale, tandis qu'en liseré de noyau commercial, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces ; que le dispositif de l'arrêté attaqué ne pouvait donc pas imposer que les mesures d'assainissement aient exclusivement pour objectif d'affecter le bâtiment à la seule fonction d'habitation ; que si, en présence d'un taudis ou d'un immeuble insalubre, l'autorité de police communale peut, sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale, prescrire toutes les mesures qui sont nécessaires pour remédier à la ruine ou à l'insalubrité du bâtiment, par exemple, le cas échéant, la démolition du bâtiment, sa réparation ou l'interdiction de l'habiter, elle, ne peut pas aller au-delà de ce qui est nécessaire à cette fin ; qu'ainsi, on n'aperçoit pas en quoi, sur le vu des constatations relatées au préambule, des mesures destinées à remédier à l'absence d'eau courante, d'électricité et de chauffage seraient nécessaires, en plus de l'interdiction d'habiter et des mesures de nettoyage et de fermeture, pour éviter qu'un immeuble, qui n'est ni habité ni exploité actuellement, ne menace la salubrité et la sécurité publiques ; que l'obligation de rendre l'immeuble habitable, s'ajoutant à l'interdiction de l'habiter, va également au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer la sécurité et la salubrité publiques ; qu'en deuxième lieu, la requérante conteste le délai que l'arrêté attaqué lui impartit pour réaliser les travaux d'assainissement ; que son avis aurait pu lui être utilement demandé au cours de la procédure administrative avant de fixer le délai critiqué ; que le refus de principe des parties adverses de se laisser « infléchir » quant aux délais, ne saurait pas légalement justifier l'absence d'audition mais participe à la violation du principe Audi alteram partem tandis que l'affirmation – contestée par la requérante – selon laquelle « la société requérante a tout fait pour se soustraire à ses obligations et ce malgré l'insistance des parties adverses » – relève du jugement de valeur et concerne au surplus moins l'assainissement sensu stricto de l'immeuble litigieux que la réaffectation urbanistique de l'îlot dans lequel celui-ci s'insère ; qu'en troisième lieu, l'article 3 de l'arrêté attaqué menace clairement la requérante de faire procéder à l'expropriation de son bien sur la base de l'arrêté du 19 juillet 1990, si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai prescrit ; que l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 ne peut servir de fondement à la décision d'une commune de procéder à l'acquisition de l'immeuble à défaut de réalisation des travaux dans les délais imposés ni à celle de le déclarer insalubre même si l'adoption d'un arrêté d'insalubrité peut être une condition d'octroi des subventions ; que le deuxième moyen est fondé.

(Annulation)

Logement social

Jurisprudence

Chambre de recours (SWL)
7 janvier 2010

Demande de mutation – Attribution d'un logement proportionné (refus) – Radiation de la candidature (non)

La radiation de la demande de mutation n'est pas prévue par la réglementation locative sociale, en cas de refus d'un logement proportionné qui a été attribué.



Attendu que [la société de logement de service public] a notifié à M. S., époux de Mme L., en date du 30 septembre 2009, sa décision de radier sa candidature à un logement social au motif que celui-ci a refusé le logement qui lui avait été proposé le 30 juillet 2009 ;

Attendu que cette décision de [la société de logement de service public] a fait l'objet d'une réclamation conformément à 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 ;

Attendu que le recours doit, dès lors, être déclaré recevable ;

Attendu que Mme L. et son époux avaient sollicité auprès de [la société de logements de service public] un logement de quatre chambres par mutation en date du 7 avril 2009 (« *3 demandées* » sur la demande de location) ;

Attendu que le 30 juillet 2009, [la société de logement de service public] leur a attribué un logement situé à …, rue … ;

Attendu que M. et Mme S.-L. ont refusé ce logement, pour un problème d'accès avec la poussette de leurs jumelles, du fait de l'absence d'ascenseur dans l'immeuble en cause ;

Attendu que ce suite à ce refus, [la société de logement de service public] a prononcé la radiation de leur candidature en date du 30 septembre 2009 ;

Attendu cependant que cette sanction, à savoir la radiation, n'est pas prévue par l'article 21 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, lequel traite de la mutation ;

Attendu qu'il en résulte que le recours de Mme L. est fondé ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE DE RECOURS,

Déclare le recours de Mme L. recevable et fondé ;
En conséquence, la Chambre de recours décide que la radiation prononcée à l'égard de M. et Mme S.-L. doit être supprimée ;

France

DROIT AU LOGEMENT

Tribunal de Grande Instance de Lyon
Ordonnance de référé, 16 novembre 2009

Occupation d'un terrain sans titre ni droit – Droit de propriété – Droit au logement – Art. 8 de la Convention européenne des Droits de l'Homme – Dommage imminent (non) – Trouble manifestement illicite (non) – Expulsion (non)

L'expulsion est une mesure prévue par la loi et vise à la protection du droit de propriété.

Malgré son caractère précaire, un campement dans lequel sont installées les défendeurs constitue leur domicile. Celui-ci est protégé, au titre du respect dû à la vie privée et familiale des personnes, par l'article 8 de la Convention européenne des Droits de l'Homme.

Lorsque le droit de propriété sur un terrain litigieux, défini par l'article 544 du code civil, comme étant le droit de jouir et de disposer des choses, ne semble pas remis en question par la présence de personnes occupant sans titre ni droit un campement installé, l'expulsion n'apparaît pas nécessaire à la protection des droits de l'autorité publique, qui n'utilise pas le terrain et ne justifie d'aucune projet immédiat, aucun dommage imminent ni trouble manifestement illicite n'étant caractérisé.

Faisant valoir qu'il est propriétaire d'un ténement situé entre le 129 avenue Félix Faure et le 190 rue Paul Bert à Lyon, entre les voies de la SNCF et du tramway, que différentes familles d'origine étrangère ont pénétré sur ce terrain et ont installé depuis plusieurs semaines des abris de fortune, que ces occupants vivent dans des conditions d'hygiène et de sécurité extrêmement précaires, que le préfet du Rhône a insisté sur la nécessité de prendre des dispositions au plus vite compte tenu des problèmes de salubrité et de sécurité, que l'occupation de ce terrain est génératrice d'un trouble manifestement illicite, caractérisée par la pénétration par effraction et par les conditions d'occupation, et de dommage imminent en ce que sa responsabilité en raison de dommage peut être engagée et en ce qu'il doit édifier sur ce terrain les archives départementales, le département du Rhône a assigné [Mesdames et Messieurs] à l'effet de l'autoriser à reprendre possession des biens immobiliers cadastrés sous le numéro 192 de la section DR situé entre le 129 de l'avenue Félix Faure et le 190 de la rue Paul Bert à Lyon, de l'autoriser à faire procéder à l'expulsion, immédiatement après signification d'un commandement de quitter les lieux, au besoin avec le concours de la force publique de tous les occupants sans droit ni titre et de toutes les personnes qui pourraient occuper de leurs chefs lesdits biens immobiliers, de dire qu'il pourra procéder à l'enlèvement des objets mobiliers qui pourraient s'y trouver, à charge de les remettre à un dépositaire qui les restituera à toute personne qui pourrait légitimement les revendiquer et payer les frais de garde.

