Les Échos du Logement

Numéro 3
4 numéros par an / 2009

Les parcours résidentiels des seniors wallons

Doctrine



Nous vivons une période faite d'incertitudes, comme l'expriment fort bien certains auteurs tel Robert Castel[1]. Face à celles-ci, une certitude bien établie est celle du vieillissement de la population. Nous vieillissons tous et notre espérance de vie ne cesse d'augmenter. Ce qui est par contre plus incertain, ce sont les conditions dans lesquelles nous allons vivre le grand âge, par exemple, en matière d'habitat.

Le vieillissement de la population est un phénomène propre aux pays occidentaux. La Belgique se situe dans la moyenne des pays européens. 17,2 % de la population belge a plus de 65 ans (16,4 % en Wallonie), mais l'Italie ou la Bulgarie se situent déjà à 20 %. Plus d'un Wallon sur quatre aura plus de 65 ans en 2050. Le vieillissement est en pleine expansion et en 2050, les plus de 75 ans seront trois fois plus, les plus de 85 ans, presque quatre fois plus nombreux. L'espérance de vie sera normalement de 83,3 ans pour les hommes et de 89,4 ans pour les femmes alors qu'elle se situe aujourd'hui à respectivement 76,7 ans et 83,3 ans. Il est souhaitable que l'espérance de vie en bonne santé augmente également dans les mêmes proportions, car ce qui compte n'est pas de donner des années à la vie mais de la vie aux années supplémentaires. Il est toutefois probable que, quelle que soit cette évolution en termes de santé, les besoins en logements adaptés et en structures d'hébergement seront très importants dans les années à venir. C'est la raison pour laquelle le Département du Logement du Service public de Wallonie s'est intéressé de près à cette problématique en réalisant une vaste enquête sur le parcours résidentiel des plus de 55 ans.

(1) CASTEL Robert, *La montée des incertitudes : travail, protections, statut de l'individu*, La couleur des idées, Seuil, 2009.

SPW
Service public de Wallonie

Il s'agit par le biais de cette enquête de mieux évaluer les besoins des seniors[2]. Seules quelques tendances principales sont présentées dans les pages qui suivent.

LE VIEILLISSEMENT, UNE DONNÉE DÉMOGRAPHIQUE ET UN CONSTRUIT SOCIAL

La notion de vieillissement est à la fois une donnée démographique objective, l'espérance de vie ne cesse d'augmenter (pratiquement d'un trimestre chaque année) et un construit social qu'il y a lieu de bien maîtriser.

Les sportifs professionnels sont vétérans à 40 ans quand ce n'est pas plus tôt. Dans certaines entreprises, on est travailleur âgé dès 50 ans et la sécurité sociale classe en chômeurs âgés les plus de 50 ans. Par contre, des hommes et des femmes continuent à se révéler après 70 ans par le biais d'activités professionnelles, bénévoles ou artistiques.

En politique, certains disent être en pleine possession de leurs capacités bien après la cinquantaine. Ne soyons donc pas bloqués par nos préjugés sur le grand âge. La situation familiale, la présence d'enfants et petits-enfants, la forme physique et mentale, l'activité quotidienne peuvent fortement différencier non seulement l'état de la personne âgée mais aussi et surtout la perception qu'elle a d'elle-même. Les seniors ne constituent donc nullement une population homogène sur le plan sociologique.



Photo : F. Dor © SPW

De très nombreux auteurs ont d'ailleurs produit quantité de classements des seniors. Quelle ressemblance possible entre le retraité passif isolé et le baby-boomer hyperactif ? Plusieurs sociologues perçoivent essentiellement trois types de seniors :

- des retraités actifs qui parcourent le monde et assurent 60 % du chiffre d'affaires des tours-opérators. Ils sont enthousiastes, libérés de nombreuses contraintes mais aussi parfois très critiques sur notre société et demandeurs de bien des services ;
- des retraités passifs composés par exemple de couples constitués d'un duo « aidant-aidé » ou d'isolés, souvent des veuves quelque peu recluses chez elle ;
- des personnes dépendantes aidées par la famille, des services d'aide à domicile ou hébergées en maison de repos[3].

Les profils sont donc multiples sans parler des effets de génération : les plus de 80 ans constituent une génération souvent muette (ils n'ont jamais besoin de rien) alors que les plus de 60 ans veulent parfois tout et tout de suite. Ils veulent un concierge, si pas un gardien d'immeuble, et ont davantage besoin de l'aide d'un coach sportif que d'une aide soignante…

Il est également à constater que la perception du vieillissement est très variable d'un pays à l'autre. Ainsi, une enquête européenne récente effectuée dans trois pays mentionnait que la population de Grande-Bretagne considérait que l'on est vieux aux alentours de 70 ans alors que les populations française et espagnole situent cet état aux environs de 80 ans.

Au vu de cette diversité, les besoins en logements seront donc multiples et le rapport au logement sera grandement fonction de l'état de santé de la personne vieillissante. Pour bien appréhender cette réalité en vue de mener les politiques publiques les plus adéquates, il était utile de réaliser une étude sous forme d'une enquête sur le parcours résidentiel des seniors.

(2) Le Département du Logement a présenté les résultats de cette enquête lors d'un colloque le 27 mars 2009. Les actes du colloque seront disponibles en septembre 2009.
(3) COLLECTIF, *Habitat social et vieillissement : représentations, formes et liens*, La Documentation française, Paris, mars 2008.

QUELQUES DONNÉES MÉTHODOLOGIQUES RELATIVES À L'ENQUÊTE

L'enquête, menée début 2009, porte sur 1000 ménages rencontrés à leur domicile pendant près de 45 minutes. Le mode d'entretien, en face à face, est particulièrement bien adapté aux personnes plus âgées pouvant parfois rencontrer des problèmes de communication et de concentration. Il permet également de mettre les personnes interviewées davantage à l'aise pour parler de leur parcours résidentiel souvent très lié à des étapes importantes de leur vie comme la mise à la retraite, le départ des enfants, le décès d'un conjoint, la santé devenue défaillante, etc. Il autorise enfin l'utilisation de supports tels que des photos pour illustrer certaines questions.

L'échantillonnage a été constitué de telle sorte que les résultats soient significatifs pour différents critères : tranche d'âge (< 65 ans, 65-74 ans, > ou = à 75 ans) ; genre, province, type de quartier (urbain, périphérique, rural,...), statut d'occupation (propriétaire, locataire...), type de ménage (isolé, couple, ménage vivant avec d'autres personnes).

Les sujets abordés étaient nombreux. Il s'agissait de récolter des données sur le logement actuellement occupé (type, statut, taille, localisation, satisfaction, accessibilité...) ainsi que sur les motivations du dernier déménagement si celui-ci avait eu lieu après 50 ans. La personne rencontrée était également interrogée sur ses éventuels projets de déménagement, le type de logement recherché, etc.

Cette enquête fut également l'occasion de tester, après présentation du concept, l'attrait pour l'habitat groupé ainsi que la volonté de louer une partie de son logement en cas d'espace disponible. De nombreuses données permettent enfin de croiser les réponses avec le profil sociologique et socio-économique des personnes interviewées.

SENIORS ET COÛT DU LOGEMENT

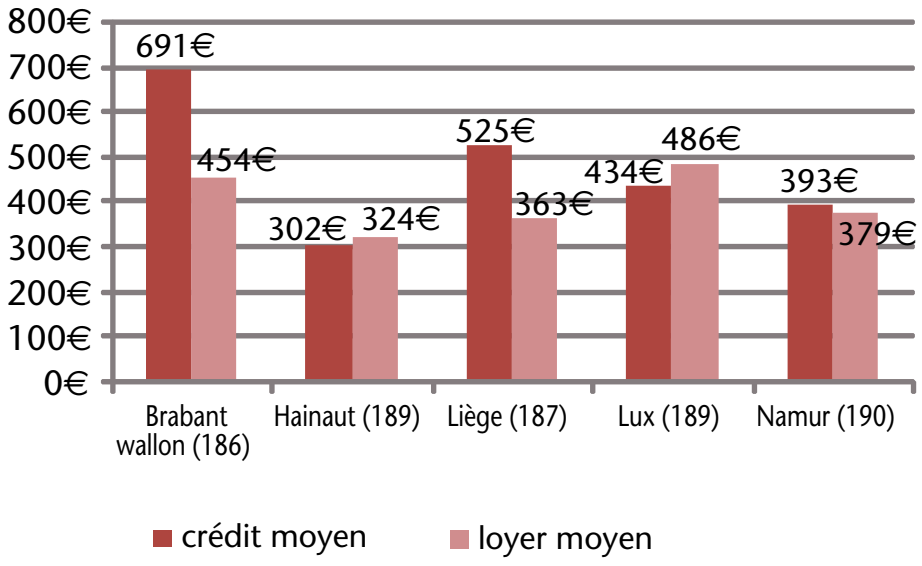
65 % des personnes âgées de plus de 55 ans s'avèrent propriétaires de leur logement alors que 28 % sont locataires. Seules 5 % des personnes interrogées sont hébergées par un proche. Cette répartition n'est pas régulière selon les provinces. Le Brabant wallon compte 56 % de propriétaires pour 30 % de locataires alors que le Hainaut est représenté par 69 % de propriétaires pour 25 % de locataires. On remarque aussi que le pourcentage de propriétaires diminue avec l'âge. 10 % des seniors interrogés occupent actuellement un logement social.

Les locataires déboursent en moyenne 371,20 € par mois pour leur logement, tandis que les propriétaires déboursent un montant moyen évalué à 575,14 € pour leur emprunt, cette moyenne ne concernant que les propriétaires encore liés à un remboursement, soit 15 %.

32 % des seniors propriétaires déclarent ne pas avoir eu recours à un crédit lors de l'acquisition de leur logement. 50 % des seniors ont remboursé l'emprunt qui leur a été nécessaire à acquérir le logement qu'ils occupent. Et dans près de 60 % des cas, ce remboursement est effectué depuis plus de 10 ans.

Et si un senior sur deux n'encourt plus de frais liés à l'acquisition de son logement, il apparaît que le coût ne permet pas à chacun de se loger à la même enseigne. Quel que soit le revenu, de grandes différences peuvent apparaître selon

Coût moyen du logement par province – Graphique 1



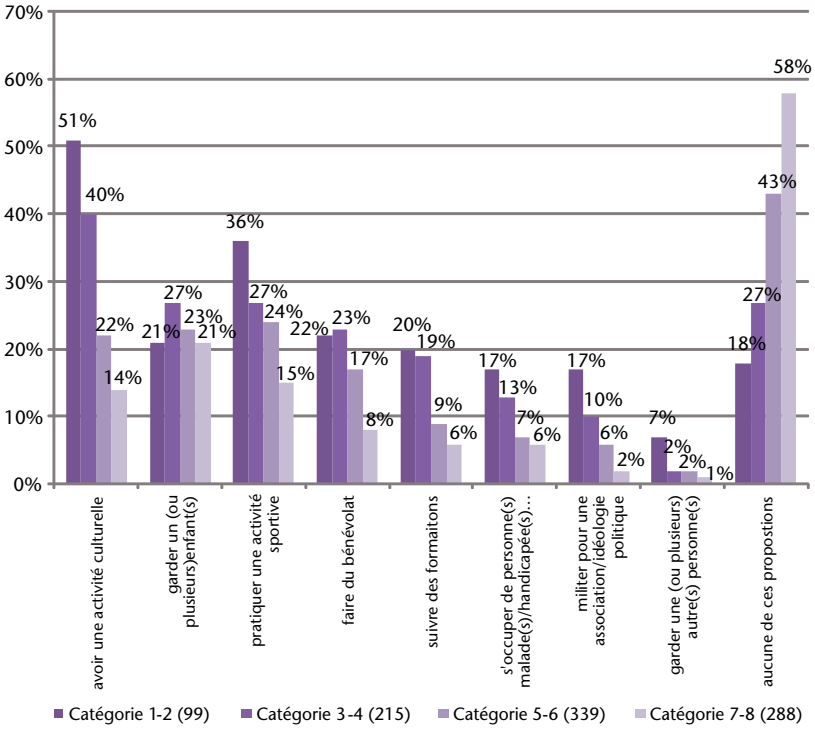
que la personne âgée est locataire – éventuellement d'un logement social, rembourse encore un crédit, n'a plus de crédit en cours, voire bénéficie de rentrées issues de la location d'autres logements acquis en propriété.

ACTIVITÉS SOCIALES ET LIENS SOCIAUX

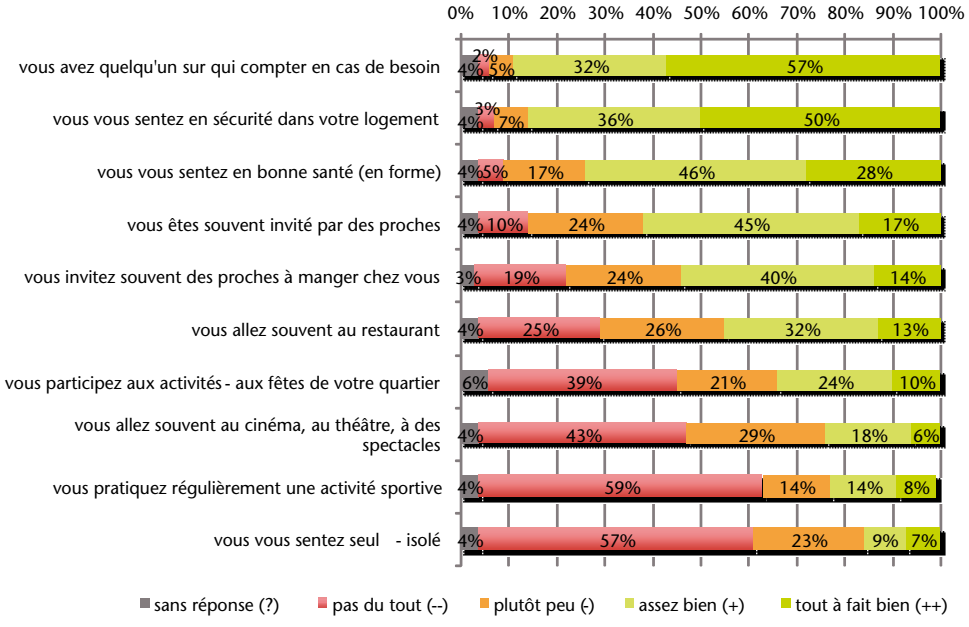
La population que forment les personnes âgées s'avère fort disparate. Les plus âgés sont proportionnellement plus présents dans les catégories les moins favorisées, notamment parce qu'elles rassemblent plus de pensionnés. Très logiquement, le revenu moyen des plus jeunes est plus élevé que celui de leurs aînés. Quand un couple isolé perçoit en moyenne 1.992,07 € par mois pour les 55-64 ans, cette somme se limite à 1.296,91 € pour les 75 ans et plus.

A la consultation des activités sociales auxquelles les seniors prennent part, on distingue à nouveau des profils aux habitudes très variées. On constate ainsi que les activités les plus fréquemment citées s'apparentent à la culture, à la garde d'enfant(s) ou à la pratique

Pratique d'une activité, par catégories socioprofessionnelles – Graphique 2



Niveau d'intégration ressentie par les personnes âgées – Graphique 3



d'un sport. Il y a pourtant près d'un senior sur deux qui ne participe à aucune des activités proposées par le questionnaire, les catégories socioprofessionnelles les moins favorisées apparaissant comme les moins actives. Et plus on prend de l'âge, plus les activités deviennent occasionnelles.

L'isolement dépend également de la situation vécue par la personne âgée. Il est intéressant de constater que près de 9 seniors sur 10 estiment avoir quelqu'un sur qui compter et se sentent en sécurité dans leur logement.

Une personne âgée sur trois fait appel à une aide pour gérer son quotidien. Ces aides interviennent principalement dans l'entretien de la maison (cité par 23 %), le jardinage (cité par11 %), une aide pour les courses (cité par 9 %) ou encore des soins médicaux (cité par 8 %). On observe que les personnes de 75 ans et plus y recourent deux fois plus que les plus jeunes.

MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DES SENIORS

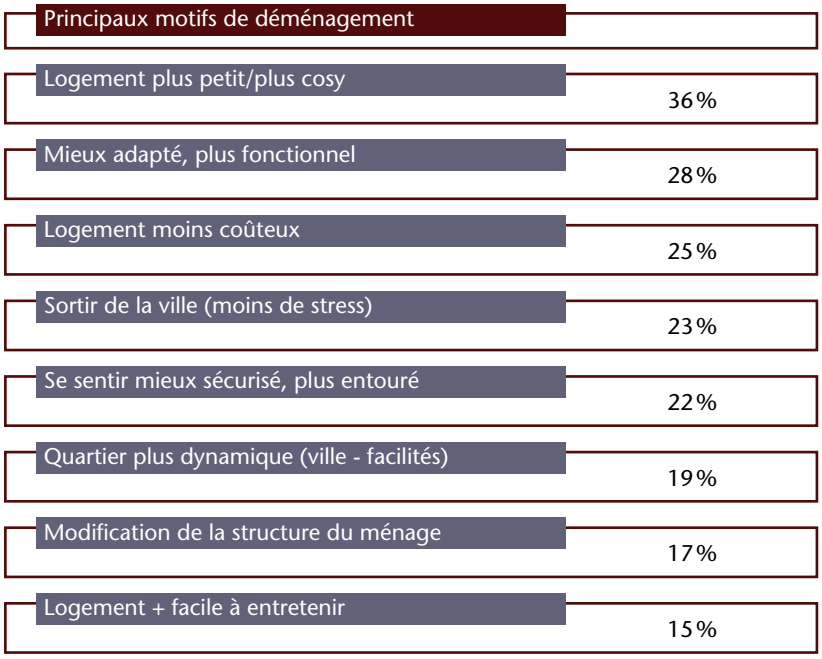
29 % des seniors rencontrés ont déménagé après avoir atteint l'âge de 50 ans. Deux tiers de ces 29 % ont déménagé plusieurs fois depuis leurs 50 ans. On découvre que la tranche d'âge intermédiaire (65-74 ans) procède à un déménagement plus fréquemment. Alors que malgré une période de référence plus longue («depuis l'âge de 50 ans»), les personnes âgées de 75 ans et plus ont moins déménagé que les autres.

Ce pourcentage peut surprendre dans une région telle que la Wallonie composée de près de 70 % de propriétaires. Il est toutefois à noter que ce résultat croisé avec le statut d'occupation permet de constater que 45 % des locataires ont déménagé depuis l'âge des 50 ans pour seulement 20 % des propriétaires. Cette répartition explique également le fait que davantage de déménagements se produisent en milieu urbain.

Les déménagements conduisent à s'installer non loin du logement de départ. 49 % restent dans un rayon de 5 km, 70 % dans un rayon de 20 km. Différentes variables telles que l'âge, la structure du ménage ou encore le statut d'occupation ne modifient guère ce constat de déménagements proches de la localisation antérieure, bien que les seniors de 64-75 ans parcourent légèrement plus de kilomètres.

Dans de nombreux cas, le logement lui-même est la cause principale du départ. Ces déménagements sont essentiellement justifiés par la recherche d'un plus petit logement (cité par 36 % des interviewés) et très rarement d'un plus grand (cité par 6 %). Il faut souligner que cette tendance augmente avec l'âge, tout comme la volonté d'obtenir un logement plus adapté fonctionnellement (cité par 28 %). Une habitation moins coûteuse (cité par 25 %), plus facile d'entretien (cité par 15 %) ou encore simplement l'envie de changer (cité par 14 %) sont des motivations importantes pour les aînés. Les problèmes liés à l'autonomie ou à la santé n'apparaissent que très peu (cités par 7 %) tandis que plus de 6 résidents de maison de repos sur 10 mentionnent des problèmes de santé comme motivation d'entrée en maison de repos.

Motifs du dernier déménagement – Graphique 4



L'environnement de l'habitation reste primordial. Les seniors évoquent ainsi le besoin de se sentir plus sécurisés ou entourés (cité par 22 %) et recherchent un rapprochement des amis ou de la famille (cité par 10 %). Les modifications au sein de la structure du ménage orientent également leur choix (cité par 17 %), tout comme le départ des enfants (cité par 7 %).

La sélection de critères de déménagement élaborée par les femmes isolées accentue les demandes des seniors en général. Elles invoquent plus souvent le choix d'un logement plus petit (cité par 65 %), mieux adapté et plus fonctionnel (cité par 34 %), plus facile à entretenir (cité par 26 %), dans un quartier plus dynamique (cité par 35 %). Près d'une sur deux aurait orienté ses démarches vers un logement moins coûteux (cité par 48 %).

Quand ils ont quitté leur logement, les seniors propriétaires l'ont principalement mis en vente (86 %) et rarement laissé à l'usage des enfants (6 %).

PERSPECTIVES DE CHANGEMENT

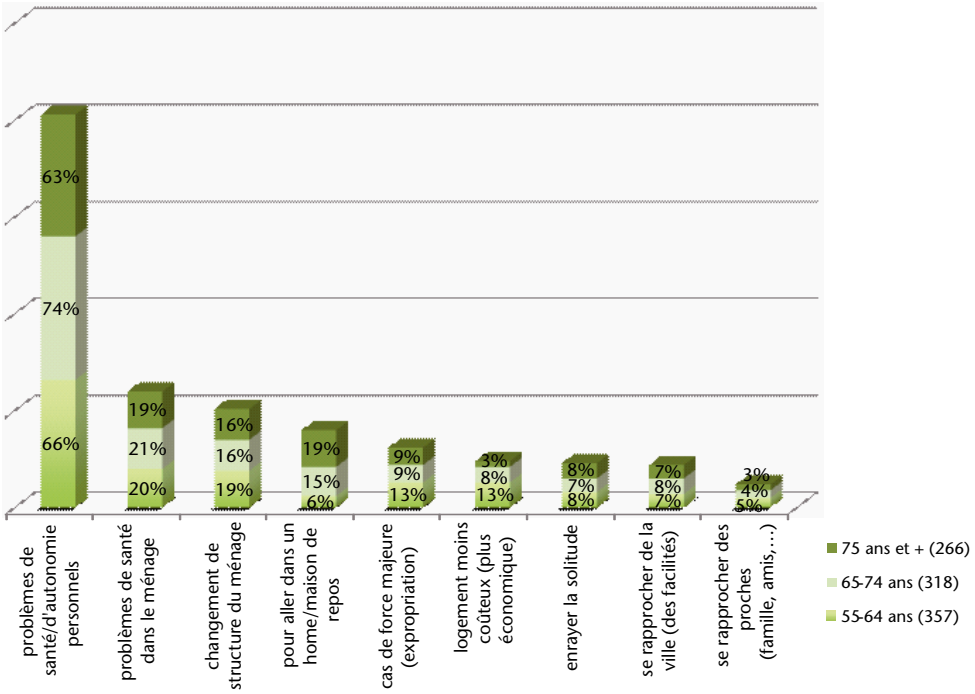
11 % des seniors prévoient, au moment de l'enquête, de déménager dans les dix années à venir. Le moins qu'on puisse signaler reste que la plupart n'envisagent pas chaudement de quitter leur domicile ; 45 % ne l'envisagent d'ailleurs nullement. Toutefois, ce pourcentage moyen varie fortement d'une province à l'autre. 56 % des Hennuyers se montrent totalement opposés à tout déménagement pour seulement 21 % des Brabançons.

Les 75 ans et plus apparaissent moins enclins à envisager cette solution puisque 51 % ne considèrent absolument pas cette option. Mais quand ils l'envisagent, c'est majoritairement dans un terme de 2 ans. On peut donc dire que les seniors de 75 ans et plus disposés à quitter leur logement s'y projettent à court terme.

Les freins au déménagement sont principalement l'attachement au logement et au quartier cité par 46 % des personnes interrogées, loin devant tout autre motif. Tout au plus, les seniors de 75 ans et plus sont un sur quatre à considérer qu'ils sont trop âgés pour déménager. Les hommes et les femmes qui partagent déjà un logement avec d'autres personnes (entre autres de leur famille) sont logiquement moins enclins à déménager que les autres sondés. Et puis on remarquera également que les propriétaires marquent leur attachement au logement (51 %) plus souvent que les locataires (35 %).

À la question de savoir ce qui, malgré l'absence de projet de déménagement, pourrait inciter le senior à déménager, les problèmes de santé et/ou de perte d'autonomie, qui intervenaient fort peu dans le cadre de perspectives réelles de déménagement, occupent le devant de la scène puisqu'ils sont cités par 67 % des seniors. On s'en préoccupe davantage en Hainaut (cité par 74 %) et dans le Luxembourg (cité par 75 %) que dans le namurois (cité par 58 %) et dans le Brabant (cité par 59 %). On observe en outre de grandes disparités

Raisons pouvant inciter à déménager, par âge, situation familiale et statut dans le logement – Graphique 5



selon la situation familiale. Les isolés semblent plus inquiets de la santé que les non isolés, à l'exception notable des femmes. Les femmes non isolées craignent en effet plus que les autres les problèmes de santé et d'autonomie personnels (cité par 76 %) alors que les hommes non isolés sont les moins nombreux à s'en soucier (cité par 43 %). On voit clairement par ailleurs que la prise d'âge ouvre progressivement l'idée d'accéder à une maison de repos. Ces problématiques sont abordées bien avant d'autres motifs qu'une personne sur 6 évoque, tel un changement dans la structure du ménage ou un cas de force majeure comme une expropriation.

La lutte contre la solitude n'est pas un argument privilégié par les personnes interviewées pour justifier un éventuel déménagement puisqu'elle ne retient que 8 % des suffrages. À noter cependant que ce motif est cité par 14 % des personnes habitant en Brabant wallon et est généralement plutôt choisi par des femmes isolées. En regard de l'âge, les plus de 75 ans citent l'entrée en maison de repos comme second motif même si ce motif n'est repris que par un senior sur cinq. Il n'en reste pas moins que ce pourcentage est très élevé par rapport aux disponibilités réelles en maisons de repos au vu du moratoire existant dans le secteur de l'hébergement pour personnes âgées.



Photo : F. Dor © SPW

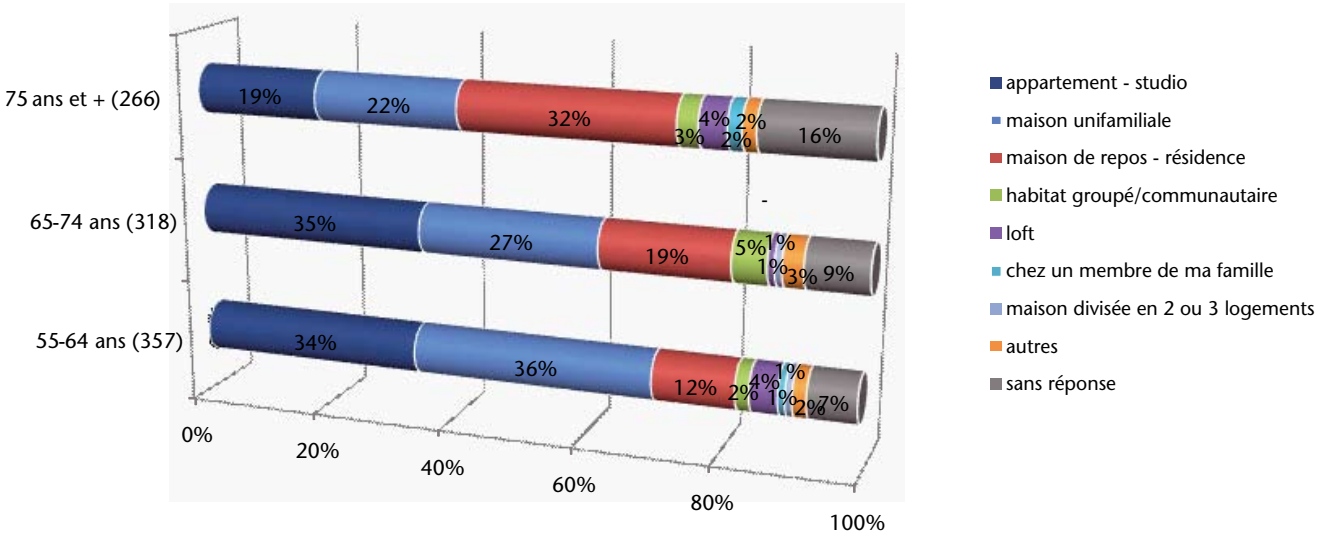
INTÉRÊT ACCRU POUR L'APPARTEMENT, PEU D'ATTRAIT POUR LA VILLE

L'analyse du parcours résidentiel des seniors permet de conclure qu'il n'y a pas de retour vers la ville. Parmi les motifs invoqués pour justifier le dernier déménagement (270 réponses), sortir de la ville est cité par 23 % des sondés, revenir vers des quartiers urbains est invoqué par 19 % des seniors. En cas de déménagement rendu obligatoire, par exemple pour raison de santé, dans les années à venir (941 réponses), sortir de la ville est retenu par 17 % des personnes interrogées et revenir vers des quartiers plus urbains par 12 % des personnes rencontrées. Sachant qu'une majorité de sondés interrogés vivent actuellement plutôt en zone urbaine ou en périphérie de celle-ci, ces pourcentages doivent être nuancés. Toutefois, même pondérés, ils n'indiquent pas un retour vers la ville.

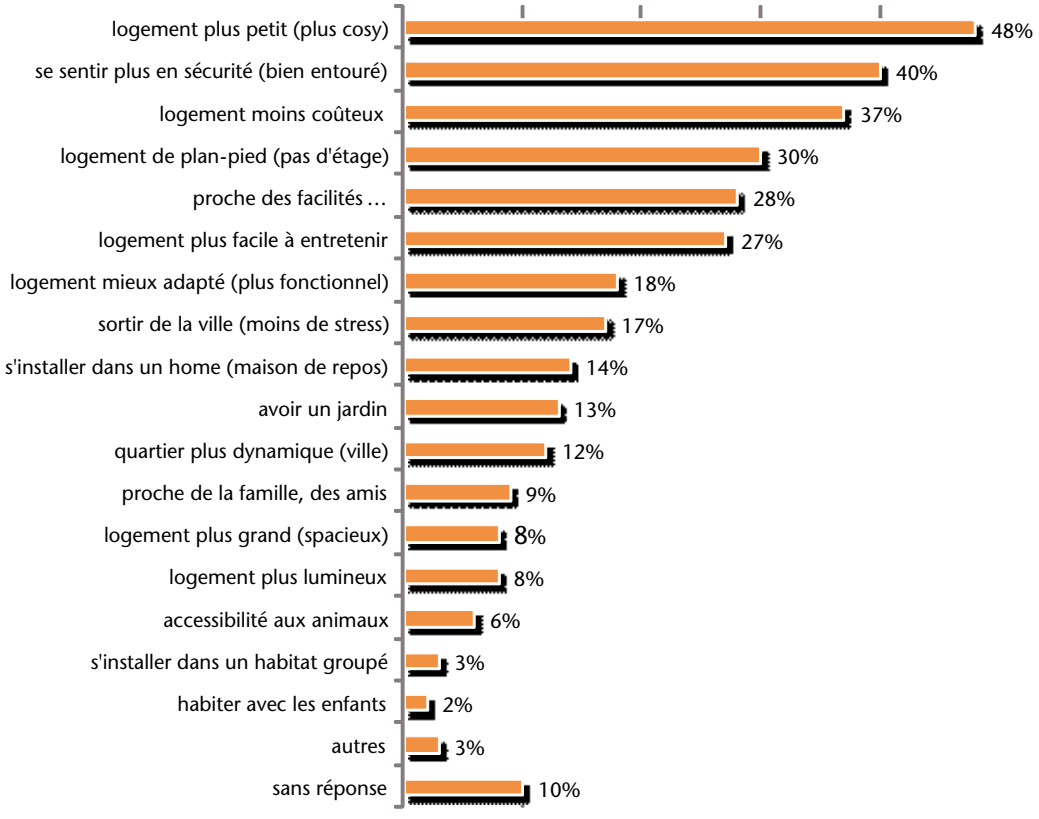
La volonté de sortir de la ville est donc plus marquée que celle d'un retour vers ce type de quartier. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, les 75 ans et plus ne sont pas plus sensibles que les 55-64 ans à l'intérêt d'un retour à la ville et à ses facilités. En fait, l'envie de s'exiler à la campagne ne diminue pas avec l'âge. Par contre, l'attrait de l'appartement est, quant à lui, bien réel. La Wallonie comporte environ 20 % d'appartements et 80 % de maisons mais en cas de déménagement, les plus de 55 ans qui représentent plus de 25 % de la population placent ex æquo l'appartement et la maison unifamiliale comme futur logement. Il y a donc un véritable engouement pour l'appartement qui devrait avoir un impact important sur la densification des noyaux d'habitat tant en zone urbaine qu'en zone de village. Des effets sont également à prévoir sur les valeurs immobilières des appartements dans certaines régions où une inadéquation offre–demande verrait le jour.

Les motifs de déménagement (logement plus petit, adaptation fonctionnelle, logement facile à entretenir, etc.) correspondent largement à l'occupation d'un appartement plutôt que d'une maison. En conclusion, le choix de la localisation future est surtout justifié par la préférence pour un type de logement adapté aux besoins du ménage dans un quartier souvent proche du logement actuel, des membres de la famille ou des connaissances.

Types de logements privilégiés en cas de déménagement, par âge, situation familiale et statut dans le logement – Graphique 6



Critères de choix d'un nouveau logement, par province et quartier – Graphique 7



Si la maison vient ex æquo avec l'appartement, il n'est cependant pas sans intérêt de constater que des mouvements en sens divers subsistent malgré tout. Les seniors qui ont déménagé depuis l'âge de 50 ans habitaient auparavant pour 33 % d'entre eux un appartement et sont actuellement 38 % à occuper ce type de logement. Mais ces résultats cachent des tendances contradictoires puisque 29 % des seniors habitant actuellement en appartement rêvent d'aller vivre dans une maison.

On s'aperçoit encore que les habitats groupés et communautaires recueillent l'adhésion de 3 % des personnes. Cette perspective, bien que limitée, est tout de même trois fois plus évoquée que celle de la cohabitation avec les enfants (1 %).

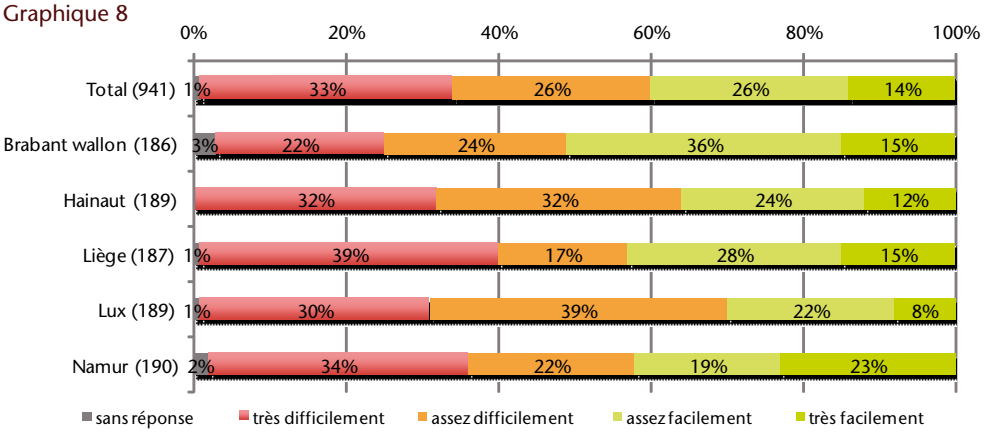
ACCESSIBILITÉ DU LOGEMENT OCCUPÉ

Sachant que de nombreuses personnes termineront leur vie à leur domicile, il était utile de connaître dans quelle mesure les logements actuellement occupés par des seniors sont accessibles. À la question de savoir si le logement est accessible en chaise roulante depuis l'extérieur, la réponse est non pour la majorité des logements (60 %) et 26 % le sont assez difficilement.

Pas de grande différence à constater selon que l'on croise ces résultats par exemple avec le statut d'occupation ou le revenu des répondants. Par contre, on rencontre des contrastes importants selon les types de ménage : les hommes non isolés sont près de 60 % à occuper un logement accessible en chaise roulante contre seulement un tiers des femmes isolées. Il faut aussi relever que l'accessibilité du logement diminue lorsque l'âge des répondants augmente puisqu'on passe de 42 % de logements accessibles chez les 55-64 ans à 37 % chez les 75 ans et plus.

On peut donc considérer qu'on accède en chaise roulante depuis l'extérieur dans 40 % des habitations occupées par des personnes âgées. Cette accessibilité semble meilleure en Brabant wallon (51 %), moins bonne au Luxembourg (30 %) et dans le Hainaut (36 %). La présence d'un ascenseur, plus étendue en Brabant wallon qu'ailleurs, procure déjà une part de l'explication.

Accessibilité du logement en chaise roulante depuis l'extérieur, par province – Graphique 8



Cette réalité ne conduit pas pour autant les propriétaires à investir dans des aménagements rendant leur logement plus accessible puisque seulement 6 % des sondés ont aménagé ou pensent aménager leur habitation pour lui assurer un telle accessibilité. Plus globalement, l'amélioration de l'accessibilité externe ou interne au logement ne constitue pas une priorité pour les seniors. En effet, 82 % n'ont envisagé et n'envisageraient a priori aucune modification dans le but d'améliorer les déplacements intérieurs et extérieurs.

Dans 17 % des cas toutefois, des aménagements ont été réalisés ou sont planifiés. Ils portent principalement sur une modification de l'accès extérieur (38 %), sur une adaptation de la salle de bain (31 %) ainsi que sur un certain nombre d'agencements facilitant la circulation intérieure (suppression de murs, élargissement de portes,…).

Mais lorsque l'enquêteur propose aux seniors de définir l'affectation d'une somme d'argent inattendue, la réponse se dirige majoritairement vers la rénovation intérieure (50 % des réponses), l'amélioration des performances énergétiques pour 38 % et l'achat de mobilier ou d'éléments de décoration pour 25 %. Il est surprenant de découvrir que 16 % ne modifieraient absolument rien à leur logis. C'est singulièrement le cas pour les Luxembourgeois (31 %) qui se déclarent par ailleurs les plus satisfaits de leur logement et pour les seniors de la dernière tranche d'âge (24 %).

En conclusion, la faible accessibilité du logement n'est pas vécue comme une difficulté en l'absence d'une quelconque perte d'autonomie physique de l'occupant. Il n'y a pas de projection dans l'avenir du vécu de l'occupant en cas de problème de santé.

BAISSE DE L'USAGE DE LA VOITURE APRÈS 75 ANS

Les résultats qui précèdent montrent qu'il n'y a pas à proprement parler de volonté de se préparer au grand âge et à la perte de mobilité qu'il peut entraîner, que ce soit sous la forme d'une adaptation de son logement ou d'un rapprochement de diverses facilités (commerces, équipements collectifs, etc.). Tout au plus, il est à constater une tendance, en cas de déménagement, à choisir autant un appartement qu'une maison au vu entre autres de la plus grande accessibilité de l'appartement.

La voiture reste le mode de transport privilégié des seniors. 65 % utilisent une voiture personnelle pour effectuer les courses du ménage. La catégorie socioprofessionnelle force encore le trait puisque les seniors les plus aisés n'empruntent quasi exclusivement que la voiture (96 %) et ne fréquentent guère les transports en commun (1 %).



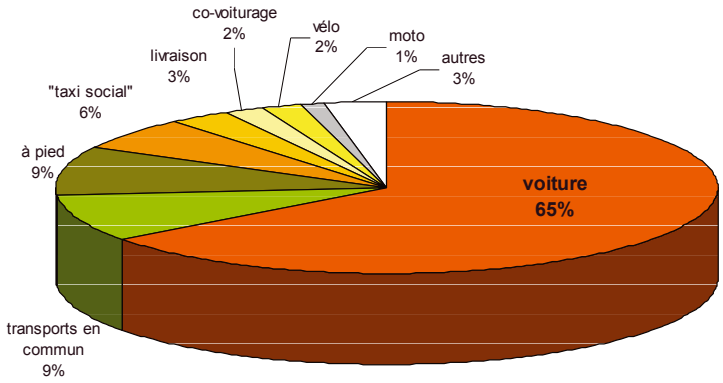
Photo : F. Dor © SPW

L'évolution dans l'usage de la voiture montre cependant que la perte de mobilité est importante après 75 ans. Les sondés ont été interrogés sur la distance à parcourir pour atteindre les commerces dans lesquels leurs achats habituels sont effectués. Si l'on fait l'hypothèse d'achats effectués à pied (moins d'un km), seuls 22 % de la population des plus de 55 ans sont susceptibles de faire leurs achats de telle manière. Ce pourcentage atteint 26 % pour les 75 ans et plus. Il n'est donc guère plus important.

Par contre, à partir de 75 ans, l'usage de la voiture pour faire ses courses diminue fortement. Si 72 % des 55-64 ans utilisent leur voiture pour faire leurs courses, ils sont encore 65 % entre 65 et 74 ans mais seulement 43 % à partir de 75 ans. Dans cette tranche d'âge, la marche à pied n'est pas plus pratiquée que par les autres seniors.