En réponse, [Mesdames et Messieurs], qui sont intervenus volontairement, ont demandé de nous déclarer incompétent en l'absence de trouble manifestement illicite et subsidiairement de leur accorder un délai de cinq mois pour quitter les lieux et à tout le moins leur faire bénéficier du délai légal de deux mois institué par l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991.

Ils soutiennent et font essentiellement valoir que :

– Ils sont originaires de Roumanie et Roms.
– Plusieurs d'entre eux ont déjà occupé d'autres bidonvilles de l'agglomération lyonnaise et ont fait l'objet de multiples expulsions.
– Certains travaillent mais aucun d'entre eux ne dispose d'un logement.
– Le droit au logement et le droit au respect de la vie privée et familiale justifient d'écarter la demande présentée par le département du Rhône.
– Leurs installations constituent pour eux leur logement familial.
– Il n'y a aucune urgence à les expulser, ce terrain n'étant ni exploité ni en vente.
– Ils font l'objet de discriminations importantes dans leur pays d'origine et d'incessantes expulsions qui à chaque fois remettent en cause l'organisation de vie au quotidien.
– En raison de leur vulnérabilité particulière, une attention spéciale doit leur être accordée pour faire en sorte que l'atteinte qui pourrait être faite à leur droit de mener une vie familiale normale ne puisse être justifiée que par des raisons d'intérêt public particulièrement puissantes.

– Ils sont confrontés à des difficultés de relogement en dépit d'un suivi par plusieurs associations.
– Il appartient au juge d'arbitrer entre des droits opposés en limitant même le droit de propriété dans un contexte de crise du logement et d'accélérations législatives en prenant en compte l'effectivité des droits invocables par les plus démunis et surtout leur situation concrète.
– Rien ne s'oppose à ce que le principe du droit de propriété puisse se voir opposer une restriction face aux principes de respect de la dignité humaine, le droit au logement découlant de ce principe.
– Rien ne justifie la suppression du délai prévu par l'article 62, le demandeur ne rapportant pas la preuve qu'ils sont entrés dans les lieux par voie de fait.
– Leur expulsion sans aucun délai aurait des conséquences préjudiciables notamment en termes de fragilisation de leur vie de famille.

SUR QUOI

L'article 809 alinéa 1er du Code de procédure civile donne pouvoir au juge des référés de prescrire, même en présence d'une contestation sérieuse, les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent pour faire cesser un trouble manifestement illicite ou prévenir un dommage imminent.

Même si les conditions de vie, qualifiées par le commissaire de police, en termes d'hygiène, de rudimentaires à l'intérieur du campement et déplorables à proximité immédiate, sont celles d'un bidonville, le département du Rhône ne démontre pas qu'elles présentent des dangers et des risques particuliers autres que ceux propres à ce type de situation, que connaît l'agglomération lyonnaise depuis des années.

Il est incontestable que les défendeurs ont pénétré sur le terrain appartenant au département du Rhône, ce qui constitue une violation du droit de propriété reconnu dans la Déclarations des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 à laquelle se réfère la Constitution du 4 octobre 1958 et par l'article 1er du protocole additionnel à la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales.

Il est également indéniable que, malgré son caractère précaire, le campement dans lequel sont installés les défendeurs constitue leur domicile. Celui-ci est protégé, au titre du respect dû à la vie privée et familiale des personnes, par l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme qui prévoit également qu'*il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et des libertés d'autrui.*

L'expulsion est une mesure prévue par la loi et vise à la protection du droit de propriété.

Mais en l'espèce, le droit de propriété sur le terrain litigieux du Département du Rhône, défini par l'article 544 du code civil, comme étant « le droit de jouir et de disposer des choses », ne semble pas remis en question par la présence de personnes occupant le campement installé puisque le département du Rhône n'utilise pas ce terrain et ne justifie d'aucun projet immédiat.

Dès lors l'expulsion n'apparaît, en l'état, pas nécessaire à la protection des droits du département du Rhône.

Aucun dommage imminent ni trouble manifestement illicite n'étant caractérisé, le demandeur sera débouté.

Note – Voy. sur la problématique du relogement des gens du voyage, J.P. Verviers (2ème canton), 30 juin 2000, *Echos log.*, 2000, p.120, note L. THOLOME, « L'article 23 de la Constitution n'est pas une simple déclaration de principe ».

Dans cette espèce, le juge de paix a fait application de l'article 23 de la Constitution en contraignant une commune, sur laquelle étaient installées des familles nomades, à leur trouver une solution respectueuse de leurs valeurs et de leur choix de vie. Le terrain appartenait pourtant à un propriétaire privé.

Le jugement relevait que « *L'alinéa 1er de l'article 23 de la Constitution, qui stipule que ''chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine'', crée un droit subjectif directement applicable : personne ne peut se voir contraint de subir une situation contraire à la dignité humaine.*

Le droit à la dignité humaine consacré par l'alinéa 1er de l'article 23 de la Constitution doit être rattaché aux droits fondamentaux en ce sens qu'ils supposent une obligation d'action des pouvoirs publics ; que le respect de ce droit requiert des mesures positives de la part des pouvoirs publics afin de réaliser l'objectif voulu par la Constitution.

La Commune est la mieux à même de prévoir les mesures spécifiques en fonction de la population, de ses attentes et des possibilités d'hébergement. En cas d'expulsion de gens du voyage, elle doit leur procurer un hébergement décent et adapté, sur un terrain approprié. »

Luc Tholomé

France

Jurisprudence

Cour d'appel de Paris
11 mars 2010

Droit au logement – Expulsion – Délais supplémentaires – Conditions

Le juge des référés ou le juge de l'exécution du lieu, selon le cas, de la situation de l'immeuble, peut accorder des délais renouvelables excédant une année aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

La durée des délais ne peut en aucun cas être inférieure à un mois ni supérieure à un an. Pour la fixation de ces délais, il doit être tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques ainsi que les diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

Monsieur Bernard de Saint-André a interjeté appel d'un jugement, en date du 16 juin 2009, par lequel le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Paris :

– Déboute Monsieur Bernard de Saint-André de sa demande de délais pour quitter les lieux,

– Déboute la S.A. Prévoir-Vie-Groupe Prévoir de sa demande de dommages-intérêts,

– Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par dernières conclusions du 27 janvier 2010, Monsieur Bernard de Saint-André demande de :

– Infirmer le jugement,

– Lui accorder les plus larges délais que la loi permet et en tant que de besoin ordonner la suspension des effets du commandement de quitter les lieux signifié le 13 mars 2009 par la S.A. Prévoir-Vie-Groupe Prévoir,

– Condamner la S.A. Prévoir-Vie-Groupe Prévoir à lui payer la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il fait valoir que ses parents habitaient dans les lieux depuis 1922, que les congés de 1957 et 1962 n'ont pas été validés par le bailleur, qu'il est à jour de ses loyers et procède aux réparations locatives, qu'il a introduit un pourvoi en cassation qui a de bonnes chances de succès, que ses ressources lui interdisent de chercher à se reloger dans le secteur locatif privé de la région parisienne.

Par dernières conclusions du 4 décembre 2009, la S.A. Prévoir-Vie-Groupe Prévoir demande de :

– Confirmer le jugement,

– La recevoir dans son appel incident,

– Condamner Monsieur Bernard de Saint-André à lui payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et celle de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait valoir que l'appartement se trouve dans un état de vétusté proche du délabrement, encombré de papiers et de journaux, que si elle gère un grand nombre de biens immobiliers, elle doit assurer leur rentabilité mais aussi leur pérennité, qu'il fait état de la même situation que celle qu'il avait lors de l'audience devant le juge de l'exécution, qu'un pourvoi en cassation ne peut justifier une suspension de la procédure d'expulsion.