Apparaît en conséquence une dépendance certaine vis-à-vis de modes alternatifs tels que le taxi social, le covoiturage ou encore la livraison des courses par le magasin. Mais pas vis-à-vis des transports en commun qui restent très peu empruntés par les seniors pour effectuer leurs courses (9 %). Une comparaison entre la proximité des arrêts de transports en commun et l'utilisation de

Moyen de transport utilisé pour effectuer les courses du ménage — Graphique 9



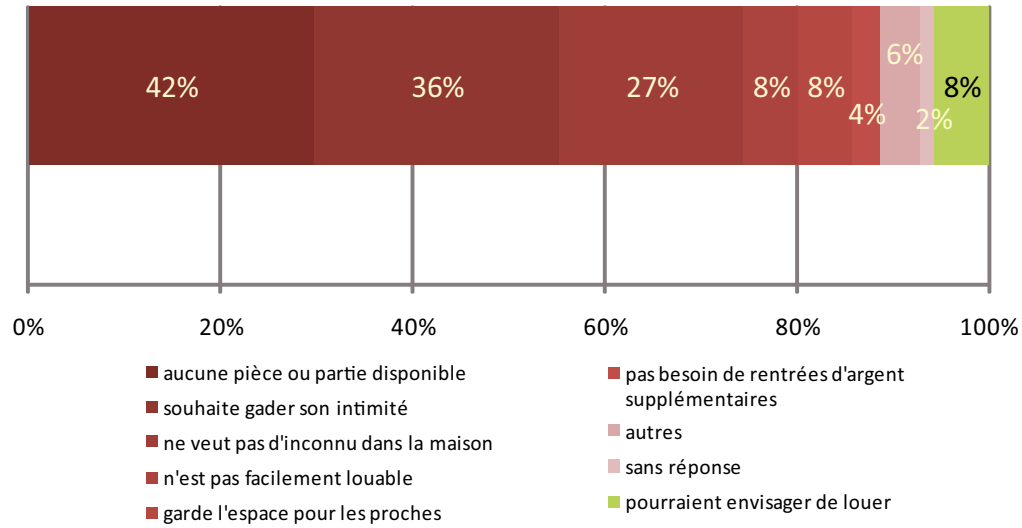
ceux-ci laisse apparaître une corrélation assez significative. Là où il existe des arrêts des transports en commun à moins de 500 m, les seniors les utilisent plus volontiers.

Ces quelques constats indiquent une tendance à un certain isolement physique dans son logement après 75 ans même si d'autres résultats montrent que l'attachement affectif à celui-ci ainsi qu'à son quartier de même que la proximité d'amis ou de membres de la famille réduisent fortement le sentiment d'isolement des personnes âgées en Wallonie. Il est ainsi dommageable que les aînés ne puissent pas bénéficier plus aisément des transports en commun, dont l'accès reste pourtant un gage d'autonomie pour la plupart des personnes résidant seules. On peut en outre supposer que l'usage de la voiture va probablement se confirmer pour les générations futures, puisque la proportion des seniors détenant un permis de conduire croît progressivement. Il devient donc urgent de reconsidérer la mobilité des personnes âgées.

FAIBLE VOLONTÉ DE LOUER UNE PARTIE DU LOGEMENT

L'enquête a également eu comme objectif d'évaluer dans quelle mesure l'occupant d'un logement devenu trop grand était preneur d'en louer une partie à d'autres personnes, quels qu'en soient les motifs. C'est en province de Namur et du Brabant wallon que les candidats à la mise en location sont les plus nombreux. Cette ouverture à la location est plus spécifique aux 55-64 ans et est paradoxalement plus répandue chez les ménages non isolés, c'est-à-dire les adultes qui vivent encore avec des enfants ou avec d'autres personnes. Ces ménages non isolés sont pourtant ceux qui tiennent le plus à garder de l'espace pour la famille ou les amis ; en outre, ils ne disposent pas nécessairement de plus de pièces que les isolés.

Raisons évoquées pour ne pas louer – Graphique 10



Les seniors qui ne sont pas volontaires pour louer une partie de leur logement invoquent fréquemment le souhait de garder leur intimité et de ne pas avoir d'inconnus dans la maison. Nettement moins cités sont les motifs de maintien d'un espace disponible pour les enfants lorsqu'ils reviennent ou la nécessité de faire des travaux d'aménagement avant toute mise en location.

Les personnes âgées estiment très souvent ne pas disposer de pièces disponibles. Très logiquement, l'argument du manque d'espace est plus présent en centre urbain qu'en zone rurale. Par contre, les personnes résidant en proximité urbaine sont moins inquiètes par l'intrusion d'inconnus que les personnes situées en zone rurale.

Un croisement des seniors volontaires pour louer une partie de leur logement, avec différents critères tels que leur état de santé, leur vie sociale ou leur niveau de revenus n'a guère permis de les différencier du reste de la population totale interviewée si ce n'est sur quelques items. Ainsi, les candidats à la mise en location d'une partie de leur logement sont nettement plus nombreux à pratiquer une activité sportive et à militer pour une association ou à s'occuper d'une personne dépendante. Ce qui est certain, c'est que les personnes seules se plaignant d'un certain isolement ne sont pas candidates à une telle formule comme si lorsqu'on atteignait cet état d'isolement, il était trop tard pour trouver l'énergie de le combattre en partageant son logement.

INTÉRÊT SIGNIFICATIF POUR L'HABITAT GROUPÉ

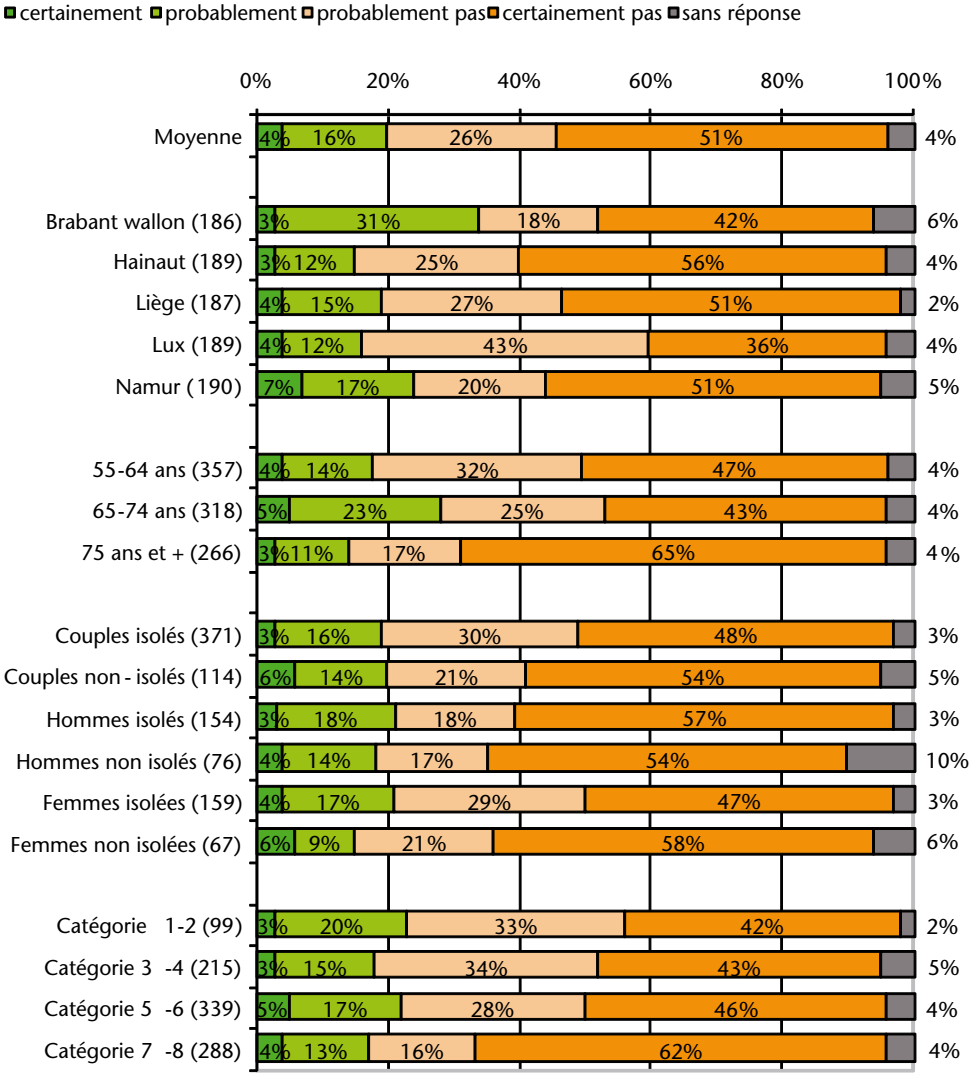
Vivre chez soi dans une maison unifamiliale ou un appartement, occuper un logement dans une résidence-services ou être hébergé dans une maison de repos ne sont pas les seuls modes d'habiter en Wallonie. Partager son logement unifamilial avec d'autres ou vivre dans un habitat groupé (à ne pas confondre avec l'habitat communautaire) sont d'autres formules possibles. L'habitat groupé est peu cité d'initiative par les seniors comme une formule possible en cas de déménagement (environ 3 %). Toutefois, le Département du Logement a tenu à tester l'intérêt porté à cette formule en présentant le concept aux sondés. Petit texte de présentation et photos à l'appui ont permis aux personnes interviewées de se

familiariser avec ce type d'habitat. Il est évident que l'intérêt porté à la formule après cette brève présentation ne permet pas de conclure que les personnes favorables à ce type d'habitat vont d'office le choisir en cas de déménagement. Néanmoins, les résultats enregistrés sont, selon l'organisme de sondage, suffisamment importants et significatifs que pour considérer qu'un intérêt certain existe pour ce type de logement.

43 % des seniors ont déjà entendu parler du concept. Celui-ci est davantage connu par les moins de 65 ans (52 %) que par les 75 ans et plus (32 %). La notoriété de l'habitat groupé augmente nettement avec le niveau de diplôme et la position dans l'échelle sociale.

Si seulement 3 % des sondés ont cité l'habitat groupé comme étant la formule qui avait leur préférence en cas de déménagement (et ce, avant que le concept de l'habitat groupé ne leur soit présenté), ils sont 20 % à envisager cette expérience s'ils étaient obligés de déménager. Ce pourcentage connaît cependant certaines variations. Ils sont en effet 34 % à être intéressés par la formule lorsqu'ils habitent actuellement en Brabant wallon pour seulement 15 % en Hainaut. Ils sont plus nombreux à être volontaires lorsqu'ils sont localisés actuellement en centre urbain et les plus ouverts à la formule sont les 65-74 ans.

Perspectives d'emménagement en habitat groupé – Graphique 11



Les avantages de l'habitat groupé sont, aux yeux des seniors, en priorité la convivialité, l'aide en cas de besoin et la lutte contre l'isolement ensuite. Tous ces atouts présentent l'intérêt de briser l'isolement dans lequel certaines personnes se trouvent confinées.

En termes d'inconvénients, les sondés citent prioritairement le manque d'intimité, de tranquillité et le risque de mésentente. On peut considérer que ces inconvénients vont à l'encontre des avantages soulignés plus haut. Pour rester attractif, l'habitat groupé devrait favoriser la rupture de l'isolement tout en permettant aux résidents de conserver leur chez eux.

Au vu de ces chiffres, il y a incontestablement un marché potentiel. Toutefois, alors qu'un projet d'habitat groupé se crée souvent dans la durée à l'initiative des candidats occupants, la demande d'un public plus âgé risque d'être d'une autre nature en vue de pouvoir emménager plus rapidement.



Photo : F. Dor © SPW

CONCLUSION

Un sondage contient toujours une marge d'erreur par rapport à la réalité (3,1 % dans le cas présent). Celle-ci n'enlève rien à la pertinence des constats lorsqu'ils reposent sur des différences de pourcentage significatives.

Cette enquête montre l'importance de la mobilité résidentielle après 50 ans. Les déménagements des seniors se font cependant en grande majorité sur de courtes distances et ne permettent pas de conclure à l'existence d'un mouvement migratoire vers les centres urbains. Par contre, le marché résidentiel va évoluer vers une demande sans cesse grandissante d'appartements sur l'ensemble du territoire. Une inadéquation de l'offre et de la demande pourrait provoquer des effets de concurrence entre jeunes ménages et seniors dans certaines régions et dès lors également des hausses de prix. Les politiques publiques doivent tenir compte de cette demande résidentielle des personnes âgées, particulièrement celle émise par les isolés âgés aux revenus les plus faibles. Il y aura lieu également de prendre en compte la volonté de nombreux ménages de rester longtemps dans leur logement qui est rarement adapté à une perte d'autonomie potentielle. Une politique d'aides aux particuliers en vue d'adapter leur logement est à imaginer.

Les parcours résidentiels des seniors tels que repérés dans le cadre de cette enquête sont également instructifs pour d'autres politiques sociales, telles les politiques d'aide et d'accompagnement à domicile ou encore les politiques de transport en commun. Une analyse plus approfondie des résultats dans le cadre des actes du colloque permet de produire d'autres constats tout aussi instructifs.

Bernard Monnier, Stéphanie Lefèvre

Québec : solutions résidentielles novatrices pour aînés

Etranger

Un plus grand choix de solutions résidentielles devient nécessaire si on veut répondre aux attentes et aux besoins divers d'un nombre croissant d'aînés dont les vécus sont de plus en plus différenciés. Au Québec, deux solutions émergent depuis quelques années. Elles visent à contrer l'isolement tout en fournissant des milieux de vie financièrement accessibles. Il s'agit des habitations partagées et des coopératives d'habitation pour aînés.

L'HABITATION PARTAGÉE

Si la cohabitation n'est pas un phénomène vraiment nouveau, les pratiques *organisées* de logements partagés mises en place par des services communautaires sont plus récentes. Développées dans les années 1980 en Amérique du nord, les «pratiques organisées» de partage d'un logement – ou *shared housing* – consistent à jumeler des demandeurs de logements avec des offrants (locataires ou plus souvent propriétaires de leur logement), par l'intermédiaire des services d'un organisme selon des modalités très variables.

Au cours des dernières années, les organismes communautaires dans plusieurs villes du Québec, dont Montréal, Saguenay, Gatineau, Granby et Sherbrooke ont développé des modèles pour faciliter les démarches des gens qui veulent trouver un colocataire.

Le logement partagé peut se vivre de diverses façons : une aînée seule voulant partager sa maison unifamiliale en échange de services ou d'un loyer, un étudiant qui cherche un appartement à coût abordable, une personne désinstitutionnalisée présentant des problèmes de santé mentale qui a besoin d'un peu de soutien pour l'aider à devenir autonome, un immigrant cherchant un moyen de s'intégrer rapidement dans sa nouvelle communauté, etc.

Les procédures sont conçues pour favoriser la mise en rapport, dans un but de cohabitation, de personnes qui partagent des caractéristiques, des besoins et des goûts semblables. Ces pratiques sont typiquement ancrées dans les communautés en réponse à un besoin local. Le modèle développé dans la ville de Sherbrooke, par exemple, qui est une ville universitaire, est basé sur le partage entre un étudiant et une personne âgée.

Une étude récente[1] commanditée par la Société d'habitation du Québec a permis de documenter les pratiques organisées d'habitation partagée au Québec. L'étude démontre que ce service est particulièrement bien adapté aux besoins des personnes âgées en leur permettant de demeurer dans leur logement, d'accéder à un autre logement ou de bénéficier de services qui seraient autrement fournis par l'État. Il attire aussi des personnes aux profils de plus en plus variés en termes d'âge, de besoins résidentiels et de besoins en services.

Le rôle des intervenants s'avère déterminant pour bien informer les personnes qui souhaitent s'inscrire, en leur expliquant en quoi consiste le service de partage de logement. Il permet aussi de cerner leurs motivations réelles et de les orienter au besoin vers d'autres services plus spécifiques. Ainsi, un tiers seulement des demandes d'information aboutissent à une inscription effective.

Les intervenants procèdent ensuite à l'évaluation des dossiers et aux vérifications nécessaires pour pouvoir soumettre des propositions de jumelage en fonction des critères établis par les utilisateurs. Ils s'impliquent également dans les étapes subséquentes que sont la mise en contact, l'établissement d'un contrat-type et le suivi du jumelage. Ce rôle central de l'organisme explique l'attrait de cette formule auprès des personnes âgées qui peuvent partager un logement dans des conditions sécuritaires.

L'étude démontre que les pratiques organisées d'habitation partagée procurent d'importants bénéfices à la population, non seulement au plan économique, avec l'accès à un logement à coût abordable, mais également au plan social et psychologique avec l'accroissement des sentiments de bien-être et de sécurité et la diminution du sentiment d'isolement. Les avantages pour la société ne sont pas négligeables non plus puisque de telles pratiques permettent de libérer des services et, dans une moindre mesure, de libérer des logements.

Bien que la portée de tels arrangements reste limitée, les pratiques d'habitation partagée doivent être perçues comme des services d'appoint, en complément d'autres types de mesures d'accessibilité au logement et de services de maintien à domicile, principalement pour les aînés.

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION POUR AÎNÉS

Le secteur des coopératives d'habitation a toujours visé, depuis ses débuts au milieu des années 60, une mixité de locataires, en termes d'âge et de revenu, privilégiant l'intégration des personnes âgées

(1) DUCHARME Marie-Noëlle. *Les pratiques organisées d'habitation partagée au Québec*, Québec: Société d'habitation du Québec, 2006, 98 p.
Téléchargeable à l'adresse internet suivante : http://www.habitation.gouv.qc.ca/publications/M19405.pdf

dans un ensemble non-discriminatoire. Malgré tout, un certain nombre de coopératives dédiées spécifiquement aux personnes de 55 ans et plus ont vu le jour au Québec, au fil des ans. Sur les 1200 coopératives d'habitation locative québecoises, un peu plus d'une soixantaine se sont développées par et pour les aînés.

Une coopérative d'habitation pour aînés a les mêmes caractéristiques que les coopératives régulières du Québec, soit :

– il s'agit d'une *propriété collective* ; la coopérative est l'unique propriétaire des logements et de l'immeuble ;
– cette propriété est *permanente* ; la coopérative ne peut revendre sur le marché ses propriétés ;
– elle est *à but non lucratif* ; elle n'a pas pour but de procurer un profit aux sociétaires mais de leur fournir un service au plus bas prix ;
– elle est *locative* ; le statut de membre permet de louer un logement à la coopérative.

Donc, les membres d'une coopérative, qui sont également les résidents de l'immeuble, devront assumer un double statut : celui de propriétaire, chaque membre étant, de fait, copropriétaire de l'immeuble, et celui de locataire.

De plus, une coopérative d'habitation locative est régie, au Québec, par la Loi sur les coopératives. De façon générale, afin de pouvoir bénéficier des programmes de subvention, la charte de la coopérative doit faire mention des clauses suivantes :

– aucune ristourne ne peut être versée aux membres ;
– la capitalisation individuelle n'est pas permise ;
– aucun des membres ne peut être rémunéré pour remplir ses fonctions à l'intérieur de l'organisme.

Enfin, une coopérative ne peut exiger quelque mise de fonds qui rendrait difficile la participation des clientèles visées.

LES AVANTAGES D'UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION POUR LES AÎNÉS[2]

Pourquoi une personne âgée choisirait-elle de demeurer dans un tel projet ? Les aînés ont eux-mêmes énoncé les raisons suivantes :

– *accessibilité* : les coopératives bénéficient de programmes de subvention qui permettent de diminuer le coût du loyer, un avantage indéniable pour des personnes ayant des revenus modestes ;
– *sécurité d'occupation* ; le membre conserve le droit d'occuper son logement aussi longtemps qu'il remplit ses obligations de membre ;
– *qualité du logement* : les membres sont habituellement partie prenante du processus de conception des plans et devis. Ils participent généralement à la réalisation du programme architectural et s'impliquent dans le processus administratif de préparation et de réalisation du projet ; ils sont par la suite responsables du maintien de la qualité de l'immeuble et de ses composantes ;
– *gestion démocratique* : la gestion est prise en charge par un conseil d'administration élu par les membres résidents. Plusieurs aînés recherchent ce genre de responsabilité qui correspond souvent à diverses expériences acquises durant leur vie active ;
– *sentiment d'appartenance* : la formule coopérative procure à plusieurs un sentiment d'appartenance et un réseau informel d'entraide. Le fait d'appartenir à un groupe facilite les échanges interpersonnels et rompt l'isolement dont souffrent parfois certaines personnes en vieillissant. L'engagement dans la prise en charge et dans le processus de gestion de la coopérative favorise l'implication communautaire et entraîne souvent une revitalisation de l'environnement et du quartier ;
– *développement personnel* : les membres élargissent leurs connaissances, développent des aptitudes de gestion et de prise en charge souvent insoupçonnées. De plus, la coopérative fournit la base organisationnelle d'activités à caractère récréatif et culturel qu'on ne retrouve pas toujours ailleurs ;
– *prise en charge des conditions de vie et de santé* : plusieurs membres de coopératives d'aînés affirment que le fait d'y habiter a permis de prolonger de plusieurs années l'autonomie physique de personnes retraitées.

De façon générale, on peut convenir que les coopératives pour aînés se tirent bien d'affaire. Le fait que leurs membres soient des retraités ou des travailleurs avec une expérience de vie importante favorise grandement la participation et la responsabilisation vis-à-vis d'une saine gestion du projet. Cependant, peu de ces coopératives sont conçues pour soutenir une personne en perte d'autonomie : on vise plutôt les personnes autonomes et actives. Un nouveau concept, la coopérative de solidarité, permet de soutenir des personnes en perte légère d'autonomie, par l'inclusion de travailleurs (aide ménagère, infirmière, etc.) comme membres à part entière de la coopérative.

On retrouve donc, dans les coopératives d'habitation locative pour aînés, des milieux de vie stimulants et enrichissants, basés sur l'expérience et la mise en commun des ressources de tous et chacun. Elles répondent au besoin de personnes vieillissantes, autonomes et actives, désireuses de le demeurer le plus longtemps possible, en se donnant les meilleures conditions qui soient pour y parvenir.

François Renaud
Conseiller stratégique
Direction de la modernisation
et du suivi des conventions
Société d'habitation du Québec

(2) Tiré de : RENAUD, François. « Les coopératives d'habitation locatives : l'expérience québécoise » dans Richard VERCAUTEREN, *Des lieux et des modes de vie pour les personnes âgées : expériences et analyses pluridisciplinaires internationales.* Ramonville Saint Agne, France : Édition Érès, 2000, p. 331-342.

Soins pour aînés au Danemark : une question de société

Etranger

Au Danemark, les personnes âgées comptent sur la société pour s'occuper d'elles. Aujourd'hui, le système fonctionne si bien que les Danois ne se contentent plus d'avoir des aides ménagères pour l'entretien et les courses ; ils s'attendent également à recevoir des soins, de la compréhension et un peu d'humanité. C'est dans ce but qu'ont été créés des conseils d'aînés et de contrôle de la qualité dans les soins pour personnes âgées.

Les Danois attendent de la société qu'elle s'occupe de leurs aînés. Pour ce faire, les investissements réalisés en matière de soins pour personnes âgées sont très importants. Ceux-ci sont délégués aux communes qui évaluent la situation et les besoins spécifiques de chacune. Les Danois n'acceptent pas l'exclusion d'une personne sous prétexte qu'elle ne travaille plus ou qu'elle est physiquement ou mentalement affaiblie. On essaie donc de faire en sorte de retarder autant que possible le processus de perte d'autonomie.

L'INFIRMIÈRE À DOMICILE

Au Danemark, les soins pour personnes âgées ne sont pas gérés par l'État, ils sont délégués aux communes selon des règles bien établies. Ainsi, par exemple, toute personne âgée de plus de 75 ans a droit à la visite d'une infirmière à domicile. Cette infirmière est une conseillère compétente capable d'estimer la situation de la personne âgée ; elle connaît bien les possibilités offertes par la commune.

Elle évalue l'état physique de la personne âgée, vérifie le besoin d'aide au quotidien pour se laver, changer des pansements, etc. de même que l'éventuel besoin d'aide pour faire les courses, cuisiner, nettoyer ou jardiner. L'infirmière évalue également avec attention la situation de son état mental et psychique. La priorité est donnée au maintien des personnes âgées dans leur demeure lorsque la chose est possible. On tente de les aider à continuer à mener une vie agréable et proche de celle menée jusque là, en offrant par exemple des bons pour taxi gratuit ou pour des exercices physiques doux. L'accent est mis sur des interventions préventives, pour éviter que les personnes vieillissent prématurément et pour retarder autant que possible ce vieillissement.

LA GRANDE GÉNÉRATION

La politique danoise n'est pas seulement favorable aux personnes âgées et leurs proches, elle est aussi économiquement rentable à long terme. En effet, les coûts engendrés par des frais comme les taxis et les aides diverses à domicile sont nettement moindres que ceux engendrés par le coût d'un séjour avec soins 24 heures sur 24 en maison de retraite.

Partout en Europe, les gouvernements s'inquiètent du vieillissement de la population et des réponses insuffisantes en termes de maisons de retraite. Au Danemark, où de nombreux secteurs bénéficient de politiques préventives, l'expérience a montré que le fait d'apporter tôt une aide individualisée aux aînés retarde leur entrée en maison de retraite.

LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES

Les maisons de retraite changent

Depuis le changement de loi en 1988, on ne crée plus de maisons de retraite ou de « logements protégés ». Cependant les institutions existantes continuent à fonctionner.

À partir de 1988, des logements pour handicapés et/ou personnes nécessitant des soins ont été construits comme « logements pour personnes âgées ». En connection avec certains de ceux-ci, on a construit un « centre de soins » avec du personnel 24 heures sur 24, comme dans les anciennes maisons de retraite.

L'ancienne notion de maison de retraite (18 m² /personne) a donc été abolie. Depuis 5 ans, la superficie du logement individuel est de 40 m² par personne, et le total de celui-ci et des communs doit atteindre un minimum de 65 m² par personne. Quand les anciens « logements protégés » sont rénovés, ils sont normalement transformés selon les directives concernant les logements pour personnes âgées et portent désormais cette appellation.

Un logement pour personne âgée est donc un logement indépendant pour lequel le pensionné paie une garantie et un loyer. Il existe une aide au logement au Danemark, mais lorsque cette aide est sollicitée par une personne âgée, elle n'est soumise à aucun plafond de revenus.

Les logements pour personnes âgées créés avec l'aide des pouvoirs publics peuvent être dirigés par les communes, par des organismes de logements publics et par des institutions autonomes. La plupart des maisons de retraite au Danemark sont communales ou appartiennent à des institutions autonomes ayant signé une convention d'exploitation avec la commune. Il existe également quelques maisons de retraite qui sont autonomes sans avoir passé de convention avec la commune. Ce sont des maisons de retraite « libres ». Il s'agit d'institutions autonomes sans but lucratif qui sont établies à partir d'une certaine idéologie, religieuse ou politique par exemple.

Si c'est la commune qui paie pour les soins, c'est elle qui a le droit d'assignation du logement quel que soit le constructeur ou le propriétaire des logements. Si la situation d'une personne n'est pas évaluée par la commune, c'est à la personne elle-même de payer tous les frais.

La communauté d'habitation

La dénomination de « communauté d'habitation » s'applique à différentes formes d'habitat dont le trait caractéristique est qu'un groupe de personnes disposent d'espaces communs en connection avec leur logement.

La commune peut établir une communauté d'habitation, selon la loi de service, pour personnes physiquement ou mentalement handicapées. Selon le besoin des habitants, du personnel est attaché à ces communautés mais chacun des habitants bénéficie d'un logement indépendant.

Ces dernières années, on a établi des communautés d'habitation pour malades souffrant de démence. Ils ne sont plus capables de vivre seuls dans l'habitation où ils vivaient auparavant et leur état nécessite une garde et des soins continus. Ces communautés sont aujourd'hui appelées « milieux d'habitation et de bien être ».



Frejas Have, une communauté pour personnes âgées.

Les communautés pour personnes âgées

Une communauté d'habitation peut aussi se présenter sous la forme d'un ensemble de logements pour personnes désireuses d'habiter ensemble afin de bénéficier de la sécurité et des contacts avec d'autres personnes au quotidien. Il peut s'agir d'une grande habitation, par exemple une grande villa achetée ou louée par un groupe, ou encore d'un rassemblement de logements indépendants, comme Frejas Have (voir en p. 20).

Les logements indépendants peuvent être aménagés dans une construction existante ou être construits en vue d'élaborer une communauté. Ces logements comptent généralement des parties communes dédiées à diverses activités collectives.

Les logements de la communauté sont soit des locations, des coopératives de logements ou des logements en propriété. Ils sont occupés par des gens de différentes tranches d'âges et de différents niveaux social, ou encore créés pour des groupes spécifiques. Beaucoup de communautés d'habitations ont été établies pour et par des personnes âgées.

Si la communauté fonctionne bien, il est important pour les habitants d'avoir le droit de décider des futures admissions lorsqu'un logement change de mains.

Dans les communautés qui sont des coopératives d'habitation ou des logements en propriété, ce sont les coopérateurs ou les propriétaires qui ont le droit d'assignation des logements libres ; ils ont de cette manière le droit de décider qui sera admis dans la communauté.

Si l'on fonde une communauté, il est nécessaire de s'accorder sur quelques lignes de conduite concernant la vie commune et l'exploitation des parties communes.

Le degré de collectivité varie beaucoup d'une à l'autre et il y a souvent à la fois une collectivité formelle, avec des activités communes et des conventions pour l'usage des parties communes, et une collectivité moins formelle où l'on discute avec ses voisins et où l'on se donne facilement un coup de main… Beaucoup de personnes âgées et d'âge mûr souhaitent emménager dans une communauté d'habitation parce qu'elles souhaitent bénéficier de cette collectivité.

Institut culturel danois

L'Institut culturel danois organise des voyages d'études et des échanges professionnels au Danemark et au Benelux. Un guide interprète contribue au déroulement du programme établi sur base des desiderata des secteurs professionnels spécialisés concernés.

info@dkibenelux.org
www.dkibenelux.org

VISITE D'UN CENTRE DE SOINS

Etranger / Danemark

La rédaction des Echos, lors d'un voyage d'études à Haderslev, a assisté à la présentation des services pour personnes âgées au département des aînés de la commune, et y a visité un centre de soins.

La commune d'Haderslev gère une offre complète de soins et d'accompagnement en faveur des aînés de la ville (environ 20.000 habitants) et des communes environnantes (56.000 personnes). Cette offre concerne toutes les familles, mais la majeure partie de l'aide est consacrée aux personnes âgées, aux personnes handicapées et, minoritairement, aux familles qui en ont besoin (mère alitée, etc…). Le service dispose de 1.400 aides soignantes financées essentiellement par l'Etat et également par les communes, ce qui représente un budget d'environ 900.000 euros. Il y a pénurie d'aides soignantes, métier dont la formation est d'un an et demi après 18 ans.

Les personnes âgées représentent environ 3.000 bénéficiaires à l'heure actuelle au profit desquels le service preste 712.400 heures par an, soit environ 240 h par personne en moyenne. Toute personne âgée de plus de 75 ans reçoit une visite à domicile deux fois par an en vue d'évaluer son état de besoin.

L'accompagnement à domicile comprend également une offre de garde de nuit. Sur la commune d'Haderslev tournent chaque nuit 6 aides soignantes et 2 infirmières. Elles passent chez les gens mais ne restent pas la nuit. Une offre de repas à domicile est également proposée avec distribution une fois par semaine de repas sous vide.

Ce sont des agents communaux qui décident de l'aide accordée aux personnes âgées à domicile ainsi que du matériel nécessaire. Des objectifs de qualité prévoient que toute demande doit recevoir une réponse dans les 3 jours s'il y a urgence, et une aide réelle dans les 8 jours. La loi ne prévoit pas de sanction en cas de non respect de tels objectifs mais l'impossible est fait pour respecter les délais, et les associations y veillent.

Lorsque la personne est prise en charge par ce service, le médecin généraliste est chargé de définir et d'autoriser le type de prestation à lui fournir. Ces dernières sont plafonnées et lorsqu'elles atteignent 22 à 23 heures, d'autres solutions sont proposées que le maintien à domicile, ce sera le plus souvent la prise en charge en centre de soins. La formule du court séjour existe également, pour soulager les aidants, le plus souvent le conjoint épuisé. En effet, il n'est pas du tout habituel que les ascendants soient pris en charge par les enfants. Il en va de même pour les enfants handicapés. Les familles qui gardent à domicile les uns ou les autres sont rares et paraissent « bizarres ».

Outre l'accompagnement à domicile, la commune offre 468 logements adaptés qui sont en fait l'équivalent de nos maisons de repos. Ces logements sont répartis dans 10 centres communaux. Nous avons visité l'un d'entre eux. Les aides soignantes sont susceptibles de prester tant à domicile qu'au sein de ces centres communaux.

Le centre de soins visité héberge 52 personnes désorientées. Celles-ci sont réparties dans des unités de 9 logements. En fait, il s'agit de grands « cantous » composés de chambres d'environ 35 m² et de grands espaces communs, de telle sorte que le cumul de la partie individuelle et d'une proportion de l'espace commun assure une superficie de 65 m² pour chaque résident. Le fait de ne plus considérer ces ensembles comme des maisons de repos mais des logements regroupés ouvre le droit à l'allocation loyer. Les résidents disposent de tout l'équipement dans leur appartement de telle sorte qu'ils peuvent cuisiner et manger dans leur chambre, bien qu'ils n'usent guère de l'équipement pour la plupart. Ils peuvent donc recevoir leur famille et vivre un temps familial hors espace commun. Les salles de bains individuelles sont composées de tout l'équipement nécessaire adapté aux personnes âgées dépendantes.



Salle de bain privative, douche de plain pied, évier réglable en hauteur.
Photos : F. Haiverlin © SPW



Espace individuel d'une résidente. Photos : F. Haiverlin © SPW



Salle commune à 11h45, ici patients atteints de démence ; structure identique pour tous logements pour personnes âgées (65 m²/personne).



Une cuisine par unité de 9 personnes âgées (plan de travail réglable en hauteur) pour tous logements pour personnes âgées (65 m²/personne).

Les espaces communs sont composés d'une cuisine, d'une salle à manger, d'un salon et de deux terrasses. Dans la mesure du possible, il est tenu compte des demandes des aînés pour les repas. Ainsi, en soirée après le souper, il est possible d'encore avoir un potage, un poridge ou autre. Le repas du soir est servi entre 17 et 18h. Il n'y a pas d'heure de coucher ni d'heure de lever imposées, chacun vit à son rythme chez lui. Entre 2,5 et 3,5 membres du personnel sont présents de 7h à 22h par unité de soins de 9 résidents.

Dans le même bâtiment se situe un centre de jour qui peut accueillir chaque jour environ 30 personnes (par unités de 7 à 8). Diverses activités y sont réalisées (fitness, quilles, danse, chant, discussion sur les souvenirs de chacun…). Un jardin sensoriel est en cours de réalisation à l'arrière du bâtiment comportant des bacs à planter à hauteur d'homme. Un bus passait prendre les personnes âgées pour les amener au centre de jour. Celui-ci a été remplacé par des taxis privés, ce qui pose problème. Par exemple, s'ils sont en retard, des seniors légèrement désorientés n'attendent pas à l'endroit prévu. Le centre de jour permet au conjoint de se reposer un peu, surtout si la personne est désorientée. Le centre de jour est aussi utile pour vérifier que la personne se soigne, se nourrit, s'hydrate suffisamment.

Chaque commune dispose d'un comité consultatif des aînés dont les membres sont élus tous les 4 ans par les habitants de plus de 60 ans.

Qui paie quoi, et combien ? Une personne isolée ne bénéficiant que de la pension de base (pension du peuple) dispose d'environ 1.450 euros bruts par mois (1.050 euros net). Dans un centre de soins, le loyer de 800 euros sera pour elle ramené à 200 euros après perception de l'allocation loyer (variable en fonction des revenus). Les repas lui reviendront à 480 euros, les charges de chauffage, d'électricité et d'eau à environ 150 euros et des services divers à 35 euros. Il lui restera un peu moins de 200 euros pour des achats de vêtements et autres petites dépenses personnelles. Sur les 52 résidents du centre visité, 48 disposent uniquement de la pension de base, ce qui est assez fréquent en milieu rural.

Bernard Monnier, Geneviève Rulens

FREJAS HAVE : UNE COMMUNAUTÉ D'HABITATIONS

Etranger / Danemark



L'ensemble de logements visité lors du voyage d'étude est le résultat de la volonté sans faille d'Hélène, une employée communale veuve et assez peu enthousiaste à la perspective de terminer seule sa vie dans sa villa.

Sensibilisée par une exposition sur l'habitat partagé, Hélène a participé à une formation sur cette thématique, et a pu grâce à la commune organiser des soirées de réflexion sur le sujet. La société de logements sociaux, à sa demande, a également accepté d'envisager le principe. Hélène a ensuite publié une annonce afin d'inviter les personnes intéressées à une première rencontre : plus de 100 personnes étaient présentes. Des réunions chaque semaine pendant plusieurs mois avec environ 60 personnes ont abouti à un projet construit dans les détails.

Ces candidats à l'habitat partagé voulaient monter un projet véritablement démocratique et socialement mixte. La commune, craignant que cette démarche profite uniquement à des gens aisés, avait exigé que les maisons à construire soient réparties en une moitié destinée à l'achat et l'autre à la location.

En fin de parcours, toutes les maisons construites, au nombre de 41, sont louées. La construction a été rapide. Un terrain communal a été mis à disposition, la commune a financé l'opération à hauteur de 14 % et la société d'habitation sociale a apporté la subvention de l'Etat. Les trois types de logements présentent des superficies de 65, 80 et 95 m².

Cet ensemble est géré par les locataires via un genre de coopérative. Pour entrer dans la coopérative, il est obligatoire d'acheter une part d'une valeur de 3000 euros. La commune peut cependant prêter ce montant avec remboursement sans intérêt les trois premières années. Rappelons que le manque de moyens ne peut être un frein au Danemark pour accéder à un logement ou bénéficier d'aide ou de soins. Le loyer est quant à lui en lien avec les surfaces louées, et oscille entre 500 et 810 euros. Il contient une part d'amortissement du coût du centre communautaire. Ces loyers peuvent paraître élevés mais des allocations loyer existent pour les personnes disposant de peu de revenus. De plus, la pension est identique pour tous les pensionnés.

Les maisons conçues sur base de trois plans types pouvaient toutes bénéficier d'une série d'options lors de la première installation (cuisine équipée, salle de bain, véranda…).



Photos fournies par l'Institut culturel danois.

Le mode de chauffage est produit par une installation centralisée, mais les consommations sont individualisées. Des panneaux solaires permettent la production d'eau chaude sanitaire.

Le bâtiment communautaire trouve sa place au centre de l'ensemble bâti avec salle des fêtes, salle de réunion et autres locaux. Dans le centre communautaire, une chambre d'amis peut être réservée pour trois nuits consécutives maximum. La salle de fitness est gérée par une kiné pensionnée habitant sur place.

Sur les 41 logements occupés dès 2002, seuls 2 se sont libérés depuis. Lorsqu'un logement se libère, c'est un comité de 8 habitants qui sélectionne le nouvel occupant. Ce comité est attentif à l'âge des candidats pour lutter contre une hausse inexorable de l'âge moyen des locataires présents sur le site.

La coopérative est gérée par deux comités. Le premier est composé de trois personnes et gère les questions administratives, le second s'occupe des aspects plus conviviaux et festifs. Les activités sociales, sportives et de loisir sont nombreuses (marche nordique, bridge, tir dans la cave, fitness, soirée de chants…).

La mixité sociale voulue au départ est atteinte, d'autres intervenants locaux l'ont confirmé lors de contacts ultérieurs. La visite de trois logements a confirmé également cette appréciation au vu des qualités très variables de mobilier et du type d'appropriation des lieux.

Les habitants confirment que cette proximité et cette vie collective permettent d'être attentif aux voisins. Une personne qui ne sort pas de son logement recevra vite une visite ; un désorienté qui quitte son logement au milieu de la nuit sera recherché immédiatement par 30 seniors munis de torches…

Outre des activités divertissantes, les habitants relèvent leurs manches pour s'attaquer régulièrement à l'entretien des espaces verts communs. Ce choix a été fait en vue de diminuer les charges locatives. Un atelier de menuiserie permet quelques petits travaux, et le ménage est fait bénévolement chez ceux qui n'en sont plus capables.



Les résidents nous ont offert un accueil très chaleureux, honorés de notre intérêt pour leur choix de vie, et nous ont convaincus sans peine de leur bonheur de vieillir ensemble à Frejas Have.

Bernard Monnier, Geneviève Rulens

Législation

ROYAUME

Arrêté royal du 12 juin 2009 modifiant, en ce qui concerne les modalités d'application de la réduction d'impôt pour des dépenses de rénovation d'habitations données en location à un loyer modéré, l'AR/CIR 92(1) (*MB* du 18 juin 2009).

Arrêté royal du 12 juillet 2009 concernant la bonification d'intérêt pour les contrats de prêts destinés à financer des dépenses faites en vue d'économiser l'énergie (*MB* du 31 juillet 2009).