SUR CE, LA COUR :

Qui se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure et des moyens des parties, à leurs écritures et à la décision déférée,

Considérant que l'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que le juge des référés ou le juge de l'exécution du lieu, selon le cas, de la situation de l'immeuble, peut, par dérogation aux dispositions des articles 1244-1 à 1244-3 du code civil, accorder des délais renouvelables excédant une année aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation ; que l'article L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que la durée des délais prévus à l'article précédent ne peut, en aucun cas être inférieur à un mois ni supérieure à un an, que pour la fixation de ces délais, il doit être tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques ainsi que les diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement ;

Considérant que le constat diligenté à la requête de la S.A. Prévoir-Vie-Groupe Prévoir en date du 12 mai 2005 montre par sa description des lieux remplis de papiers et de livres, la particularité de la situation de Monsieur Bernard de Saint-André ; qu'en outre il est actuellement allocataire du R.M.I., et s'acquitte cependant des indemnités d'occupation ; qu'il ne peut à l'évidence se reloger dans le secteur locatif privé, et n'apparaît pas avoir pu faire les démarches adéquates pour avoir un logement social avant il y a quelques mois ; que son expulsion rapide des lieux où il vit depuis de nombreuses années, eu égard à la fragilité de sa situation tant psychique que pécuniaire, aurait pour lui des conséquences irréversibles, l'entraînant dans une situation de perdition ; que cette situation justifie l'octroi d'un délai d'un an pour se maintenir dans les lieux ;

Considérant que le jugement entrepris doit être infirmé ;

Considérant que l'équité commande de rembourser Monsieur Bernard de Saint-André des frais exposés pour cette procédure non compris dans les dépens pour l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

Infirme le jugement entrepris,

Et statuant à nouveau,

Accorde à Monsieur Bernard de Saint-André un délai d'un an à compter du présent arrêt pour se maintenir dans les lieux qu'il occupe,

Condamne la S.A. Prévoir-Vie-Groupe Prévoir à payer à Monsieur Bernard de Saint-André la somme forfaitaire de 1.500 euros en remboursement de frais au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la S.A. Prévoir-Vie-Groupe Prévoir aux dépens de première instance et d'appel qui pourront, pour ces derniers, être recouvrés selon les modalités de l'article 699 du code de procédure civile.

Législation

RÉGION WALLONNE

Arrêté du Gouvernement wallon du 21 mars 2010 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 06 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logements de service public (*MB* du 18 mars 2010).

Arrêté ministériel du 12 février 2010 modifiant l'arrêté ministériel du 20 décembre 2007 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie (*MB* du 24 février 2010).

Arrêté ministériel du 02 avril 2010 modifiant l'arrêté ministériel du 22 février 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 (*MB* du 26 avril 2010).

Arrêté ministériel du 22 mars 2010 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie (*MB* du 03 mai 2010).

COMMUNAUTÉ GERMANOPHONE

Décret-programme 2010 adopté par le Parlement de la Communauté germanophone le 15 mars 2010 et modifiant notamment le décret du 09 mai 1994 relatif aux habitations destinées à l'accueil d'urgence (*MB* du 13 avril 2010).

Informations

Prime « double vitrage »



F. Dor © SPW - DGO4

Un vaste lot de primes « énergie » sont entrées en vigueur au 1er mai 2010, qui concernent entre autres l'isolation des toitures, des murs, des sols[1] … La panoplie s'étend jusqu'aux protections solaires extérieures. Une surprime est même octroyée pour l'utilisation de matériaux naturels, plus chers. Des primes « énergie » existaient déjà depuis 2004, mais, dans cette nouvelle mouture, elles sont enfin modulées en fonction des revenus, les logements les plus vétustes et les plus mal isolés étant majoritairement occupés par des ménages à faibles revenus, particulièrement touchés par la précarité énergétique. Elles peuvent aussi être préfinancées dans le cadre des éco-prêts ou prêts à taux zéro octroyés par la Société wallonne de Crédit social pour ce type d'investissement. Quoique modulées en fonction des revenus, des aides sont cependant maintenues même pour les tranches supérieures de revenus, dans la mesure où les préoccupations énergétiques touchent l'ensemble du patrimoine immobilier et visent la protection de l'environnement.

DOUBLE VITRAGE

L'ancienne prime énergie « Remplacement de simple vitrage par du double vitrage à haut rendement » a été supprimée et remplacée par une nouvelle prime « double vitrage » dans le cadre des primes à la réhabilitation des logements. Elle permet d'entreprendre des travaux au niveau des châssis et vitrages afin d'en améliorer la performance énergétique.

Pour bénéficier de la prime « double vitrage », le logement situé en Wallonie doit avoir été occupé pour la première fois au moins 15 ans avant le 1er janvier de l'année de la demande. Le demandeur doit être âgé de 18 ans au moins et avoir un droit réel sur le logement à réhabiliter.

Les travaux à entreprendre consistent à remplacer des menuiseries extérieures vitrées (portes et châssis) non performantes sur le plan énergétique (simple vitrage, double vitrage peu performant), et du vitrage peu performant par du double vitrage performant.

Les travaux à entreprendre doivent être couverts par un montant minimum de **1.000 €** de factures hors TVA, émanant d'entreprises enregistrées du secteur de la construction. les nouveaux châssis et leur vitrage doivent respecter certains critères de performance énergétique.

Lorsque les travaux consistent à remplacer des menuiseries extérieures vitrées ou du vitrage peu performant et des portes non vitrées ou dont le vitrage représente moins de la moitié de la surface de la baie, c'est la prime à la réhabilitation « classique » qui s'applique.

Si d'autres travaux sont à réaliser en plus des menuiseries extérieures vitrées ou des vitrages (par ex. : toiture, électricité, murs,…), il convient de solliciter la prime à la réhabilitation « classique ».

Le demandeur s' engage à accepter les visites de contrôle de l'Administration.

Le montant de la prime est fixé à **45 €** par **M²** de menuiseries extérieures ou de vitrages remplacés.

Néanmoins, si le demandeur est plein propriétaire du logement et que ses revenus le permettent, le montant de la prime peut être augmenté. Il se calcule de la manière suivante :

1. Considérer **le ménage au moment de la demande**. Isolé ou couple (marié ou non).

2. Prendre en compte **les revenus globalement imposables perçus en 2008** si la demande est introduite en **2010**.

3. Déduire **2.200 €** par enfant à charge ou à naître ainsi que pour chaque personne handicapée faisant partie du ménage.