Loi du 18 juin 2009 complétant la loi sur les baux à loyer en ce qui concerne l'imputation au preneur des frais d'intervention d'un tiers (*MB* du 7 août 2009).

RÉGION WALLONNE

Arrêté du Gouvernement wallon du 12 mars 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 instaurant les écoprêts accordés par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie (*MB* du 27 mars 2009).

Arrêté du Gouvernement wallon du 12 mars 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 instaurant les écoprêts accordés par la Société wallonne du Crédit social (*MB* du 27 mars 2009).

Arrêté du Gouvernement wallon du 27 mars 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 novembre 2003 visant à octroyer une prime pour l'installation d'un chauffe-eau solaire (*MB* du 06 avril 2009).

Arrêté ministériel du 24 mars 2009 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 et l'arrêté ministériel du 30 mars 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation en faveur des locataires et établissant une convention-type de bail à réhabilitation (*MB* du 20 avril 2009).

Arrêté ministériel du 24 mars 2009 modifiant l'arrêté ministériel du 01 mars 1999 portant approbation du règlement des prêts du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie (*MB* du 20 avril 2009).

Arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis du Code wallon du Logement (*MB* du 19 mai 2009).

Arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 instaurant les écoprêts accordés par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie (*MB* du 19 mai 2009).

Arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 instaurant les écoprêts accordés par la SWCS (*MB* du 19 mai 2009).

Arrêté ministériel du 23 avril 2009 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 19 mai 2009).

Arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 déterminant les conditions auxquelles la garantie de bonne fin de la Région est accordée au remboursement des prêts visés à l'article 23 du Code wallon du Logement (*MB* du 16 juin 2009).

Arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques (*MB* du 18 juin 2009).

Arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2009 déterminant, pour l'année 2009, les modalités de la prise en charge par la Région d'une aide à la location d'un logement inoccupé à prendre en gestion par un pouvoir local, une régie autonome ou une société de logement de service public (*MB* du 9 juillet 2009).

Arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2009 déterminant, pour l'année 2009, les modalités de la prise en charge par la Région d'une aide à la location d'un logement inoccupé à prendre en gestion par une agence immobilière sociale ou

une association de promotion du logement (*MB* du 9 juillet 2009).

Arrêté ministériel du 10 juin 2009 définissant les seuils et habilitant les organismes visés à l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis du Code wallon du Logement (*MB* du 25 août 2009).

Arrêté du Gouvernement wallon du 27 août 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009 relatif aux actes et travaux visés à l'article 84, par. 2, alinéa 2, du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, à la composition des demandes de permis d'urbanisme et à la procédure applicable en matière de performance énergétique des bâtiments (*MB* du 27 août 2009).

Arrêté du Gouvernement wallon du 27 août 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 avril 2008 déterminant la méthode de calcul et les exigences, les agréments et les sanctions applicables en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments (*MB* du 04 septembre 2009).

Ordonnance du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du Logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé (*MB* du 08 mai 2009).

Décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement (*MB* du 14 mai 2009).

Décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière (*MB* du 15 mai 2009).

Décret du 30 avril 2009 portant des dispositions en matière de logement et d'énergie (*MB* du 18 juin 2009).

Décret du 08 mai 2009 portant protection d'habitations au moyen de détecteurs de fumée optiques (*MB* du 25 juin 2009).

COMMUNAUTÉ FLAMANDE

Arrêté du Gouvernement flamand du 06 février 2009 modifiant la réglementation relative au régime de location sociale et au transfert de biens immobiliers (*MB* du 25 mars 2009).

Arrêté du Gouvernement flamand du 13 juin 2008 relatif à l'assurance logement garanti (*MB* du 30 mars 2009).

Arrêté du Gouvernement flamand du 24 avril 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 02 mars 2007 instaurant une subvention aux frais de rénovation d'une habitation (*MB* du 13 mai 2009).

Arrêté ministériel de l'autorité flamande du 25 mai 2009 relatif à l'indexation des montants de l'intervention dans le loyer (*MB* du 05 juin 2009).

Arrêté du Gouvernement flamand du 24 juillet 2009 relatif à l'attestation déclarative de l'existence, de la non-existence ou de la déchéance du droit à l'habitation au sens de l'article 5.4.3 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire (*MB* du 27 août 2009).

Arrêté du Gouvernement flamand du 19 juin 2009 relatif à la réduction d'impôt pour les contrats de rénovation (*MB* du 31 août 2009).

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Ordonnance du 30 avril 2009 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (*MB* du 14 mai 2009).

Ordonnance du 14 mai 2009 visant à modifier l'article 13, § 3, alinéa 2 et l'article 14, alinéa 1er, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (*MB*du 22 mai 2009).

Arrêté ministériel du 29 avril 2009 portant création de la Concertation bruxelloise de l'Aide aux Sans-abri (*MB* du 11 juin 2009).

Nouvelles dispositions relatives au chauffage des logements

Législation

L'arrêté royal du 6 janvier 1978 tendant à prévenir la pollution atmosphérique lors du chauffage de bâtiments à l'aide de combustibles solides ou liquides est abrogé. Il est remplacé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009.

L'AR de 1978 visait les « utilisateurs » qui devaient notamment *maintenir leur installation en bon état de fonctionnement*. Le nouvel AGW distingue « propriétaire » et « utilisateur » (les deux étant confondus lorsque le générateur est localisé dans le logement habité par son propriétaire). C'est autant l'utilisateur que le propriétaire qui est responsable du bon fonctionnement de l'installation. L'utilisateur doit notamment veiller à maintenir l'installation dans un état de fonctionnement tel que l'impact de son utilisation sur l'environnement et le risque encouru par les personnes soit aussi faible que possible.

La réglementation transpose partiellement la directive 2002/91 du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments. Elle est d'application à partir du 29 mai 2009[1] et abroge entièrement l'AR du 06 janvier 1978. Les techniciens agréés maintiennent leur agréation actuelle jusqu'à la date normale de renouvellement, avec toutefois une limite fixée au 29 mai 2011. L'utilisateur devra conserver les deux dernières attestations. Les chaudières au gaz devront être toutes contrôlées pour la première fois avant le 29 mai 2013.

L'INTRODUCTION DU PRINCIPE DU « CONTRÔLE DE BON FONCTIONNEMENT » ET « DE DIAGNOSTIC APPROFONDI D'UNE INSTALLATION DE CHAUFFAGE »

Le contrôle du bon fonctionnement du système chaudière-brûleur est légalement obligatoire. La législation est différente d'une région à l'autre. Néanmoins, la chaudière, le brûleur et le réservoir (citerne de plus de 3000 litres) demandent à être contrôlés à intervalle régulier. La Région wallonne se distingue de la Région flamande en faisant la distinction entre le contrôle et l'entretien. Le contrôle (mesure des émissions et contrôle de l'emplacement du chauffage – aération et cheminée) doit, selon le type d'équipement, être effectué par un technicien agréé en combustibles liquides ou un technicien agréé en combustibles gazeux. Sont concernées uniquement les chaudières qui ont comme fluide caloporteur l'eau, la vapeur basse pression ou l'huile thermique.

La réglementation wallonne ne prévoit plus d'obligation d'entretien. Toutefois, le technicien agréé est l'unique personne qui pourra effectuer des interventions sur la partie combustion d'une installation de chauffage. Pour cette raison, l'entretien des générateurs, tel que généralement considéré (comprenant notamment le nettoyage de la chambre de combustion, la vérification des brûleurs, le remplacement des gicleurs présents sur les chaudières mazout, le réglage de la combustion sur les chaudières le permettant,…) ne pourra être effectué que par un technicien agréé (pour le mazout il s'agira d'un technicien agréé L, pour le gaz atmosphérique et prémix d'un technicien agréé G1 et pour le gaz pulsé d'un technicien agréé G2). Sous la dénomination « entretien », peuvent néanmoins parfois être repris certains actes techniques ne requerrant pas d'intervention sur la partie combustion du générateur de chaleur (comme par exemple le nettoyage du siphon d'une chaudière à condensation). Ce type d'acte peut quant à lui être effectué par des techniciens ne disposant pas de l'agrément de la Région wallonne.

Un diagnostic approfondi est obligatoire pour les installations de chauffage (tous combustibles) qui ont 15 ans d'âge ou plus et d'une puissance supérieure à 20 kW. Plusieurs éléments relatifs à ce diagnostic doivent encore être définis par le ministre de l'Energie. Les diagnostics ne pourront commencer à être réalisés que lorsque ce travail

(1) Rem. Certaines dispositions entrent en vigueur le 1 janvier 2011 et le 29 mai 2011.



aura été effectué. Le diagnostic doit normalement être effectué dans les deux ans après que la chaudière ou le brûleur ait atteint l'âge de 15 ans. Toutefois, vu le nombre important de générateurs ayant déjà atteint cet âge, il est prévu que celles-ci seront examinées selon un phasage à déterminer par le ministre de l'Energie. Ce diagnostic sera effectué par une personne disposant d'un certificat d'aptitude en diagnostic approfondi de type 1 pour les puissances inférieures à 100 kW et du type 2 pour celles supérieures à 100 kW (ou également s'il s'agit d'une chaudière alimentée par des combustibles solides, ou encore si l'installation de chauffage central est équipée de plusieurs chaudières). Un auditeur PAE[2] pourra également effectuer le diagnostic approfondi de type 1 moyennant une formation complémentaire relative à la technologie des générateurs de chaleur.

PREMIÈRE MISE EN SERVICE

Un technicien agréé devra faire la mise en service de toute nouvelle installation (et le remplacement d'un brûleur ou d'une chaudière sont assimilés à une nouvelle installation). La réception définitive de l'installation devra également être effectuée par un technicien agréé. Ce technicien pourra être celui ayant effectué la mise en service mais elle pourra aussi être effectuée par une tierce personne qui, elle aussi, doit être un technicien agréé (ce qui permet d'éviter que le technicien effectuant la réception soit juge et partie – le propriétaire de l'installation pourrait donc avoir intérêt à procéder de la sorte, sachant néanmoins que cela devrait se traduire par un coût supplémentaire). En outre, à partir du 1er janvier 2013, lorsque la puissance de la chaudière sera supérieure à 400 kW (ou dans le cas d'un ensemble de chaudières raccordées au même réseau hydraulique), la réception devra être effectuée par un technicien agréé travaillant pour le compte d'un organisme accrédité. L'installation, la première mise en service, et la réception définitive par les techniciens agréés seront obligatoires à partir du 01/01/2011.

OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE ET DE L'UTILISATEUR - A.G.W. DU 29.01.09 [3]

Art. 9. L'article 9, §1er, 1° à 3°, entre en vigueur le 1er janvier 2011.

§1er. Afin de s'assurer du bon état de fonctionnement de l'installation de chauffage central, **le propriétaire** de l'installation:

1° fait installer un générateur de chaleur alimenté en combustibles liquides ou gazeux par un technicien agréé conformément à l'annexe Ire. Par dérogation, l'installation peut être effectuée par des personnes n'ayant pas la qualité de technicien agréé à la condition que ce travail soit effectué sous le contrôle et la responsabilité d'un tel technicien;

2° fait réaliser la première mise en service d'un générateur alimenté en combustibles liquides ou gazeux par un technicien agréé conformément à l'annexe Ire;

3° fait réaliser une réception d'un générateur de chaleur alimenté en combustibles liquides ou gazeux conformément aux dispositions de l'article 11, §1er, et ce:
a) lors de la première mise en service lorsque le technicien effectuant cette opération effectue également la réception;

b) au plus tard quinze jours après la première mise en service lorsque le propriétaire fait réaliser la réception par une tierce personne. Dans ce cas, le technicien agréé ayant effectué la première mise en service remet au propriétaire de l'installation une attestation de réception provisoire dont le modèle est défini par la DGARNE et contenant au minimum les éléments suivants:

– le nom et le numéro de certificat du technicien ayant effectué la mise en service;
– une déclaration attestant du fait que l'installation a été réalisée dans le respect des dispositions du présent arrêté;

4° si la puissance nominale installée est supérieure à 20 kW et si le fluide caloporteur est de l'eau, fait réaliser un diagnostic approfondi conformément aux dispositions de l'article 12, §1er, dans un délai de deux ans après que la chaudière ou le brûleur a atteint l'âge de quinze ans, compté à partir de la date d'installation ou, à défaut, de l'année de construction du générateur de chaleur, conformément à l'article 2, 9°. Dans l'hypothèse où le local de chauffe contient plusieurs générateurs de chaleur, le diagnostic

(2) La PAE est la procédure d'avis énergétique qui consiste à émettre un avis relatif à la **qualité énergétique** d'une habitation unifamiliale existante.
(3) sur : http://wallex.wallonie.be/index.php?doc=14379&rev=14964-4465

approfondi porte sur l'ensemble de l'installation de chauffage central et le délai précité de quinze ans est à compter à partir de la date d'installation ou, à défaut, de l'année de construction de la chaudière ou du brûleur le plus ancien.

§2. Pendant toute la durée de fonctionnement de l'installation de chauffage central, le propriétaire conserve les originaux des documents suivants:
– la note de calcul visée à l'article 6;
– le rapport de réception visé à l'article 11, §3;
– le rapport de diagnostic approfondi visé à l'article 12, §4, 1°.

Lorsqu'il n'est pas l'utilisateur de l'installation de chauffage central, le propriétaire fournit à l'utilisateur une copie des documents visés à l'alinéa 1er.

Lorsqu'une installation de chauffage central permet la fourniture de chaleur à plusieurs utilisateurs, le dossier de chauffage central est remis à la personne qui a la responsabilité de la gestion technique de l'installation de chauffage.

En cas de changement d'utilisateur, le propriétaire remet au nouvel utilisateur le dossier de chauffage central.

Les documents visés à l'alinéa 1er sont tenus à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance.

Art. 10.
L'utilisateur de l'installation de chauffage central:

1° utilise exclusivement le combustible pour lequel l'installation a été construite et réglée;

2° veille à maintenir l'installation dans un état de fonctionnement tel que l'impact de son utilisation sur l'environnement et le risque encouru par les personnes soit aussi faible que possible;

3° respecte les instructions d'utilisation et d'entretien des fabricants des éléments constituant l'installation de chauffage central;

4° fait réaliser les contrôles périodiques conformément aux dispositions de l'article 13;

5° conserve le dossier chauffage central et le tient à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance;

6° remet au propriétaire le dossier de chauffage central dès qu'il cesse d'en être l'utilisateur;

7° fournit sans délai au propriétaire l'attestation d'entretien et de vérification périodique à la demande de celui-ci.

Art. 13. Fréquence du contrôle

§1er. Le contrôle périodique visé à l'article 10, 4°, est effectué selon les modalités décrites à l'annexe IV et aux fréquences minimales suivantes:

Type de combustible	Fréquence de contrôle
Solides	Annuelle
Liquides	Tous les ans
Gazeux	Tous les trois ans

Remarque : Le premier contrôle d'un générateur de chaleur alimenté en combustibles gazeux existant au 29 mai 2009 doit être effectué au plus tard le 29 mai 2013. Par ailleurs, les attestations de contrôle effectuées sur base de l'arrêté royal de 1978 d'une installation de chauffage central alimentée par des combustibles liquides restent valables 2 ans après leur délivrance.

PRÉCISIONS

– Une installation non-conforme devra être mise en conformité endéans les cinq mois.
– Les appareils de mesures devront répondre à la norme européenne 50379-1 à partir du 29/05/2011. Il conviendra en outre d'utiliser des appareils électroniques avec imprimante pour les résultats des mesures.
– Toutes les activités décrites dans l'arrêté devront être enregistrées et pouvoir être présentées aux autorités.

Le dossier chauffage central est obligatoire. Il est établi pour chaque installation de chauffage central. Il contient les documents suivants:
1. la note de calcul relative au dimensionnement de l'installation ;
2. le rapport de réception lors de la première mise en service d'une nouvelle installation de chauffage central ;
3. le cas échéant, le rapport de diagnostic approfondi ;
4. les attestations de contrôle ;
5. les instructions d'utilisation et d'entretien.

– L'agréation des techniciens combustibles liquides et combustibles gazeux est sujette à un examen, par contre il n'y a pas d'obligation de formation. Un droit de dossier unique de 150 € (indexé) sera perçu pour les techniciens agréés L ou G1. Le renouvellement de son agréation sera obligatoire endéans les 5 ans.

Exemple 1

Une habitation de 190 m² construite en 2003 et équipée d'une installation de chauffage central au mazout (installation mise à feu le 30/04/2005).

La puissance de l'installation est de 32 Kw (chauffage et préparation de l'eau chaude sanitaire). Le générateur de chaleur a été construit le 06/06/2002 (cette date a un impact sur l'exigence de performance).

Obligation du propriétaire ou de l'utilisateur (suivant les informations qui lui ont été transmises par le propriétaire) :

1. Détenir le dossier de chauffage central (la note de calcul, le rapport de réception, les instructions d'utilisation et d'entretien, les attestations d'entretien et de contrôle).

2. Faire réaliser le diagnostic approfondi entre le 06/06/2017 et le 06/06/2019.

3. Faire réaliser par un technicien agréé un contrôle annuel de l'installation sans délai, à moins qu'il dispose d'une attestation établie sur base de l'arrêté royal de 1978, auquel cas il dispose d'un délai de 2 ans à compter de la date d'établissement de cette attestation pour faire réaliser le premier contrôle sur base du nouvel arrêté.

Le contrôle périodique est considéré comme étant positif et l'installation est déclaré comme étant en bon état de fonctionnement lorsque les critères suivants sont respectées (voir annexe II A) :

Critères de performance

Date de construction du générateur de chaleur	Indice de fumée	Teneur en CO2 (%)	Teneur en CO (mg/kWh)	Teneur en O2 (%)	Rendement de combustion (%)
A partir du 01/01/1998	≤ 1	≥ 12	≤ 155	≤ 4,4	≥ 90

Attention au fait que le respect de ces critères ne sont pas suffisants pour déclarer une installation conforme. Il est également nécessaire que les critères relatifs au local de chauffe soient respectés.

Exemple 2

Une habitation de 190 m² construite en 1990 et équipée d'une installation de chauffage de type unit, alimentée au gaz naturel (installation mise à feu le 30/11/1990).

La puissance de l'installation est de 40 Kw (chauffage et préparation de l'eau chaude sanitaire). Le générateur de chaleur a été construit le 04/01/1987 (cette date a un impact sur l'exigence de performance).

Obligation du propriétaire ou de l'utilisateur (suivant les informations qui lui ont été transmises par le propriétaire) :

1. Détenir le dossier de chauffage central (la note de calcul, le rapport de réception, les instructions d'utilisation et d'entretien, les attestations d'entretien et de contrôle).

2. Faire réaliser le diagnostic approfondi en respectant le phasage qui va être défini par le Ministre de l'Energie (le générateur ayant dépassé depuis plusieurs années l'age de 15 ans).

3. Faire réaliser par un technicien agréé un contrôle tous les trois ans, le premier contrôle effectué sur base du nouvel arrêté devant être effectué au plus tard le 29 mai 2013.