4. Le résultat obtenu est le **revenu de référence**.

(1) http://energie.wallonie.be

Exemples :

Isolé avec 2 enfants

Demande introduite en 2010

Revenus de 2008	13.000 €
Abattement pour le 1er enfant	- 2.200 €
Abattement pour le 2ème enfant	- 2.200 €
Revenu de référence	**8.600 €**

Couple avec 2 enfants dont 1 handicapé et un 3ème enfant à naître :

Demande introduite en 2010

Revenus 2008 de Monsieur	18.000 €
Revenus 2008 de Madame	11.000 €
Abattement pour le 1er enfant	- 2.200 €
Abattement pour le 2ème enfant	- 2.200 €
Abattement pour le 3ème enfant à naître	- 2.200 €
Abattement supplémentaire pour la personne handicapée	- 2.200 €
Revenu de référence	**20.200 €**

Le montant de la prime est alors fixé en fonction de ce revenu de référence :

Isolé (plein propriétaire)	Couple (plein propriétaire)
si le revenu de référence est inférieur ou égal à 12.000,00 €	si le revenu de référence est inférieur ou égal à 16.400,00 €
60 €/m²	
si le revenu de référence est compris entre 12.000,01 € et 24.100,00 €	si le revenu de référence est compris entre 16.400,01 € et 30.100,00 €
50 €/m²	
si le revenu de référence est supérieur à 24.100,00 € ou si le demandeurn'est pas plein propriétaire	si le revenu de référence est supérieur à 30.100,00 € ou si le demandeur n'est pas plein propriétaire
45 €/m²	

PEB

En Région wallonne, la nouvelle réglementation sur la Performance énergétique des bâtiments (PEB), qui transpose une directive européenne du 16 décembre 2002, connaît une mise en œuvre progressive. Elle est entrée en vigueur par une première phase de transition le 1er septembre 2008. Elle concerne tous les acteurs du secteur de la construction et s'applique à l'ensemble des bâtiments (sauf exceptions explicitement visées par la réglementation) pour tous les travaux de construction, de reconstruction et de transformation nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme. La deuxième phase de la réglementation entre en vigueur le **1er mai 2010.** Tout bâtiment neuf soumis à permis devra en respecter les exigences, qui varient selon la destination du bâtiment. Un permis d'urbanisme pourrait être refusé ou assorti de conditions pour des motifs liés à la performance des bâtiments. Le propriétaire devra disposer d'un certificat PEB à la fin des travaux. En outre, le propriétaire ou titulaire de droits réels doit également disposer d'un certificat PEB en cas de location ou de vente à partir du 1er juin 2010 pour les ventes d'habitations unifamiliales et à partir du 1er juin 2011 pour les autres actes.

Pour infos : http://energie.wallonie.be

Les m² pris en compte sont ceux des baies des menuiseries extérieures ou des vitrages remplacés et un maximum de 40 m² est pris en considération pour la détermination du montant de la prime.

Selon les deux exemples ci-dessus, pour 40 m² de menuiseries extérieures remplacées :

le premier demandeur a droit à :
40 X 60 € = 2.400 €

le deuxième demandeur a droit à :
40 X 50 € = 2.000 €

OÙ S'ADRESSER ?

Au Département du Logement de la Région wallonne, dans les Info-Conseils Logement et dans les Centres d'Information et d'Accueil, une équipe dynamique de professionnels compétents fournit les explications indispensables.

1. Réaliser des travaux de vitrages ou de menuiseries extérieures vitrées.

2. Se procurer les formulaires auprès du Département du Logement, des Info-Conseils Logement ou sur Internet.

3. Ensuite, deux possibilités :

- ❑ **soit faire appel à un estimateur public** (dont les prestations sont gratuites) : dans ce cas, renvoyer d'abord la demande, complétée et accompagnée de ses annexes, dans les 4 mois de la facture, au Département du Logement qui, ensuite, enverra un estimateur public pour vérifier la bonne réalisation des travaux ;

- ❑ **soit faire appel à un estimateur privé** (récupération de la moitié des honoraires hors TVA avec un maximum de 62,50 € en même temps que le paiement de la prime) qui, après visite du logement, validera la liste des travaux à subsidier. Envoyer alors la demande, complétée et accompagnée de ses annexes, dans les 4 mois de la facture, au Département du Logement.

Service Public de Wallonie
Département du Logement
Prime à la réhabilitation
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 JAMBES
mrw.wallonie.be/dgatlp

Une solution nouvelle pour les seniors

Informations

LE PRÊT FAMILIAL INTERGÉNÉRATIONNEL DU FLW



Photo : F. Dor © SPW - DGO4

Fin 2008, la Wallonie comptait 567.000 personnes âgées de 65 ans et plus. Elles seront 700.000 en 2020, 860.000 en 2030. Les offres d'hébergement collectives pour seniors ne suffiront pas pour répondre à la demande, et 20% des 65 ans et plus vivent déjà sous le seuil de pauvreté.

Les années à venir risquent en effet de connaître une augmentation du coût du logement pour les aînés[1]. A défaut donc d'une politique préventive, de grandes difficultés d'accès au logement attendent tout particulièrement les seniors à revenus précaires ou modestes.

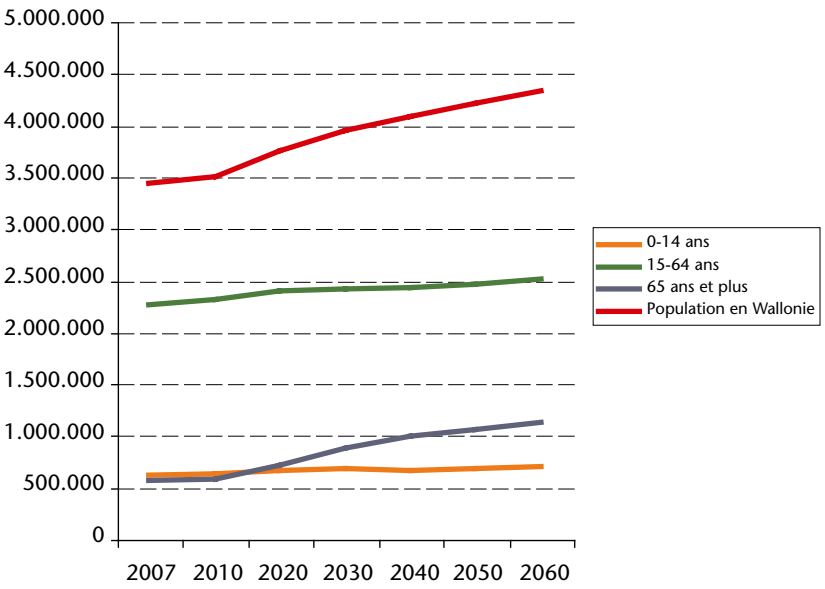
Toutefois la focalisation sur les solutions à fournir à un nombre croissant de seniors ne doit pas occulter les besoins liés à l'évolution globale annoncée par les études prospectives pour la population wallonne[2], et les besoins des familles notamment. Leur nombre ne diminuera pas et leur volatilité augmente encore la demande. La problématique du vieillissement de la population n'est pas seulement liée au nombre croissant de personnes âgées, elle tient également au taux de renouvellement de la population et à l'équilibre entre jeunes et plus âgés. Les démographes prévoient une augmentation générale de la population liée aux naissances, aux immigrations et à la réduction de la mortalité pour toutes les tranches d'âge, avec pour corollaire la prolongation de la durée de vie. A défaut de mesures visant à augmenter l'offre de nouveaux logements, il faut donc s'attendre à une grave pénurie d'ici 10 à 20 ans.

Face à ce déséquilibre annoncé, il est important que la société wallonne veille autant à la qualité de vie des aînés qu'à soutenir les projets familiaux des jeunes.

Le Fonds du Logement prend en considération la question dans son ensemble en cherchant à préserver également l'habitat familial. C'est pour cette raison qu'il a pris l'initiative du **prêt familial intergénérationnel** permettant aux familles avec enfants d'accueillir un parent âgé dans leur immeuble ou à proximité immédiate, pour lui éviter l'isolement et lui assurer un environnement familial.

L'initiative du Fonds du Logement wallon est donc doublement motivée. Elle répond à une demande des seniors et des familles. Elle permet aussi d'anticiper la libération d'habitations familiales occupées par des personnes âgées isolées, et de répondre ainsi à l'évolution de la demande en logement, tout particulièrement celle des jeunes ménages avec enfants.

(1) « Aînés et logements : lieux de vie, lieux de ville ? », Etudes et documents Logement 6, DGO4, SPW. **Cette** enquête commandée en 2009 par le Département du Logement s'est intéressée à la problématique du logement des personnes âgées de 55 ans et plus. Elle fait apparaître sur base des aspirations des seniors que, demain, l'offre en logements risque de ne pas correspondre à la demande et donc de coûter très cher aux aînés.
(2) Perspectives 2007-2060 dressées en 2008 par le Bureau du Plan.



Source : Bureau du Plan, Perspective 2007-2060 dressées en 2008

DEUX POSSIBILITÉS

Deux solutions sont possibles dans le cadre de ce prêt qui offre la possibilité de financer des travaux : soit la création d'un espace de vie autonome à l'intérieur du logement, soit l'aménagement ou la construction d'un logement distinct du volume principal de l'immeuble.

LES CONDITIONS

Le prêt est accordé aux conditions du crédit social.

Aux conditions actuelles, le prêt est accordé à un taux fixe compris entre 2,75 % et 5,335 % en fonction des revenus du ménage et du nombre d'enfants à charge et de parents accueillis.

La somme du nombre d'enfants à charge et du nombre de parents âgés doit être égale à 3 au moins. Le parent âgé est assimilé à un enfant à charge.

Est considéré comme parent âgé, la personne de 60 ans au moins, parente de l'emprunteur jusqu'au 3ème degré (soit un père, une mère, un frère, une sœur, un grand-père, une grand-mère, un oncle, une tante).

En outre,
– Le logement doit être salubre et situé en Région wallonne ;
– Le ménage emprunteur ne peut être propriétaire d'un autre logement que celui objet du prêt ;
– Les revenus imposables du ménage ne peuvent excéder 51.800 €/an, majorés de 2.200 € par enfant à charge à partir du 4e (prise en considération des revenus imposables de l'avant-dernière année précédant l'introduction de la demande) ;
– Les ressources financières du ménage doivent être stables et suffisantes.

UN EXEMPLE

Martin et Corinne ont contracté un prêt en 1995 pour acquérir et rénover un immeuble situé à Floreffe et destiné à les accueillir, eux et leurs enfants. Ce prêt, d'un montant de 85.000 € leur a été accordé pour une durée de 20 ans. Aujourd'hui, la maman de Marc, âgée de 75 ans, n'est plus en mesure d'occuper seule son logement. La perspective d'un placement en maison de retraite ne l'enchante pas : c'est coûteux, et elle aspire à conserver une certaine autonomie. Naît alors l'idée de réaménager une partie de l'immeuble en logement destiné à l'accueillir.

La famille contacte un architecte pour estimer le coût de la création d'une pièce de vie, d'une petite salle de bain et d'une chambre dans la maison. Le coût est évalué à 20.000 €. Ayant encore deux enfants à charge, Martin et Corinne s'adressent au Fonds du Logement wallon pour financer ces travaux d'aménagement ainsi que les frais notariés. Compte tenu du niveau de leurs revenus imposables, un emprunt de 21.500 € à un taux de 3,69 % génère en 15 ans une mensualité de 155,06 €. Une solution alternative nettement plus intéressante qu'un placement en maison de repos…

Pour une présentation plus détaillée des conditions de prêt : www.flw.be

Un partenariat efficace



Photo : F. Dor © SPW - DGO4



Photo : F. Dor © SPW - DGO4



Photo : © FLW

Des logements, un espace numérique, une buanderie sociale, et des bureaux : le tout à partir de trois immeubles dont l'état initial en aurait découragé plus d'un. Ce projet de rénovation du « Clichy » à Melreux en 5 logements, couplé à la création de l'asbl Clair et Net, est né du plan Habitat permanent (HP) de la commune de Hotton, dans le cadre du partenariat entre le Fonds du Logement, la commune et le CPAS, l'APL le Miroir vagabond et l'AIS Nord-Luxembourg.

Le projet, issu d'une dynamique collective, ne pouvait se concevoir sans vocation communautaire. Voilà une réalisation aussi sympathique que dynamique qui fait plaisir à voir, et qui illustre bien la pertinence de l'approche globale préconisée dans le dossier de la rubrique doctrine. Tout un programme dont la dimension partenariale constitue en effet le moteur, et auquel d'autres activités se sont ajoutées. Six mois après l'inauguration, l'animation qui règne rue de Durbuy prouve combien les partenaires avaient vu juste.





Photos : © FLW







Photos : F. Dor © SPW - DGO4

Tout a commencé en 2005 avec la recherche de bâtiments qui permettraient de développer des projets visant le relogement des habitants permanents de campings, afin de mettre en œuvre un levier vers la formation, l'emploi et la vie associative.

Le FLW, qui acquiert des bâtiments en vue de les rénover, les loue principalement à des familles nombreuses dont il accompagnera l'insertion. Mais il contribue également au relogement des habitants permanents dans le cadre du plan HP. Il achète donc dans le cadre de ce projet trois immeubles distincts rue de Durbuy, dont un ancien café et un vieil entrepôt d'imprimerie. Les travailleurs de l'antenne sociale du plan HP réfléchissent avec les architectes du FLW aux orientations idéales à leur donner : valoriser l'existant, concevoir des espaces clairs et confortables, privilégier l'isolation et l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement.

Ils retiennent alors l'idée de plusieurs petits logements pour personnes isolées, avec accès individuels directs à l'extérieur, et un type de chauffage proche de ceux utilisés par les résidents dans les caravanes.

Le projet vise une dimension globale : habiter dans un quartier où on est quelqu'un, fréquenter des lieux de vie et faire des rencontres, parler, apprendre à surfer sur le web, avoir un emploi, participer à des projets collectifs… L'action du Miroir Vagabond permet d'établir de réels contacts avec les habitants permanents de façon à ce que leurs attentes soient prises en compte. Les logements sont attribués dans une optique de mixité entre une population HP et non HP.

L'Ais Nord-Luxembourg, impliquée dès le début, gère la location des 5 logements. La commune et le CPAS restent des partenaires privilégiés.

C'est en parallèle à ce projet de rénovation que l'association Clair et Net voit le jour et peut s'installer dans une partie du bâtiment, à proximité des campings et des nouveaux logements. Elle y développe les activités illustrées dans ces pages par des photos qui témoignent de l'intérêt qu'elles suscitent. En plus d'une buanderie sociale (service lavoir et repassage) et d'un atelier multimédia, il est possible de se préparer au permis de conduire, de participer à un atelier cuisine (ou simplement de venir partager le repas qui clôture l'atelier), et de s'initier aux pratiques du jardinage préalables à celles de la cuisine.

De l'emploi supplémentaire a encore été créé récemment avec « l'espace meubles », qui propose du mobilier d'occasion à petit prix. Le succès est tel qu'un espace de vente va s'ouvrir prochainement à Marche-en-Famenne. Les dons d'ameublement sont les bienvenus ; des talents épatants donnent une nouvelle vie aux pièces usagées qui font ensuite des heureux pour un prix modique.