Le contrôle périodique est considéré comme étant positif et l'installation est déclaré comme étant en bon état de fonctionnement lorsque les critères suivant sont respectées (voir annexe II A) :

Critères de performance valables jusqu'au 29 mai 2017

Date de construction du générateur de chaleur équipé d'un brûleur prémix	Température nette des gaz de combustion (°C)[3]	Teneur en CO (mg/kWh)	Rendement de combustion (%)
Jusqu'au 31/12/1987 ou inconnue	≤ 250	≤ 270	≥ 84

Critères de performance valables à partir du 30 mai 2017

Type de générateur de chaleur	Température nette des gaz de combustion (°C)[4]	Teneur en CO (mg/kWh)	Rendement de combustion (%)
Equipé d'un brûleur prémix	≤ 180	≤ 110	≥ 90

Attention au fait que le respect de ces critères ne sont pas suffisants pour déclarer une installation conforme. Il est également nécessaire que les critères relatifs au local de chauffe soient respectés :

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOCAL DE CHAUFFE

Les dispositions relatives au local de chauffe (en ce compris les systèmes d'amenée et de sortie d'air et d'évacuation des gaz de combustion) diffèrent selon que l'installation est localisée dans un bâtiment dont la demande initiale de permis d'urbanisme a été introduite avant ou après le 29/05/2009 :

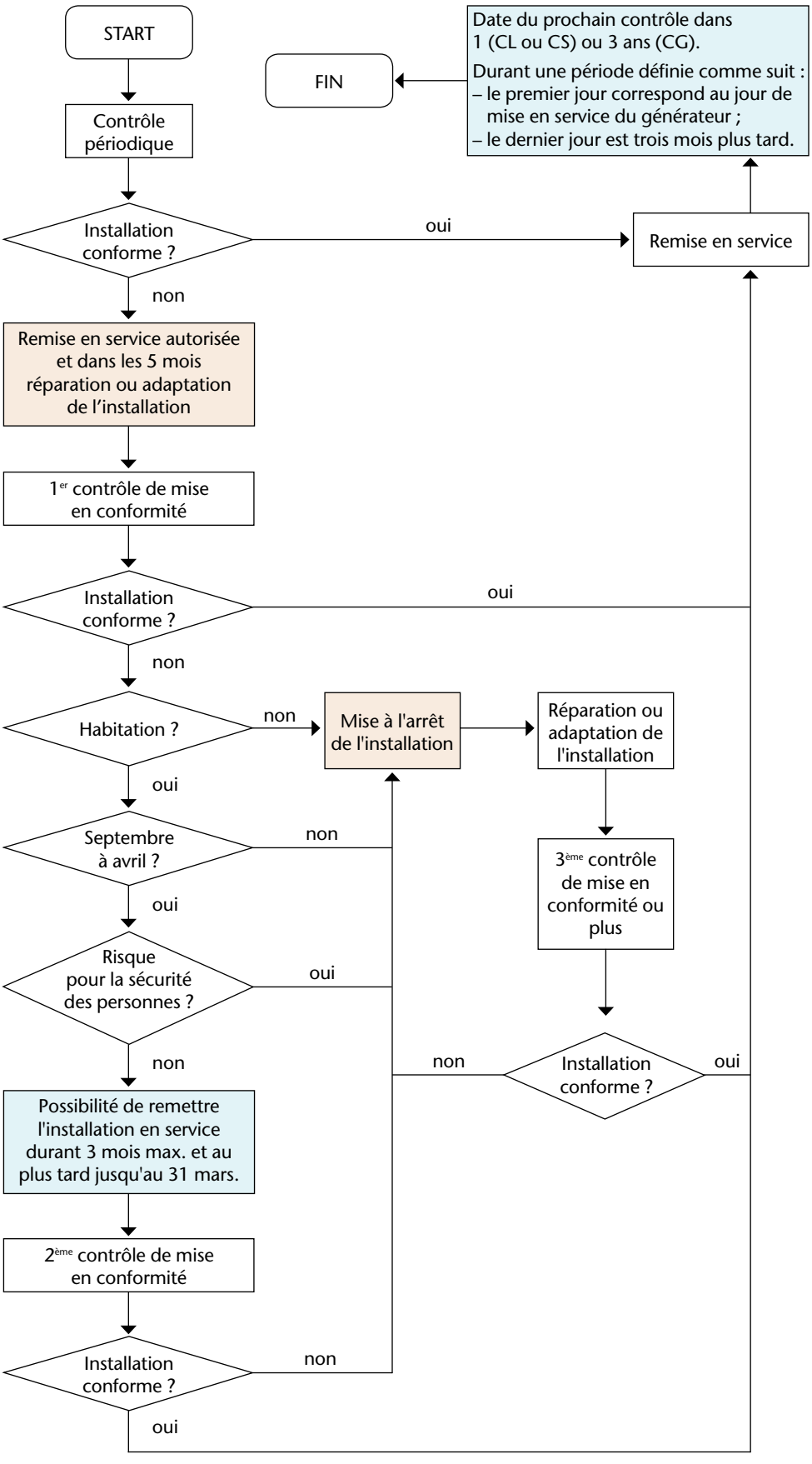
Après le 29/05/2009 => respect, selon les cas, des normes NBN B 61-001, 61-002, 51-003, 51-004, 51-006.
Avant le 29/05/2009 => le local de chauffe, en ce compris les systèmes d'amenée et de sortie d'air et d'évacuation des gaz de combustion, doit répondre aux prescriptions arrêtées par le ministre de l'Environnement. En attendant ces prescriptions, il doit satisfaire aux dispositions du code de bonne pratique qui lui était applicable au moment du placement de l'installation de chauffage central ou auxquelles il a été soumis par la suite.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE NON CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ?

En cas de non respect des critères de bon fonctionnement, l'arrêté impose une procédure de mise en conformité qui peut, si les dispositions adéquates ne sont pas prises, conduire finalement à une obligation de mise à l'arrêt du générateur (voir le logigramme ci-après).

(4) Température nette des gaz de combustion : température des gaz de combustion diminuée de celle de l'air comburant.

Logigramme relatif aux contrôles périodiques



Le générateur de chaleur ne pourra normalement être mis ou maintenu en service que si l'installation est conforme. Néanmoins, afin d'éviter que des personnes se retrouvent sans chauffage durant la période hivernale, dans les logements d'habitation, une procédure dérogatoire pourra être envisagée entre septembre et avril si le fonctionnement du générateur ne risque pas de porter préjudice à la sécurité des personnes.

Paul-Emile Hérin (SPW)
et Pascal Théate (AWAC)

Législation

29 janvier 2009. – Arrêté du Gouvernement wallon tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique (*MB* du 19/05/2009)
http://wallex.wallonie.be/index.php?doc=14379&rev=14964-4465

28 juin 2009. - Arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique (*MB* du 20/07/2009).

Administration compétente :

Agence wallonne de l'Air et du Climat (AWAC)

LOGEMENT SOCIAL

Jurisprudence

Le bail d'un logement social prend fin de plein droit au décès du locataire.

Le sort des occupants éventuels est une question juridiquement épineuse et humainement délicate (pour de plus amples développements, voy., par exemple, N. Bernard et L. Lemaire, Le bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique, Larcier, 2008, nos 649 à 652 et 699 à 702).

En effet, il peut paraître choquant de contraindre les intéressés à déménager en les invitant à entamer les démarches de réinscription pour accéder à un logement social, parfois dans plusieurs années, ou à trouver un logement onéreux dans le secteur locatif privé, où l'offre est insuffisante pour répondre à la demande et où les personnes à revenus modestes devront s'acquitter d'un loyer souvent exorbitant.

Les deux jugements que nous publions oscillent entre l'application stricte de la réglementation et l'aménagement des situations en équité par le juge compte tenu de la mission de service public assignée aux sociétés de logements sociaux.

Le droit à un logement décent, qui est le fil conducteur du Code du Logement, n'invite-il pas à repenser la réglementation pour lever toute incertitude ?

Combiné avec le respect du principe de l'occupation d'un logement proportionné à la composition du ménage, l'article 14 de la loi française n° 89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs pourrait nourrir la réflexion.

Il y est prévu qu'au décès du locataire, le contrat de location est transféré :

– au conjoint survivant ;
– aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
– au partenaire lié au locataire par une convention de cohabitation légale ;
– aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions légales, alors seulement le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire.

Luc THOLOMÉ

J.P. Herstal
22 février 2009

Le bail d'une habitation sociale ne se transmet pas par décès, et la législation sur ce point est d'ordre public. En effet, il convient que les logements sociaux soient réservés aux personnes qui réunissent les critères légaux pour les obtenir.

1. LES FAITS ET ANTÉCÉDENTS

Le 27 juin 2005, la demanderesse a conclu avec Madame Y. Y., mère de la défenderesse, un contrat de bail de logement social portant sur un appartement deux chambres, situé à..., rue..., n°..., destiné au logement de la locataire et de sa fille, la défenderesse.

Conformément à la législation wallonne, l'article 4 de ce contrat stipule, en son alinéa 1er : « Le locataire est tenu d'occuper personnellement le logement, d'y résider et de s'y faire domicilier. Il ne peut en transmettre la jouissance à quelque titre que ce soit, même en cas de décès. »

Le 1er mars 2007, la défenderesse écrivit à la demanderesse, pour l'aviser du décès de sa mère, et solliciter de « garder son appartement ».

Le 13 mars 2007, la demanderesse lui répondit que, puisqu'elle n'était pas signataire du bail, sa demande devrait faire l'objet d'une décision du comité d'attribution des logements.

Le 10 mai 2007, la demanderesse informa la défenderesse que son comité d'attribution ne pouvait lui attribuer le logement sollicité, car l'attribution des logements devait se faire dans le strict respect de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 février 1999 (il est à noter qu'il s'agit là d'une erreur matérielle, ledit arrêté portant la date du 25 février 1999). La demanderesse ajoutait que le bail la liant avec la maman étant résilié, le renon prendrait cours le 1er juin 2007 pour se terminer le 31 août 2007.

Par lettre recommandée datée du 7 juin 2007, remise à la poste le 11 juin 2007 et reçue par la demanderesse le 13 juin 2007, la défenderesse adressa au Directeur gérant de la demanderesse un recours contre la décision du comité d'attribution, argumentant du fait que le décès ne mettait pas fin au bail, et que la demanderesse ne pouvait y mettre fin avant d'avoir proposé un autre logement, s'il s'avérait que le logement précédemment loué s'avérait disproportionné.

Le 20 juillet 2005, le conseil de l'époque de la demanderesse fit savoir à la défenderesse que sa cliente ne pouvait faire valoir aucun point de priorité ; que deux mois lui avaient été concédés pour prendre ses dispositions, et qu'à défaut de départ volontaire une procédure serait introduite.

La défenderesse fit savoir par courrier daté du 6 août 2007, reçu le 13 août, qu'elle ne comptait pas quitter le logement.

La demanderesse estime que la défenderesse occupe les lieux sans titre ni droit, et postule de pouvoir la faire expulser. Elle demande que la défenderesse soit condamnée à une indemnité d'occupation de 330 € par mois jusqu'à son départ effectif. Elle demande également que soient actées ses réserves quant à d'éventuels dégâts locatifs et quant à la restitution de la garantie locative.

La défenderesse conclut au non fondement de tous les chefs de demande.

2. QUANT À LA TRANSMISSION PAR DÉCÈS

Le bail d'habitation sociale ne se transmet pas par décès, et la législation sur ce point est d'ordre public. En effet, il convient que les logements sociaux soient réservés aux personnes qui réunissent les critères légaux pour les obtenir. La transmission par décès pourrait avoir pour conséquence que des personnes fortunées puissent occuper les logements au détriment de la population à revenus modestes à qui les logements sont destinés, ou que des personnes répondant même aux critères des revenus occupent des logements inadaptés à la composition familiale, à nouveau au détriment de familles plus nombreuses ou dont un des membres est handicapé.

Comme dit ci-avant, le bail dont bénéficiait la mère de la défenderesse indiquait d'ailleurs expressément qu'il ne pouvait être transmis en cas de décès.

Au départ, la demanderesse l'avait compris, puisqu'elle a sollicité de conserver le logement, ce qu'elle n'aurait eu besoin de faire si elle avait hérité du droit au bail.

Il doit être constaté que le bail du 27 juin 2005 a pris fin au décès de Madame Y., car il ressort clairement du contrat que seule celle-ci avait la qualité de locataire, à l'exclusion de la défenderesse.

3. QUANT À LA FACULTÉ D'EXPULSION

La défenderesse n'ayant pas, avant le décès de sa mère, la qualité de locataire de la demanderesse, elle n'avait donc d'autre choix, pour le devenir, que de solliciter à bénéficier d'un bail à titre personnel. Elle a effectivement introduit une telle demande, limitée au logement précédemment loué par sa mère.

Il convient tout d'abord de relever que le comité d'attribution de la demanderesse, en motivant son refus d'attribuer le logement à la défenderesse par le fait qu'elle devait strictement respecter les critères de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, a appliqué correctement ledit arrêté : en effet, le logement sollicité par la défenderesse comporte deux chambres, et n'est donc pas adapté au ménage de la défenderesse, qui est une personne isolée, et n'a donc droit à se voir octroyer qu'un logement d'une chambre (article 1, 9°, a de l'arrêté).

La défenderesse affirme qu'elle n'aurait pas eu de nouvelles, suite au recours introduit sur base de l'article 19 de l'arrêté. En chargeant son conseil de confirmer qu'elle ne pouvait lui attribuer le logement car elle ne bénéficiait pas de points conformes au mécanisme d'attribution des logements sociaux, (lettre de Maître C. du 20 juillet 2007), la demanderesse a clairement fait savoir qu'elle considérait le recours non fondé.

La défenderesse estime encore que la demanderesse ne pouvait lui donner un renon de deux mois, mais en outre qu'elle ne pouvait, en raison de son droit au logement, l'expulser sans lui proposer au préalable un logement adapté.

L'article 16 de l'arrêté prévoit dans quelles conditions le locataire dont le logement n'est pas adapté doit se voir proposer un autre logement. Ce texte ne s'applique qu'au locataire de la société de logement, qualité que n'a pas la défenderesse.

En octroyant à la défenderesse un délai de deux mois pour quitter les lieux après décision du comité d'attribution, la demanderesse n'a donc pas agi de manière abusive.

4. DÉLAI D'EXPULSION

La demanderesse sollicite l'autorisation d'expulser dès le prononcé de la décision.

La défenderesse sollicite à titre subsidiaire un délai raisonnable.

Bien qu'elle ait déjà bénéficié d'un long délai, la défenderesse a pu se méprendre sur ses droits, compte tenu de la complexité de la législation. Elle est donc dans les conditions pour obtenir un terme de grâce d'occupation, qui lui sera octroyé jusqu'au 31 mai 2009, pour autant qu'elle paie l'indemnité d'occupation mensuelle de 330 €. Des réserves seront octroyées à la demanderesse pour le cas où cette condition ne serait pas respectée.

5. DÉPENS

Contrairement à ce que soutient la défenderesse, la demande devait être introduite par citation et non par requête, puisque son fondement n'est pas un bail mais une occupation sans titre ni droit.

La défenderesse affirme qu'elle bénéficierait de l'aide juridique partielle, mais elle ne l'établit pas.

L'indemnité de procédure de base, pour une affaire non évaluable en argent, est de 1.200 € et le minimum de 75 € ; la demanderesse postule 800 €. Si la matière est complexe pour la défenderesse, elle ne l'est pas pour la demanderesse, dont l'objet social est d'appliquer cette législation. L'indemnité de procédure sera fixée à 200 € ex æquo et bono.

PAR CES MOTIFS :

Statuant contradictoirement :

Disons pour droit que le bail dont bénéficiait Madame Y. a pris fin au décès de celle-ci ;

Constatons dès lors que la défenderesse occupe les lieux sans titre ni droit ;

Autorisons cependant la défenderesse à occuper les lieux, à titre de délai de grâce, jusqu'au 31 mai 2009 à condition de payer une indemnité d'occupation de trois cent trente euros pour le 10 de chaque mois ;

Disons qu'à défaut de paiement de l'indemnité d'occupation à sa date, le terme de grâce sera révoqué de plein droit, et la demanderesse sera autorisée à faire expulser la défenderesse dans les huit jours de la signification du présent jugement, et au plus tôt huit jours après la constatation du manquement ;



Disons qu'en tout état de cause, et à défaut de départ volontaire pour le 31 mai 2009, la demanderesse sera autorisée à faire expulser la défenderesse ainsi que tous ceux qui seraient trouvés dans les lieux et à faire mettre ses meubles, effets et objets mobiliers sur la voie publique par toutes voies de droit et avec le concours de la force publique s'il échet ;

Donnons acte à la demanderesse de ses réserves au cas où l'indemnité d'occupation ne serait pas payée, ainsi qu'en ce qui concerne l'existence éventuelle de dégâts locatifs et la libération de la garantie locative ;

Condamnons la partie défenderesse aux dépens liquidés jusqu'ores à la somme de trois cent trente-deux euros quarante-cinq cents (citation et mise au rôle : 132,45 € – indemnité de procédure : 200 €) ;

Disons les condamnations pécuniaires portables ;

Disons que les frais ultérieurs éventuels seront à charge de la partie qui les rendra nécessaires ;

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution ;

J.P. Grâce-Hollogne
19 février 2008

MOTIVATION

La décision repose sur les motifs suivants.

LA CONTESTATION

Madame E.A. était locataire de la société de logement de service public (S.L.S.P.) de Grâce-Hollogne, en vertu d'un bail datant de 1956 et qui n'est produit, pour un logement situé à…, rue… n°…

Le 13 avril 2007, elle est décédée dans sa 83ème année.

Le 27 mars 2007, elle avait demandé l'autorisation d'accueillir dans le logement sa petite-fille, Madame R.G., née le 1er décembre 1975, et les deux enfants de celle-ci, âgés de onze ans et un an. Par une décision notifiée l'avant-veille du décès, 11 avril, la S.L.S.P. avait accepté la demande d'hébergement à partir du 1er mai 2007 avec les précisions suivantes :

> La demande d'hébergement est consentie à titre précaire moyennant révision du loyer.
> Dans tous les cas, cette autorisation ne confère aucun droit à la (aux) personne(s) hébergée(s).
> Le contrat de bail restera établi au nom du locataire principal actuel, moyennant le respect des obligations qui y sont décrites.
> En d'autres termes, les personnes concernées par la présente demande devront quitter les lieux en cas de renon (lire : congé) de l'immeuble, pour quelque cause que ce soit, et ne pourront se prévaloir de cette autorisation pour l'obtention d'un logement futur.

Le 19 avril 2007, la directrice financière de la S.L.S.P. notifie à Madame A. que, suite à l'hébergement de Madame R.G. et de ses deux enfants, le loyer s'élèvera à 221,94 € à partir du 1er mai suivant. Le même jour cependant, le directeur gérant de la société rétracte l'autorisation d'hébergement en apprenant le décès de la locataire. Il invite Madame G. à lui adresser un acte de décès et un congé émanant des héritiers.

Le 14 mai 2007, la société accuse réception de la candidature de Madame G. à l'attribution d'un logement social. Le 1er juin, la société lui écrit que cette demande du 27 avril 2007 ne pourra être prise en considération tant qu'elle n'aura pas soldé une dette laissée à l'occupation d'un logement rue… n° … à… Elle aurait été expulsée de ce logement le 15 décembre 2005 pour une cause que, à premier examen, les archives de la justice de paix ne révèlent pas.

Le 18 juin, la société reçoit un congé du bail donné pour le 30 septembre 2007 par les successibles de Madame A., la famille S.

Des rapports entre avocats se sont entre-temps noués depuis le 22 mai. La dette de 3.356,22 € initialement exigée est discutée, ramenée à 2.750,24 € et payée. Le comité d'attribution de la S.L.S.P., réuni le 31 août 2007, refuse d'attribuer le logement occupé à la candidate en l'absence d'une priorité suffisante.

Me S., avocate de la S.L.S.P., en informe son confrère le 5 septembre 2007 et l'invite à signaler à Mme G. qu'elle doit quitter le logement au plus tard le 30 septembre. Le 7 septembre 2007, Me W. répond en lui demandant de faire reconsidérer par la société de logement sa décision, eu égard à la situation familiale, sociale et financière de Mme G., laquelle serait admise à un règlement collectif de dettes requis le 25 juillet 2007.

Le 19 septembre 2007, Me S. écrit que la candidature de Mme G., réexaminée le 14 septembre, n'est de nouveau pas placée en ordre utile.

Comparaissant le 15 novembre 2007, les plaideurs saisissent le juge de paix de leurs demandes.

La S.L.S.P. soutient que Mme G. et ses enfants occupent le logement sans titre ni droit. Elle demande la faculté de les en expulser, réservant la question d'indemnités d'occupation et réclamant les dépens.

Mme G. expose qu'elle s'est soumise aux conditions de logement et qu'elle paie régulièrement le loyer. Elle demande que la société de logement de service public soit contrainte à lui attribuer en location le logement de la rue… Subsidiairement, elle réclame la restitution des loyers payés à titre de loyer durant sept mois, soit 1.553,58 € augmentés d'intérêts de retard, ainsi qu'une indemnité de 1.000 € à titre de dommage moral pour les espoirs déçus que la S.L.S.P. aurait suscités.

APPRÉCIATION DU JUGE DE PAIX

Évolution du droit du logement wallon

Abrogé à partir du 1er janvier 2008 par l'arrêté 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, l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société

wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public (ci-après pour la brièveté : «l'arrêté») régit encore la situation litigieuse.

Le juge de paix a déjà analysé la question humainement délicate et juridiquement complexe des droits ou intérêts des occupants, membres du ménage du locataire, quand le bail, intransmissible pour cause de mort par dérogation aux articles 1122 et 1742 du Code civil, prend fin par le décès du locataire selon les prévisions de l'article 14, alinéa 2, 3° et 4°, de l'arrêté. On renvoie à ces développements[1].

L'évolution du droit depuis 2005 a été marquée par le décret du 30 mars 2006 et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité. Elle conforte l'opinion attribuant la qualité de sujet de droit au ménage, au sens de l'article 1er, 28°, du Code wallon du Logement. En effet, un «ménage locataire» apparaît dans l'arrêté nouveau (art. 1er, 7° définissant le vocable «locataire») ; il se voit doté des facultés de recours heureusement renforcées par l'article 171bis du Code.

Toutefois, modifier le métalangage des concepts ne résout pas les difficultés. Le ménage reste une réalité sociale, un fait particulier ; il reflète des personnes souvent démunies dont doivent être protégés à la fois la liberté fondamentale à mener leur vie privée et familiale sans entrave indue et le droit à un logement décent, instrument essentiel de cette liberté.

Les personnes à revenus modestes et en état de précarité à qui le service public du logement est dédié de façon prioritaire sont marginalisées ; elles cumulent divers handicaps. Elles sont placées sous divers statuts d'assistés. Elles sont souvent mal alphabétisées et peu capables de répondre à des exigences administratives dans un maquis d'organismes et de réglementations fluctuantes où les praticiens eux-mêmes peinent à se retrouver. La fréquence des revers de fortune, l'instabilité des ménages et des personnes, l'accumulation des difficultés sont caractéristiques de leur précarité. Comme le proclame l'accord de coopération du 5 mai 1998, la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale sont des atteintes aux droits fondamentaux de ceux qui en sont les victimes.

L'objectif est primordial dans la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale que l'article 137 du traité de Rome, depuis le traité d'Amsterdam, place au rang des objectifs prioritaires de l'Union européenne. Il concourt à réaliser l'article 23 de la Constitution conformément à l'accord de coopération entre l'Etat fédéral, les Communautés et les Régions relatif à la continuité de la politique en matière de pauvreté, signé à Bruxelles le 5 mai 1998.

La Cour européenne de Strasbourg vient de rappeler la nature fondamentale du logement décent et son importance pour le respect de la vie familiale[2].

Attribution et mise à la disposition du logement de la rue…

Le cas d'espèce de 2005 opposait la présente société de logement de service public au fils d'une locataire décédée. Ce dernier avait vécu dans le logement avec sa mère durant une trentaine d'années. Il était domicilié dans le logement depuis sa naissance.

Dans le cas présent, Mme G. rejoint sa grand-mère quelques jours avant que celle-ci ne décède et s'installe apparemment en fait. Elle reste domiciliée à… Elle n'a pas eu le temps d'appartenir au ménage de la locataire défunte. Mme G. et ses enfants ne sont pas un «ménage locataire», mais un ménage occupant et un ménage candidat.

Une «demande d'hébergement» fut introduite par la grand-mère auprès de la société.

Ceci est resté une pratique fréquente bien que, depuis l'entrée en vigueur du Code wallon du 29 octobre 1998, on entende par ménage «la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité» et bien que l'agrément préalable à la cohabitation des personnes venant modifier ou accroître le ménage ait disparu du contrat-type de location depuis l'arrêté ministériel du 15 juin 2001[3]. Un vestige du paternalisme ou du clientélisme anciens (et naguère acceptés) a de

(1) V. J.P. Grâce-Hollogne, 19 août 2005, RG n°05A187, S.L.S.P. c/ K., *Echos du Logement*, 2005/5, pp.16 à 26.

(2) C.E.D.H., 26 octobre 2006, Wallara et Wella c/ République Tchèque, §§ 73-77 ; Kiteri Garcia, Le droit au logement décent et le respect de la vie familiale, *Revue trimestrielle des droits de l'homme*, 2007, p.1121 ; J.P. Uccle, 2 novembre 2006 et les observations de Nicolas Bernard, *J.L.M.B.*, 2007, p.1003 ; *Echos du Logement*, 2007/3, pp.23-26, et la note de Luc Tholomé.

(3) Article premier, point 28°, du Code. Le concept de ménage figurait auparavant dans la réglementation (v. l'arrêté du 13 juin 1991, article 2). Il a pris une valeur décrétale. La définition réglementaire actuellement caduque visait l'ensemble des occupants d'un logement loué à une société agréée **qu'il y soient domiciliés ou non**. A l'époque, une circulaire explicative de la Société wallonne du Logement précise d'ailleurs qu'il s'agit de toutes les personnes qui, de notoriété publique, vivent de manière permanente dans le logement. Elle estime que la définition considérant les occupants comme ménage unique implique la globalisation des revenus des occupants pour le calcul du loyer.

la sorte disparu des textes : désormais, il faut mais il suffit que le ménage en place ait voulu accueillir et intégrer de façon stable un élément extérieur, sous le contrôle de la police de la population gérée par la commune, et que la société de logement en soit dûment avertie[4]. Un contrôle social, une ingérence dans la liberté de la vie privée et familiale s'estomperait ainsi : la S.L.S.P. n'a plus à donner un accord préalable et discrétionnaire.

L'accord donné par la société le 11 avril 2007 était de la sorte superflu. Il décrit par ailleurs peu exactement le statut que Mme G. et ses enfants eussent pu avoir à partir du 1er mai 2007. En rentrant dans le ménage de la grand-mère, ils seraient venus à ses droits et auraient pu jouir avec elle de ses droits au logement à un titre qui n'a rien de précaire. Il est inexact que la société aurait eu la prérogative de les congédier séparément de sa locataire et « pour n'importe quelle cause ». En revanche, il est exact que leur utilisation du logement eût été soumise aux règles et aux aléas du bail et qu'ils n'auraient pas été les titulaires du droit de la locataire au logement de service public.

Le décès du 13 avril 2007 et l'extinction du bail qu'il a entraînée de plein droit ont rendu impossible et vain le projet de la demanderesse d'intégrer le ménage de la défunte. L'accord du 11 avril 2007 est de toute manière caduc. Il n'a pu donner à Mme G. aucun espoir légitime.

En répondant à la demande introduite dès le 27 avril 2007 par Mme G., la société de logement l'a par la suite traitée comme tout ménage candidat à l'accession au service public.

A ceci près que la pression qu'exerça la société sur la postulante en subordonnant l'admissibilité de la demande au paiement d'un solde restant dû pour une location précédente était un excès de pouvoir. Il est de jurisprudence constante que ni l'accès au service public, ni la mutation d'un logement indécent ou inadapté vers un autre plus convenable ne peuvent être utilisés comme contrainte, appât ou instrument de pression[5]. En soi abusifs, ces procédés ne peuvent *a fortiori* servir à assurer des avantages illégitimes à qui les emploie ou à quiconque, ce qui les rendrait pénalement répréhensibles[6]. Cependant Mme G. était pourvue d'un avocat ; elle a pu discuter les conditions de la société ; elle a décidé de payer sa dette et sa demande a été introduite. Un blâme peut être mérité par la société, mais le paiement d'une dette reconnue ne donne à son débiteur aucune cause de préférence par rapport à d'autres postulants.

La procédure d'admission au service public et d'attribution d'un logement n'est en elle-même critiquée par aucun moyen invoquant son illégalité. Il semble bien que des critères légitimes, tels que la fraîche date de la demande et la provenance de la postulante, domiciliée en dehors du territoire de la S.L.S.P., aient désavantagé Mme G. lors des examens des 31 août et 14 septembre 2007. Rien n'apparaît l'empêcher de se maintenir en attente jusqu'à ce que sa position arrive en rang utile pour l'attribution d'un logement proportionné à ses besoins et à ses ressources, selon le système actuellement en vigueur et avec les voies de recours qu'il comporte désormais.

La gestion du service public du logement social est gouvernée par ce que la doctrine nomme un « système expert »[7]. Aux stades de l'accession des ménages au service public et de l'attribution d'un premier logis social, de même que pour le calcul du loyer, le Code wallon et l'arrêté confèrent aux sociétés de logement de service public des « compétences liées » dépourvues de caractère discrétionnaire, avec des latitudes d'appréciation et d'action réduites et coulées dans des procédures.

Il faut répéter que le juge de paix ne peut administrer. Il ne peut s'immiscer dans la gestion du service public, de sorte qu'attribuer en location le logement de la rue…, comme le demande Mme G., excède les pouvoirs de la juridiction.

L'occupation, l'expulsion et le relogement

Par contre, depuis l'avènement de l'article 23 de la Constitution et à l'égard des logements de service public, les pouvoirs judiciaires d'humaniser le sort des occupants sont larges.

Le jugement précité du 31 août 2005 en référait déjà aux objectifs du Code wallon du Logement, dont l'article 2, § 2, proclame « Le présent Code vise à assurer la salubrité des logements ainsi que la mise à disposition de logements destinés prioritairement aux ménages à revenus modestes et en état de précarité ».

(4) La police de la population assure les libertés de circulation et d'établissement, le droit des personnes à un domicile. Elle les encadre notamment en prévenant et poursuivant les fraudes. C'est l'affaire des autorités de tutelle, ministère de l'Intérieur et Société wallonne du Logement, de veiller à ce que l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux Registres de la population et au Registre des étrangers ne soit pas dévoyé par des collusions indues entre les services locaux.

(5) Le médiateur de la Région wallonne est du même avis : v. rapport au Parlement wallon, 2004-2005, pp.43-55 et la recommandation 2005-06, p.52.

(6) V. et comparer : Répertoire pratique de droit belge, V° Extorsion, T. V. et Complément, T. IV, nos 6 et 7 nouveaux.

(7) Luc Tholomé, « Le bail d'un logement social est-il conclu intuitu personae ? » observations sous J.P. Anderlecht II, 30 mai 2002, *Echos Log.*, n°3, 2002, p.121.

Il constatait que, pareillement au concept de ménage, celui de « mise à disposition » est une notion « souple » destinée à maîtriser des situations rétives à la conceptualisation juridique classique et que l'expression, polysémique et reçue dans le langage juridique depuis moins d'un demi-siècle[8], exprime dans l'article 2, §2, du Code wallon le résultat attendu du service public du logement social : l'usage réalisant la jouissance concrète d'un logement. Le ménage est le destinataire exprès, le sujet de cet usage. Il l'acquiert par « l'entrée dans les lieux » que prévoit l'article 1er, 9° (alinéa 1er), du Code, exigeant que le ménage satisfasse, jusqu'à ce moment inclusivement, les conditions d'accès au service public[9].

Il s'induit de l'article 94, § 1er, alinéa 1er et alinéa 2, 3°, du Code que l'occupation suffit pour assurer la mise à disposition du ménage. Le Gouvernement wallon n'a cependant pas jugé utile ou opportun d'exécuter la délégation visant les conditions d'occupation. L'arrêté ne définit pas un statut des occupants.

L'occupation, à quoi le Code du Logement ne réserve aucun sens spécial, recouvre en droit privé des réalités juridiques multiples[10]. C'est un concept qui normalement appréhende des situations de pur fait, particulièrement la prise de possession sans droit de la propriété d'autrui, les *squats*, les empiètements et troubles possessoires : ce contre quoi le propriétaire est protégé par les actions possessoires et par l'action en expulsion. C'est aussi le droit d'occuper un bien, attribué jusqu'à révocation en vertu d'un contrat ou d'un acte juridique unilatéral. L'occupation est le domaine des cas particuliers, de la précarité temporelle des situations et de l'équité modératrice du juge.

La situation de Mme G. n'est pas fondamentalement d'une autre nature que celle des membres d'un « ménage locataire » éclaté, pour lesquels la décision du 19 août 2005 s'est efforcée d'imaginer une solution transitoire les ramenant dans le système d'attribution des logements, en exigeant que la société de logement réexamine leur situation en les laissant provisoirement en place. Il s'agit dans le cas présent d'une prise de détention qui par la force des choses a « perdu son droit », mais qui se voulait régulière. Le « loyer » qui a été assigné et qui serait payé distingue la situation du *squat* délibéré, encore ressenti généralement comme un attentat à la propriété privée.

Ce loyer est en réalité une indemnité d'occupation. Si comme il semble, le « loyer » a été calculé en cumulant les ressources de la locataire défunte avec celles de Mme G., cette dernière a le droit, équitablement, de voir la valeur de son occupation recalculée au 1er mai 2007 en fonction de ses seules ressources et charges d'enfants, comme le serait un loyer social. Elle a droit à la restitution de l'excédent, mais à l'évidence elle n'a pas le droit de récupérer tous les « loyers » qu'elle a payés.

Quant à la durée de l'occupation, les droits de sa famille à la dignité commandent que le ménage de Mme G. jouisse de la trêve hivernale et qu'il reçoive toute l'assistance disponible pour son relogement éventuel. Il serait absurde de contraindre à un double déménagement ou de faire perdre à la prétendante son classement et l'espoir d'un logement social stable, si une chance sérieuse de lui voir attribuer un logement social dans les six mois existe. La société de logement doit être capable de fournir un état prospectif de la situation des attributions en cours, prévisible jusqu'au 31 août 2008.

Il convient en conséquence de gérer la situation litigieuse par des mesures provisoires et provisionnelles répondant à l'article 19, alinéa 2, du Code judiciaire, en invitant la société de logement :

– à déterminer, au 1er mai 2007 et au 1er janvier 2008, à combien monte, par application des règles de l'arrêté, le loyer proportionné aux facultés et au ménage de Mme G., que celle-ci est tenue de payer à titre d'indemnité d'occupation ;

– à produire un état des attributions prévisibles jusqu'au 31 août 2008.

Les débats sont rouverts à cette fin et l'examen ultérieur de l'affaire est remis à l'audience du 22 avril 2008.

(8) V. Nicole Decoopman, *La notion de mise à disposition*, Revue trimestrielle de droit civil (France), 1981, pp.300-333.

(9) *Excursus* : Sans que le décret du 15 mai 2003, modifiant notamment les articles 1er et 94, § 1er, du Code, ait rien changé à l'article 1er, 9°, alinéa 1er, de ce dernier, on remarque que l'arrêté du 7 novembre 2007, article 3, § 2, étend le respect des « conditions de revenus et patrimoniales » fixées aux points 29° ou 30° de l'article premier du Code au-delà de l'entrée dans les lieux, à la continuité du bail. L'exigence est logique et peut-être plus cohérente que le système antérieur, mais sa légalité est-elle certaine ? Consacrer la sortie du service public apparaît une tâche déférée au judiciaire par le jeu du congé triennal prévu à l'article 18 § 1er, du nouveau bail-type.

(10) V. la synthèse de Mme Verheyden-Jeanmart, « Jouissance d'immeuble : bail et conventions voisines, G. L'occupation précaire », n°19 à 22, in *Aspects récents du droit des contrats*, pp.108 sq, Ed. Jeune Barreau Bruxelles, 2001.

LA PROBLÉMATIQUE DES BUREAUX VIDES EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Par Nicolas BERNARD, professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis et Christian LASSERRE, chargé de cours à l'ISCAF La Cambre et l'ISURU, chargé de cours invité à l'U.C.Louvain



Parc du Hamoir © BRAT

SITUATION SUR LE TERRAIN

On le sait, la Région de Bruxelles-Capitale compte entre 15.000 et 30.000 logements vides. Il n'y a malheureusement pas que des immeubles d'habitation à subir la vacance immobilière ; le parc de *bureaux* de la région capitale est, lui aussi, frappé par ce phénomène. Ce parc regroupe 1.350 immeubles de bureaux (d'une surface supérieure à 1.000 m²) et, si l'on englobe les immeubles de moins de 1.000 m², sa superficie totale s'élève à 12,5 millions de m², dont un quart environ est dédié à l'Union européenne et ses satellites[1].

La doctrine officielle en la matière enseigne que seul un petit dixième de ce stock est inoccupé (8,9 % en 2008, contre 9,8 % l'année précédente[2]), ce qui peut sembler acceptable[3]. Mais ce ratio dissimule une double réalité.

– D'abord, il s'abstient de prendre en considération les surfaces de bureaux qui sont disqualifiées ou frappés d'obsolescence par exemple (les normes évoluent vite en ce domaine) et qui, pour cette raison, ont été retirées des circuits commerciaux. Si l'on comptabilise l'ensemble de la « vacance cachée »[4], le chiffre de l'inoccupation fait plus que doubler (18 %)[5]. Et la tendance dans le temps est négative à cet égard puisque ce dernier taux, en 1994, plafonnait alors à 16 %. Et comme, sur la même période, le parc de bureaux s'est étoffé de plus d'un quart, le nombre de m² vides, en chiffres absolus, atteint aujourd'hui des sommets (2 millions au minimum). Au demeurant, cette situation ne va pas sans entraîner un manque à gagner certain pour les autorités publiques[6].

(1) En ce qui concerne les institutions communautaires proprement dites (1.600.000 m² de bureau au total), la Commission européenne truste la moitié de la superficie (répartie sur 61 immeubles), contre un quart pour le Parlement européen et un autre quart pour le Conseil des Ministres. Voy. *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles. 50 ans de convergences*, Bordeaux, Le castor astral, 2007, p. 51, ainsi que N. BERNARD, «L'impact de l'Union européenne sur l'immobilier à Bruxelles : entre cliché et sous-estimation», *Brussels studies*, 2008, n°21.

(2) *Cf.* A. DOORNAERT, B. HANSSENS et M. DE BEULE, «Mesurer la vacance dans le stock de bureaux», *Bruxelles, ses bureaux, ses employés* (numéro spécial de l'Observatoire des bureaux), Bruxelles, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, 2009, p. 127.

(3) Vu qu'un niveau de vacance de 3 à 5 % peut être considéré comme incompressible.

(4) Cette «vacance cachée» regroupe aussi bien les bureaux en attente de leur occupant (19 % du total de l'inoccupation) que ceux qui sont en rénovation (19 %) – ou en attente de l'être (16 %) – ou encore les bureaux «au devenir incertain» (9 %). Résultat : la vacance dite visible (portant sur les bureaux «immédiatement disponibles») ne représente qu'un gros tiers (37 %) de l'inoccupation totale, la pointe de l'iceberg en quelque sorte. Cependant, cette méthode ne prend pas en compte le fait que certains immeubles devenant vacants seront affectés à un autre usage que le bureau.

(5) *Cf.* le rapport 2009 (*Vacance 2008 et vacance cachée*) de l'Observatoire des bureaux de la Région de Bruxelles-Capitale, p. 3.

(6) 2 millions de m² de bureaux vides entraînent ainsi un non gain de 40 millions € à titre de précompte immobilier ou encore de 12 millions € en taxes annuelles, sans compter le capital immobilisé de trois à quatre milliards € et les quelque 10.000 emplois non pourvus.



Avenue Louise 199
© La Fonderie-Ch. Dessouroux

– On aurait pu croire par ailleurs que, confrontés à cette vacance immobilière importante, les promoteurs allaient d'abord chercher à réhabiliter les bureaux inoccupés avant de songer à en ériger de nouveaux. Naïveté : le marché du bureau reste soutenu[7] puisqu'un million de m² sont en cours de construction, dont la moitié n'a pas encore d'acquéreur.

L'ÉVOLUTION (RAPIDE) DES CONCEPTIONS EN MATIÈRE DE BUREAUX

En matière de bureaux inoccupés, se pose inévitablement la question de savoir si c'est l'obsolescence qui induit la rénovation, ou l'inverse. Quelle est, autrement dit, la durée de vie moyenne – ou idéale – d'un immeuble de bureaux et quel sort faut-il réserver alors aux immeubles dépassés ? À ce sujet, les points de vue ont largement évolué avec le temps[8].

1960
– Il faut démolir les hôtels de maître et construire des immeubles climatisés.
– Il faut des parkings.
– Il faut démolir les immeubles de plus de 3 m de hauteur sous plafond pour gagner des étages en reconstruisant à 2,60 m.
– Il faut des façades-murs-rideaux et des fenêtres à châssis fixes.
– Il faut protéger, par de l'amiante, l'immeuble contre les incendies.
– Il faut ériger des tours.
– Les immeubles doivent avoir au plus 20 m de profondeur (maximum constructible).

1980
– Il faut désamianter.
– Il faut décentraliser les bureaux.
– Il faut des châssis ouvrants.
– Les immeubles ne peuvent plus avoir que 13 m de profondeur.

1990
– Il faut démolir les immeubles de *moins de 3 m* de hauteur sous plafond et en reconstruire d'autres, quitte à perdre un étage.
– Il faut centraliser autour des gares.
– Il faut démolir les tours.
– Il faut transformer les rez en jardins.
– Il faut des immeubles de 20.000 m².
– Il faut construire pour 15 ans seulement.

2000
– Il faut construire des tours.
– Il faut construire « durable ».
– Il faut des immeubles plus petits pour les ambassades et lobbies.
– Les immeubles doivent avoir *plus de 20* m de profondeur.

2010…

Par ailleurs, la durée de vie d'un bureau est implicitement contenue dans le taux de rendement de celui-ci[9]. Et comme ce taux de rendement résulte de plusieurs facteurs (dont l'inflation, la plus-value et les revenus nets), les appréciations peuvent fortement varier d'un acteur à l'autre.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES POUR LUTTER CONTRE LES BUREAUX VIDES[10]

a) l'ordonnance du 30 avril 2009 ?