Les habitants qui nous ont accueillis nous ont fait visiter les divers locaux en nous expliquant leurs activités, le rôle de chacun, l'avancement des divers projets… Et aussi les difficultés pour certains de passer d'une caravane à un logement, les efforts que leur demande le changement, leurs regrets pour certaines choses perdues, les avantages d'autres opportunités nouvelles… Ces différents projets reflètent l'importance du partenariat lié au dispositif HP et la dynamique qui en découle, non seulement sur le plan du logement, mais encore au niveau de la cohésion sociale que ces activités suscitent entre les habitants permanents et ceux de la commune.

Geneviève Rulens

USA

Crise immobilière :

LE FLOT DES SAISIES N'EST PAS ENDIGUÉ (*)

Aux Etats-Unis, les mesures prises par l'administration Obama n'ont pas enrayé les saisies de logement. Et une nouvelle vague menace de déferler.



Dès 2007, avant la crise, beaucoup des emprunteurs les plus pauvres étaient déjà dans l'impossibilité de rembourser les crédits *subprime*[1] qu'ils avaient contractés, perdant du coup leur logement. Mais aujourd'hui, ces difficultés touchent beaucoup plus largement les Américains, surtout depuis que le chômage a monté en flèche. Tant que la situation continuera de se dégrader sur ce plan, il sera difficile de faire repartir vraiment la machine économique outre-Atlantique, dans un pays où 70 % des gens sont propriétaires de leur logement, au prix le plus souvent d'un lourd endettement. L'administration Obama a déjà pris un certain nombre de mesures, mais celles-ci se sont révélées jusqu'à présent insuffisantes.

UN NIVEAU DE SAISIES QUI RESTE ÉLEVÉ

Selon le site Internet Moody's Economy, 1,7 million de maisons et d'appartements ont été saisis en 2008 aux Etats-Unis ; ce nombre est monté à 2 millions en 2009 et près de 2,4 millions de saisies sont encore attendues pour 2010. En moyenne, un crédit immobilier sur huit reste impayé. En 2009, quatre Etats ont regroupé plus de la moitié des saisies immobilières du pays : la Californie, la Floride, l'Arizona et l'Illinois. Le troisième trimestre 2009 avait vu la vague des saisies atteindre des villes nettement plus petites et des banlieues réputées moins menacées. Et même si la société RealtyTrac notait, au quatrième trimestre 2009, une baisse de 7 % du nombre de saisies par rapport au trimestre précédent, leur nombre restait supérieur de 18 % à ce qu'il était à la même période de 2008.

DES ESPOIRS DÉÇUS

Début 2009, les banques avaient réussi à stopper un projet de loi soutenu par les démocrates et les associations de consommateurs (dont CCISCO) qui donnait aux juges le pouvoir de modifier les termes d'un prêt quand l'emprunteur n'était plus en mesure de rembourser. Selon ses promoteurs, cette loi aurait permis de réduire les saisies de 20 %. Mais ce projet n'a pas passé la barrière du Sénat.

(1) Source Wikipédia : le terme *subprime* est employé plus particulièrement pour désigner une certaine forme de crédit hypothécaire (*mortgage*), apparue aux Etats-Unis. Ce crédit immobilier est gagé sur le logement de l'emprunteur (hypothèque), avec un taux d'emprunt variable au cours du temps. Au sens le plus large, un « subprime » (*subprime loan* ou *subprime mortgage* en anglais) est un crédit à risque, à taux plus élevé pour l'emprunteur, et donc avec un rendement plus important pour le prêteur afin de rémunérer le risque de non remboursement, cependant limité par la garantie hypothécaire prise sur le logement. Pour que le crédit reste intéressant pour l'emprunteur, des montages sophistiqués avec des taux variables et des produits financiers complexes pouvaient permettre de maintenir des taux bas en début de prêt. Pour les créanciers, les prêts *subprime* étaient considérés comme individuellement risqués mais globalement sûrs et rentables. Cette perception reposait sur une hausse rapide et continue du prix de l'immobilier. Si un emprunteur ne pouvait payer, le prêteur récupérerait le logement et le revendrait. Cette revue a consacré quelques articles aux crédits *subprime* : « La bulle immobilière : une menace pour l'économie mondiale », 2005/5, p.54 ; « Crise immobilière. USA, Espagne, Irlande », 2007/4, p.51 ; « Jusqu'à quand ? Pour en finir avec les crises financières », 2008/1 et 2, p.47. Pour en savoir plus : le dossier sur la crise des saisies immobilières du *New York Times*, accessible sur htpp://topics.nytimes.com :top/reference/timestopics/subjects/f/foreclosures/index.html

Le programme Making Home Affordable, lancé parallèlement en mars 2009 par l'administration de Barack Obama dans le cadre de son plan de relance géant, avait cependant suscité de grands espoirs. Doté de 75 milliards de dollars, il devait aider 7 à 9 millions de petits propriétaires en difficulté. Il se décomposait en deux programmes principaux. Le premier, le Home Affordable Refinance Program (HARP), avait été conçu pour aider les propriétaires qui parviennent encore à rembourser leurs mensualités mais dont le capital dû dépasse désormais la valeur de leur maison du fait de la baisse des prix immobiliers. En cas de coup dur, il ne leur suffit donc plus de vendre pour pouvoir rembourser leurs dettes. Le HARP les aide à refinancer à un taux plus favorable que les emprunts qu'ils détiennent auprès des organismes de refinancement hypothécaire, Freddy Mac et Fannie Mae, dont le gouvernement s'est engagé à couvrir les pertes financières jusqu'en 2012.

Le second programme est le Home Affordable Modification Program (HAMP). Il est destiné aux emprunteurs qui n'arrivent plus à rembourser leurs mensualités et sont donc directement menacés de saisie immobilière. Il vise à réduire les mensualités des particuliers en difficulté, de façon à leur permettre de conserver leur maison : si les banques et les organismes de crédits modifient le prêt et réduisent les remboursements des emprunteurs à 31 % de leurs revenus, le gouvernement leur verse une prime annuelle de 1.000 dollars pendant trois ans. Une autre prime de 1.000 dollars est également versée pendant cinq ans à chaque emprunteur à condition qu'il respecte son planning de remboursement. Avant que la modification du prêt bancaire ne soit définitive, les emprunteurs sont toutefois mis à l'épreuve pendant trois à cinq mois. Durant ce délai, ils doivent prouver qu'ils arrivent à payer leurs mensualités à temps selon les nouvelles conditions du prêt.

DÉLAIS TROP LONGS ET CHÔMEURS EXCLUS

Au 1er septembre 2009, le HARP avait aidé à refinancer les crédits de 95.729 propriétaires. Quant au HAMP, il a été long à démarrer : à la mi-février, 946.735 propriétaires se trouvaient certes dans la période de mise à l'épreuve du HAMP, mais seulement 116.297 avaient déjà pu accéder à une modification du prêt permanente. Devant la lenteur du processus et la poursuite des expulsions, l'action de l'administration Obama est de plus en plus décriée et l'initiative considérée comme un échec. Un avis partagé par le Congressional Oversight Panel (COP), une commission de contrôle composée de cinq représentants démocrates et républicains, qui a publié un rapport très critique à l'automne dernier : « *Le plan mis en place par le gouvernement américain pour lutter contre la crise des saisies immobilières semble incroyablement inadapté et devrait être revu, élargi et complété par de nouvelles mesures*. » Et de pointer trois faiblesses principales.

Tout d'abord, le HAMP est trop lourd. La nécessité de parvenir à un accord entre le ministère du Budget et les banques sur chaque dossier entraîne des délais trop longs. Selon le COP, nombre de propriétaires éligibles pour ce programme auraient perdu leur maison avant même que le HAMP n'ait pu les aider. De plus, les réductions de mensualités ne sont que temporaires et pour beaucoup de propriétaires, celles-ci augmenteront à nouveau dans cinq ans. Ces aménagements ne permettront donc probablement pas de retrouver une stabilité financière sur le long terme. Enfin, et surtout, le champ d'application du HAMP est trop limité : « [Il] *n'a pas été conçu pour combattre des saisies découlant du chômage, alors que c'est pourtant aujourd'hui la cause centrale des défauts de paiement*. » En effet, le chômage touche désormais quasiment 10 % des Américains, mais un emprunteur au chômage n'est pas éligible pour une modification de son prêt !

LA PROCHAINE VAGUE ARRIVE !

Le programme est aussi limité en ce qui concerne les formes de crédit couvertes : en particulier les crédits dits « à option », prochaine grande cause des saisies. La crise de l'immobilier est passée par trois phases successives. Au début, les saisies résultaient principalement des crédits *subprime* : dans la phase actuelle, les saisies touchent les propriétaires qui ont contracté un crédit classique mais ont perdu leur emploi ; la troisième phase qui démarre sera liée aux options Adjustable Rate Mortgages (ARM). Ces prêts laissent le choix à l'emprunteur du montant à payer chaque mois lors des cinq premières années du remboursement.

« *Avec ce type de crédit, en choisissant de rembourser une faible somme chaque mois, on en vient à payer encore moins que les intérêts. Et au lieu de baisser, le capital dû augmente. Jusqu'au moment où les banques font ce qu'on appelle un* recasting *et forcent les gens à rattraper le montant dû* », explique Kevin Stein, directeur associé de California Reinvestment

Coalition, un groupe de défense des petits propriétaires. La plupart de ces crédits ont été vendus entre 2004 et 2007. « *Ces prêts arrivent à échéance maintenant et si rien n'est fait, on risque 10 à 12 millions de saisies supplémentaires dans les années à venir*, s'alarme Kevin Stein. *A défaut d'autres clients, les prêteurs et courtiers ont vendu ces crédits à option à des gens à peine capables de supporter le prix d'une maison et qui n'auraient pas pu souscrire à un crédit traditionnel* ». Bref, « *il apparaît de plus en plus clairement que le HAMP était une arme adaptée à la crise telle qu'elle se présentait début 2009, bien plus qu'à la situation actuelle* », conclut le COP.

UN NOUVEAU PROGRAMME

Du coup, le gouvernement a lancé fin 2009 le Foreclosure Alternatives Program (FAP). Prévu pour démarrer en avril 2010, ce programme sera ouvert à tous ceux qui, éligibles pour le HAMP, n'ont pas réussi à obtenir une modification de prêt permanente. Les familles endettées devront cette fois renoncer à leur maison et la vendre à perte. Il s'agit de ce qu'on appelle le « *short sale* » : en vendant en accord avec leur banque, elles se libéreront de leur dette. Le FAP dédommage les banques à hauteur de 1.000 dollars et les familles reçoivent 1.500 dollars pour les aider à se reloger.

De même pour inciter les administrations locales à trouver de nouvelles solutions contre les saisies, Barack Obama a créé le mois dernier un fonds de 1,5 milliard de dollars pour les cinq Etats particulièrement touchés (Nevada, Arizona, Californie, Floride et Michigan). Cette aide est essentiellement destinée aux propriétaires au chômage ou « sous l'eau », qui parviennent pour l'instant à rembourser leurs prêts mais dont la dette est supérieure à la valeur de leur maison. « *Aujourd'hui*, affirmait le COP à l'automne dernier, *un tiers des crédits sont sous l'eau. Et si le marché de l'immobilier continue à baisser, des experts estiment que la moitié des crédits excéderont la valeur réelle de la propriété.* » Mais le FAP pourrait inciter davantage de personnes à vendre, faisant de nouveau plonger les prix. Or, comme le rappelle l'économiste Mark Zandi, de Moody's Economy, « *l'économie n'arrivera pas réellement à redémarrer tant que la crise des saisies immobilières ne sera pas finie et que le prix de l'immobilier ne sera pas stabilisé.* »

(*) Cécile Muszynski, *Alternatives Economiques*, mars 2010, n°289

Les sans-abri, l'autre facette des saisies

Près de 10 % des victimes de saisie immobilière deviennent SDF, selon le groupe de défense des sans-abri, National Coalition for the Homeless. La question ne concerne d'ailleurs pas que les propriétaires surendettés : les locataires, qui représentent plus de 40 % des personnes expulsées de leur logement, ont eux aussi « rejoint en masse ceux qui sont devenus sans-abri », souligne le rapport « Foreclosure to Homelessness 2009 ».



Comme à l'époque de la Grande Dépression, les campements de SDF se multiplient dans des villes comme Fresno, Cal. (Jim Wilson/The New York Times)

Ce mouvement gonfle dans un premier temps le nombre des *couch homeless* (SDF sur canapé), des personnes logées de façon précaire chez leurs connaissances. Selon la National Coalition for the Homeless, après une expulsion, 86 % des personnes trouveraient ainsi refuge chez des amis ou de la famille.

« *Quand on vous expulse, vous restez avec des amis ou essayez de louer un appartement pendant un moment si vous en avez les moyens. Devenir un SDF est un long processus d'épuisement de ses ressources* », explique Michael Stoops, directeur exécutif. « *Ce qu'on voit aujourd'hui n'est que la partie immergée de l'iceberg. Le reste est comme un tsunami à venir, car de plus en plus de familles vont être touchées par ce phénomène.* »

LES COMMISSIONS PARITAIRES LOCATIVES : CHRONIQUE ET ENSEIGNEMENTS D'UNE EXPÉRIENCE-PILOTE FONDATRICE

Nicolas Bernard, Thomas Dawance, Luc Goossens

Ed. Bruylant, 2010, 208 p.



Entre 2005 et 2007 se sont réunies, en trois villes du pays (Bruxelles-Ville, Gand et Charleroi), de bien étranges « commissions paritaires locatives ». Composées à parts égales de propriétaires et de locataires, ces enceintes totalement inédites alors avaient reçu une triple mission de la part des autorités fédérales, initiatrices de ces projets-pilotes : organiser une médiation locative, mettre en place des grilles objectives de loyer et rédiger un bail type. Las, ces expériences n'ont pas été pérennisées, en dépit du fait qu'elle se sont révélées éminemment fructueuses, autant que porteuses d'avenir dans un domaine – le droit au logement – insuffisamment marqué il est vrai par la concertation.

Dans une ambiance constructive imprégnée du souci réel de co-élaboration de solutions novatrices, les partenaires ont pu progresser à la fois dans la résolution de problèmes communs et, en tout état de cause, dans une meilleure compréhension des logiques propres au vis-à-vis.

Il convenait de faire la chronique de cette expérience fondatrice pour les relations entre bailleurs et preneurs ; telle est l'ambition que s'est assignée le présent ouvrage. Il ne s'agit cependant pas d'un récit tourné exclusivement vers le passé dans la mesure où les accords de majorité des gouvernements régionaux actuels (Bruxelles et Wallonie) renferment tous deux le principe d'une revitalisation des commissions paritaires locatives, lesquelles pourraient bien, dès lors, renaître demain.

METTRE UN TERME AU SANS-ABRISME : Un manuel pour les décideurs politiques



Le 14 avril 2010, la FEANTSA[1], dans le cadre de l'Année européenne pour combattre la pauvreté et l'exclusion sociale, lançait la campagne intitulée « Halte au sans-abrisme ». La gestion du problème est insuffisante en Europe ; il est temps de mettre en oeuvre des stratégies intégrées visant à éradiquer le sans-abrisme plutôt que d'investir dans des mesures à court terme.

Dans le cadre de cette campagne, la FEANTSA a lancé la publication du manuel : *Mettre un terme au sans-abrisme : un manuel pour les décideurs politiques*. Il rassemble des exemples concrets de stratégies et d'approches efficaces qui ont déjà été développées, démontrant que différents États membres ont réalisé des progrès considérables dans cette problématique.

La première partie du manuel détaille les priorités et les composants essentiels que doivent comporter ces stratégies, et plus précisément les cinq objectifs vers lesquels les stratégies de lutte conte le sans-abrisme doivent tendre, illustrés d'approches utilisées pour y arriver :
1. Personne ne devrait dormir dans la rue ;
2. Personne ne devrait rester dans un hébergement d'urgence lorsque la période d'urgence est dépassée ;
3. Personne ne devrait rester dans un hébergement de transition plus longtemps que nécessaire ;
4. Personne ne devrait sortir d'une institution sans options de logement ;
5. Aucun jeune ne devrait finir sans-abri à cause de la transition vers la vie indépendante .

La deuxième partie démontre la façon dont il est possible de réaliser des progrès pour atteindre chacun de ces objectifs dans un cadre stratégique. A de noter qu'ils sont étroitement liés et que dans nombre de cas, des pratiques décrites dans les différents objectifs pourraient s'appliquer à plusieurs d'entre eux. Les exemples proposés ne sont pas des solutions valables pour tous les cas de figure visant à mettre un terme au sans-abrisme, mais ils visent à démontrer qu'il est possible de réaliser de réels progrès en adoptant des approches ambitieuses.

La troisième partie décrit cinq expériences différentes d'acteurs clés ayant été impliqués dans le développement d'approches stratégiques de lutte contre le sans-abrisme.

Enfin, la quatrième partie présente le guide de la FEANTSA pour l'élaboration d'une stratégie intégrée de lutte contre le sans-abrisme. Ce guide présente les 10 approches qui devraient être incluses dans les politiques de lutte contre le sans-abrisme selon la FEANTSA.

À la fin de l'année 2009, le réseau européen des experts indépendants sur l'inclusion sociale a rédigé un rapport sur le sans-abrisme et l'exclusion liée au logement dans les États membres de l'UE, fournissant des recommandations concrètes sur la marche à suivre. Le Parlement européen a également développé différentes initiatives sur le sans-abrisme, notamment une Déclaration écrite en vue de mettre un terme au sans-abrisme de rue adoptée en 2008. La Déclaration demande au Conseil de s'engager à mettre un terme au sans-abrisme de rue d'ici 2015, demande à la Commission de fournir des mises à jour annuelles sur les actions et progrès réalisés dans les États membres en vue de mettre un terme au sans-abrisme et invite les États membres à concevoir des plans hivernaux d'urgence dans le cadre de stratégies de lutte contre le sans-abrisme.

L'année 2010 est également l'Année européenne de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Un tournant potentiel pour les progrès politiques sur le sans-abrisme et d'autres problèmes connexes – une opportunité unique pour une action européenne visant à faciliter les politiques efficaces.

(1) La FEANTSA, la Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri, est une fédération d'organisations à but non lucratif qui participent ou contribuent à la lutte contre l'exclusion liée au logement en Europe. Il s'agit du seul grand réseau européen qui se concentre exclusivement sur l'exclusion liée au logement au niveau européen.

Sommaire

Doctrine

L'accompagnement social lié au logement locatif

2 **Promouvoir l'accompagnement social lié au logement locatif en Wallonie,** Brigitte Quenon

5 **Québec. Un partenariat réussi entre le réseau de l'habitation et celui de la santé et des services sociaux,** Claude Roy

8 **Danemark. Un logement adapté aux personnes marginalisées,** Geneviève Rulens

14 **Le logement et la santé mentale au prisme de la loi,** Nicolas Bernard

Jurisprudence

27 **Insalubrité Conseil d'Etat (VIe Ch.), n°199.338 , 5 janvier 2010**

S.A. ESPACE FALSTAFF c./ Bourgmestre et Ville de Bruxelles

(instance reprise par la S.A. TRIPLE J. REAL ESTATE)

Art. 135, §2, de la nouvelle loi communale – Lutte contre les taudis – Compétence du bourgmestre – Arrêté d'inhabitabilité – Bonne administration – Principe de l'audition préalable – Principe de proportionnalité – Respect (non)

31 **Logement social**

Chambre de recours (SWL), 7 janvier 2010

Demande de mutation - Attribution d'un logement proportionné (refus) - Radiation de la candidature (non)

32 **France**

Droit au logement

Tribunal de Grande Instance de Lyon

Ordonnance de référé, 16 novembre 2009

Occupation d'un terrain sans titre ni droit - Droit de propriété - Droit au logement - Art. 8 de la Convention européenne des Droits de l'Homme - Dommage imminent (non) - Trouble manifestement illicite (non) - Expulsion (non)

34 **Cour d'appel de Paris, 11 mars 2010**

Droit au logement - Expulsion - Délais supplémentaires - Conditions

Législation

36 **Région wallonne, Communauté germanophone**

Informations

37 **Isolation - Prime «double vitrage»**

39 **Le prêt familial intergénérationnel du FLW**

Associations

41 **Un partenariat efficace**

Etranger/Etats-Unis

43 **Crise immobilière. Le flot des saisies n'est pas endigué**

Publications

46 **Les commissions paritaires locatives : chronique et enseignements d'une expérience-pilote fondatrice**

47 **Mettre un terme au sans-abrisme : un manuel pour les décideurs politiques**

Éditeur responsable
Ghislain Geron
Rédactrice en chef
Geneviève Rulens
Comité de rédaction
Nicolas Bernard, Michel Grégoire, Paul-Emile Hérin, Luc Laurent, Yves Schreel, Vincent Sciarra, Luc Tholomé, Guido Van Geem, Pol Zimmer
Ont aussi collaboré à ce numéro
Frédéric Dantinne, Fabrice Dor, Delphine De Rijck, Gaël Lecomte, Lily-Pol Neveu, Anne Quévit, Brigitte Quenon, François Renaud, Claude Roy, Clair et Net asbl.

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
Geneviève Rulens
Tél. 081/33 24 78
genevieve.rulens@spw.wallonie.be
Via Internet
Site général de la DGATLP
http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp
Accès direct aux Echos
http://mrw.wallonie.be/dgatlp/echos

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

Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie

Photo couverture : F. Dor © SPW - DGO4