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté ce 30 avril 2009 une ordonnance destinée à intensifier le combat contre les immeubles inoccupés[11]. Le prescrit nouveau s'articule autour d'un principe fondateur : le maintien en inoccupation d'un bâtiment est désormais érigé en « infraction administrative », qui vaut à son auteur une amende dont le paiement est garanti par une hypothèque légale sur le bien, à actionner lors de la vente publique forcée. En sus, un organe administratif *ad hoc* (encore à créer) et une série d'associations reconnues seront habilités à saisir le juge en vue de faire cesser cette situation[12].

(7) À titre d'illustration, le Vice-Président de la Commission européenne – Siim Kallas – a annoncé un besoin supplémentaire de 700.000 m2 de bureaux pour les dix années à venir (*Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles. 50 ans de convergences*, Bordeaux, Le Castor Astral, 2007, p. 51).
(8) Voy. C.L.I., *Rapport pour le Fonds Quartier Européen,* 2007.
(9) Ce mécanisme est parfaitement illustré par le marché des bureaux à Hong Kong dans les années 80, les taux de rendement étant à cette époque fortement influencés par la proximité de la date de retour de l'île à la Chine.
(10) Les auteurs tiennent à remercier Valérie Lemaire pour ses commentaires pertinents et amicaux sur ce point.
(11) Voy. l'art. 23*duodecies* du Code bruxellois du logement introduit par l'ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire, *M.B.*, 8 mai 2009.
(12) *Cf.*, pour de plus amples développements, N. BERNARD, «L'ordonnance bruxelloise du 30 avril 2009. Quand la lutte contre les immeubles inoccupés se muscle», *Journal des tribunaux* (à paraître).



Rue Defacqz 113-119 © La Fonderie-Ch. Dessouroux

Las, le dispositif ne vise que le bâtiment (ou une partie de celui-ci) « destiné au logement »[13], ce qui a pour effet d'exclure les bureaux aussi bien que les surfaces commerciales ou encore les anciens espaces industriels, entre autres. Notons toutefois que le libellé originel de la proposition d'ordonnance visait les bâtiments « *structurellement* destinés » à l'habitation, ce qui comprenait les immeubles conçus au départ à des fins résidentielles mais ultérieurement convertis en bureaux[14]. Ce type particulier de bureau – parce que la transformation s'est faite le plus souvent dans l'illégalité – échappe dès lors à l'ordonnance du 30 avril 2009. Notons à cet égard que le Code wallon du logement définit, lui, le logement comme étant « le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages »[15]. Et, à propos du droit de gestion sociale wallon[16] (appelé également « réquisition douce »)[17], la Cour constitutionnelle avait en son temps déclaré : « Il relève de son pouvoir d'appréciation [celui du législateur décrétal wallon] de décider si pour atteindre l'objectif qu'il s'est fixé, les mesures doivent ultérieurement être étendues à des immeubles qui ne sont pas initialement destinés au logement mais qui peuvent être affectés à cette fin »[18].

De manière générale, le Code bruxellois du logement cultive cette particularité qu'il ne prescrit nulle part ce qu'il faut entendre par « logement »[19]. Conséquence : cette mesure de lutte contre les « logements inoccupés » qu'est le droit de gestion publique[20] devrait pouvoir s'appliquer, selon nous, aux surfaces de bureaux vides issues de la transformation illégale d'un immeuble d'habitation. Las, ce dispositif n'a pas été actionné une seule fois en six ans d'existence, pas même à l'égard des immeubles d'habitation.

b) le projet de moratoire sur les nouveaux bureaux

On l'a dit, le marché bruxellois du bureau a ceci de singulier qu'il compte 18 % environ de surfaces vides, *tout en poursuivant son extension*. Il peut paraître paradoxal en effet de construire de nouveaux bureaux alors même que les immeubles déjà disponibles restent inoccupés. Qui peut garantir, dans ces conditions, que le million de m² en projet trouvera bien acquéreur/locataire ? Quelle nécessité réelle sous-tend ainsi l'agrandissement du parc ? Et pour quel besoin ? Il semble bien qu'on ait affaire, là, à une démarche immobilière purement spéculative. On ne voit pas, dès lors, ce qui pourrait faire refluer l'inoccupation, singulièrement dans la période de crise économique qui est la nôtre aujourd'hui. En tout cas, l'Observatoire des bureaux n'hésite pas à évoquer une « menace de surcapacité » qui, du reste, rend les agences immobilières elles-mêmes « inquiètes »[21].

(13) Art. 23*duodecies*, §1er, du Code bruxellois du logement.
(14) C'est, paradoxalement, à la demande des associations actives en matière de logement (craignant qu'une trop large ouverture du champ d'application du prescrit nouveau n'entraîne un flou juridique préjudiciable) que la modification a été opérée.
(15) Art. 1er, 3°, du Code wallon du logement porté par le décret du Parlement wallon du 29 octobre 1998, *M.B.*, 4 décembre 1998.
(16) Schématiquement, ce mécanisme autorise une série d'opérateurs immobiliers à prendre en gestion — au besoin sans le consentement du propriétaire mais avec l'autorisation du juge alors — des biens inoccupés en vue de les mettre en location à des personnes en difficulté.
(17) Art. 80 et s. du Code wallon du logement.
(18) C.C., 25 octobre 2000, 105/2000, considérant B.17.
(19) Lire, en creux, l'art. 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.
(20) Art. 18 et s. du Code bruxellois du logement. Ce dispositif peut être considéré comme l'*alter ego* du mécanisme wallon à la différence près qu'il n'est ouvert qu'à des opérateurs publics (et qu'il ne nécessite pas l'accord d'un juge).
(21) Rapport 2009 de l'Observatoire des bureaux de la Région de Bruxelles-Capitale (*Vacance 2008 et vacance cachée*), p. 11.

Ensuite de quoi, le Gouvernement bruxellois a discuté, en fin de législature précédente, d'un avant-projet d'ordonnance visant à limiter la création de bureaux supplémentaires[22]. Sous l'égide officiellement du droit constitutionnel au logement, le texte vise à mettre en place « une suspension de la délivrance des permis d'urbanisme lorsque l'inoccupation des immeubles de bureaux existants a atteint un seuil de 10 % du parc des immeubles de bureaux ». Seules dérogations prévues : lorsque « l'absolue nécessité » est constatée, lorsque la demande porte à la fois sur la construction de logements et la construction de bureaux, ou encore lorsque le demandeur de permis réaffecte des bureaux inoccupés en logement.



Résidence Gray-Couroinne (maison de repos) © La Fonderie-Ch. Dessouroux

Introduit beaucoup trop tard pour espérer être adopté (ce qui ne va d'ailleurs pas sans jeter un soupçon d'arrière-pensée électoraliste), le projet pourrait éventuellement inspirer la coalition actuelle. En tout état de cause, plusieurs points méritent d'être discutés.

Tout d'abord, le seuil des 10 % d'inoccupation (au-delà duquel la délivrance des permis est gelée) est-il calculé sur l'ensemble de la Région, ou alors par quartier ? L'absence de ciblage topographique ou de découpage territorial plus fin pourrait ainsi conduire les autorités à prohiber la construction de bureaux dans un périmètre pourtant peu fourni en ce domaine (ce qui n'est peut-être pas des plus heureux) et, en sens inverse, autoriser une telle activité dans des zones déjà largement saturées (ce qui est encore plus problématique). Le tout, pourvu que la moyenne régionale soit bien respectée naturellement.

– Comment, par ailleurs, concilier l'éventuelle prohibition de faire du bureau dans des secteurs où, expressément, les prescrits urbanistiques et autres plans d'aménagement du territoire autorisent ce genre d'activité ?

– Est-il équitable, enfin, de faire peser l'interdiction (d'ériger des bureaux) sur un promoteur nouvellement introduit sur le marché par exemple alors que l'inoccupation actuelle ne lui est en rien imputable ? Le même raisonnement peut s'appliquer à l'égard du « petit » promoteur, dont l'activité est mesurée mais qui voit son développement bloqué du fait de la surproduction attribuable à quelques-uns de ses « imposants » collègues seulement.

c) les taxes communales

Si les bureaux passent, comme on l'a vu, entre les mailles des réglementations régionales en matière de lutte contre la vacance immobilière, certaines communes ont pris la décision de lever une taxe spécifique sur les bureaux inoccupés. Plus précisément, la taxe qu'elles appliquent déjà (comme l'ensemble des communes bruxelloises, du reste) sur les surfaces de bureaux[23] se voit majorée si ces surfaces, en fait, sont vides de toute occupation.

À cet effet, le conseil communal d'Auderghem a modifié, en sa séance du 23 juin 2005, son règlement-taxe « sur les immeubles ayant une affectation de bureaux ». « Il se justifie », explique le texte dans son préambule, « de taxer moins lourdement les surfaces de bureaux occupées dans la mesure où les entreprises et les travailleurs qui y sont implantés sont sources de revenus pour la collectivité locale ». Les pouvoirs locaux, en définitive, « veille[nt] à ce que les situations qui génèrent de la richesse pour la commune ne soient pas taxées de la même manière que les situations improductives de revenus pour financer les tâches communales ». La taxe, concrètement, vise les immeubles « ayant une affectation de bureaux », étant entendu que celle-ci « peut résulter d'une utilisation effective des immeubles à des fins de bureaux ou, à défaut d'une telle utilisation, du permis d'urbanisme ». Et, sur le plan pécuniaire,

(22) Avant-projet d'ordonnance relative à la réaffectation des immeubles inoccupés de bureaux.
(23) Voy. sur le thème T. DELAHAYE et D. LAMBOT, «De la légalité des taxes sur les bureaux en Région bruxelloise», *R.G.F.*, 1995, p. 43 et s.

le taux général est fixé à 13 € par m², mais tombe à 9 € par m² « lorsque la surface imposable est effectivement utilisée à des fins de bureaux et qu'elle est couverte par un permis d'urbanisme [...] ».

Avec une motivation quasi-identique, le conseil communal de Berchem-Sainte-Agathe a retouché lui aussi son règlement-taxe « sur les immeubles ayant une affectation de bureaux », en sa séance du 18 décembre 2008. Arrêté ici à 15 € par m², le taux général chute à 11 € par m², dans les mêmes circonstances exactement.

LA (RE)CONVERSION DES BUREAUX EN LOGEMENTS

a) Principes directeurs

Les bureaux qui restent inoccupés le doivent, en général, à l'ancienneté de leur construction (ancienneté à mesurer à l'échelle spécifique de ce segment-là). Érigés il y a trente à quarante ans, ces bâtiments ne sont actuellement plus aux normes (superficie, air conditionné, câblage, etc.). Il serait indu pour autant de tracer entre âge et obsolescence une quelconque relation d'automaticité[24]. On assiste même au contraire, aujourd'hui, puisque la tendance contemporaine consiste à ériger du bureau *à durée de vie limitée*.

Quoi qu'il en soit, pourquoi dès lors ne pas convertir en logements les bureaux surnuméraires qui, autrement, le resteraient de toute façon (même si cette opération ne parviendra pas forcément à transformer du « mauvais bureau » en « bon logement ») ? La philosophie est également, à beaucoup plus long terme, de tenter de recentrer les bureaux en certains endroits de la ville (comme les gares et les stations de transport en commun comme on l'a vu), histoire de soulager certains quartiers soumis aujourd'hui à une forte pression immobilière.

Succédant à une première recherche réalisée voici 13 ans[25], une étude a été commandée sous la législature précédente par la secrétaire d'État au Logement de la Région bruxelloise, qui en a livré les résultats au mois de novembre 2007. Ont ainsi été identifiés 121 immeubles de bureau offrant un potentiel intéressant pour l'habitation. Ces 350.000 m² de bureau, situés principalement le long de l'avenue Louise et de la chaussée de Charleroi, ainsi qu'à l'intérieur des limites mêmes du Pentagone, sont convertibles sans trop de difficultés matérielles selon les promoteurs de l'étude et pourraient offrir jusqu'à 3.200 logements supplémentaires[26].

L'idée est assurément stimulante mais elle risque alors, sauf sans doute pour les bureaux qui étaient déjà précédemment du logement, de requérir des travaux de rénovation relativement lourds (vu la hauteur et la spécificité des normes de qualité des bureaux) qui auront pour effet probable de faire rentrer ces bureaux reconvertis en habitat dans le segment résidentiel haut de gamme, parc déjà en suroffre (et, en toute hypothèse, en inadéquation avec les besoins sociaux actuels). Il convient, en d'autres termes, de faire autre chose que du loft. Par ailleurs, les espaces obtenus après réhabilitation pourraient bien être relativement grands, ce qui poussera également les prix à la hausse. D'ores et déjà, 10.000 m² ont été réaffectés dans le quartier Louise et, au total, une soixantaine de bâtiments de bureau ont fait l'objet à Bruxelles d'une transformation, permettant la création de 1.200 logements.



Chaussée de Charleroi 43 © La Fonderie-Ch. Dessouroux

(24) D'autant moins que les nouveaux modes de travail de bureau semblent assez bien s'accommoder d'espaces anciens (*cf.* A. CAPETTE, *Les Espaces de bureaux, en retard et pourtant en avance*, Mémoire, Jury d'Architecture de la Communauté Française, 2009).

(25) Voy. l'étude sur la *Transformation de bureaux en logements* réalisée par C.L.I. en octobre 1996 pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale.

(26) *Cf.* l'étude sur *Les possibilités de conversion des immeubles de bureaux en immeubles à appartements* réalisée en 2007 par le Bureau de recherche en aménagement du territoire (BRAT).

Quoi qu'il en soit, les paramètres favorisant la reconversion sont multiples : une superficie de plateau n'excédant pas 500 m² (pour permettre la division de l'espace en plus ou moins petites unités de logement), l'insertion du bâtiment dans un environnement de type résidentiel, des possibilités de parking, etc. L'ensemble de ces conditions explique que, pour plus de la moitié des superficies vides, une transformation soit exclue (surtout dans le quartier européen). Il ne devrait cependant pas être trop malaisé de réintroduire du logement dans certains périmètres urbains dédiés au tertiaire dès lors que certaines surfaces de bureau ont été obtenues précisément par la subdivision d'anciennes maisons unifamiliales, qu'il s'agit par conséquent de rendre à leur affectation initiale[27].

b) Une typologie des bureaux vides

On s'en doute, les immeubles de bureaux vides ne se prêtent pas tous de la même manière à une opération de réhabilitation en logements. Il y a lieu, à cet égard, de faire le départ entre différentes catégories de bureaux inoccupés.

– Les habitations occupées en bureaux : cette catégorie se prête particulièrement bien à une reconversion en logements par exemple. Du reste, l'opération semble financièrement réaliste dans de nombreux cas (de pareilles surfaces à rénover ne sont-elles pas vendues à moins de 1.000 €/m² en milieu urbain ?). Ces reconversions supposent cependant un changement d'acteurs le plus souvent. Signalons, en tout état de cause, que les bureaux peuvent être affectés aussi à d'autres usages que le logement, comme les affectations scolaires, les hôtels ou encore les équipements médicaux.

– Les immeubles de bureaux construits lors des booms immobiliers des années 60 et 70 (c'est le cas de la plupart des bureaux à Bruxelles) : certains, pas tous, sont devenus obsolètes. Deux solutions se présentent alors : rénover (ou reconstruire en bureaux) ou alors opérer des mutations fonctionnelles vers le logement (comme ce fut le cas pour 100.000 m² environ à Bruxelles au cours des dix dernières années, comme l'indique le tableau de la page 43).

– Les immeubles de bureaux vides neufs ou rénovés : à terme, ils tendent toujours à se remplir (en bureaux), même à prix cassés. Ils accélèrent dès lors le redéveloppement des autres catégories.

– Les projets de bureaux non aboutis et non construits : la mutation vers le logement peut être favorablement envisagée (comme en atteste l'exemple des Jardins de Jette).

– Les immeubles de bureaux en projet ou en construction actuellement : pour la plupart d'entre eux, la conversion en logements sera impossible et la mutation vers d'autres fonctions des plus aléatoires. La sortie normale sera alors la restructuration en bureaux ou leur démolition (dans le cadre ou non d'un « green washing » généralisé).

c) le rôle à jouer pour la Région de Bruxelles-Capitale

Que pourrait faire Bruxelles pour accompagner, encourager et, *in fine*, amplifier ce mouvement de (re)conversion des bureaux en logements ? La Région, tout d'abord, serait bien inspirée en adoptant une prime centrée sur cet objet-là spécifiquement, en veillant peut-être à maintenir une certaine accessibilité financière à ces nouvelles résidences. Les autorités pourraient également songer à créer un service régional *ad hoc* pour encourager la transformation des bureaux, sans oublier d'assouplir quelque peu, si besoin est, les prescrits urbanistiques en la matière.

Signalons, à titre de comparaison, que la Région wallonne octroie déjà des aides pour « l'isolation d'anciens immeubles de bureau » (toits, murs, planchers, doubles vitrages)[28]. Relevons également, de manière plus fondamentale, que le même acteur alloue une prime à ceux qui achètent un bien « à usage non résidentiel » en vue d'y créer un ou plusieurs logements « conventionnés » (ce qui couvre l'hypothèse de la conversion d'un bureau en logement). Notons toutefois que le logement dit conventionné est celui qui, par définition, est donné en location « prioritairement » aux opérateurs immobiliers suivants : une société de logement de service public, une agence immobilière sociale ou le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, à charge pour ceux-ci de les donner en sous-location à un loyer « modéré »[29].

Quoi qu'il en soit, le nouveau Gouvernement bruxellois ne manquera pas de travail ! À lui d'empêcher, entre autres, que les bureaux deviennent les « terrils du XXI[ème] siècle » .

(27) Voy. pour de plus amples développements C. LASSERRE, « Des bureaux pour toujours ? Reconversions au long cours », *Bruxelles, ses bureaux, ses employés* (numéro spécial de l'Observatoire des bureaux), Bruxelles, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, 2009, p. 111 et s.

(28) 20 % de la facture sont pris en charge par les instances régionales directement, avec un maximum de 5.000 € par bâtiment et par type de travaux (toits, murs, planchers, doubles vitrages).

(29) Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques, *M.B.*, 25 février 1999, art. 2, al. 2, 3°, *litt.* d.

CONCLUSION

Le principe de la conversion de certains bureaux en logement est, maintenant, assez généralement admis. Cependant, le processus n'est pas vraiment entré encore dans une phase de maturité (même s'il n'est pas encore guetté – comme cela s'est vu pour les lofts – par des risques d'excès contraires).

Il serait illusoire en tout cas de faire de la conversion de bureaux en logement une mesure « fourre-tout » visant à la fois à supprimer des chancres, résorber l'excédent de bureaux, créer du logement abordable, générer des recettes fiscales, rénover des quartiers et les diversifier etc. Il y a, au contraire, de nombreuses étapes à franchir avant d'établir, à grand échelle, une percolation entre la pénurie de logements abordables et l'abondance de bureaux inoccupés, obsolètes ou non. L'observation des dix dernières années permet de penser que les obstacles ne sont pas tant financiers qu'opérationnels et que, pour optimiser l'utilisation des espaces bâtis et non bâtis, il faut disposer des bons opérateurs aux bons moments. Susciter l'action de ces acteurs est d'autant plus important que les propriétaires d'immeubles appartiennent à des catégories très différentes : il peut s'agir indifféremment de propriétaires occupants, d'investisseurs professionnels, de propriétaires privés, de promoteurs, de marchands de biens, d'administrations publiques ou encore d'organismes internationaux. Quant aux destinataires des bureaux transformés, ils se révèlent tout aussi hétéroclites : acquéreurs occupants, bailleurs publics et privés, mais aussi associations, gestionnaires d'équipements ou institutions d'enseignement.

Enfin, les excédents de bureaux de ces dernières années et la hausse des valeurs foncières liées à l'habitat ont quelque peu occulté le concept de compétition pour l'espace. Ce n'est là, sans doute, qu'un répit passager.

Annexe. Exemples de conversion d'immeubles de bureaux en logements dans la Région de Bruxelles-capitale

	Catégories			
	Meublé	Non-meublé	Locatif	Acquisitif
Adolphe Max, 48-50		X		X
Association 57-59	X		X	
Beau Site 21-23		X		X
Belliard 66		X	X	
Bischoffsheim 38-38A	X		X	
Charleroi 27a		X		X
Charleroi 43		X		X
Charleroi 146-148		X		X
Commerce 5 (hôtel)	X		X	
Defacqz 113-119		X		X
Ecuyer 30-32		n.c.		n.c.
Etuve 77		n.c.		n.c.
Godecharle		n.c.		n.c.
Hirondelles 13A		X		X
Livourne 18	X		X	
Livourne 97		X		X
Louise 101		n.c.		n.c.
Louise 135	X		X	
Louise 304	X		X	
Louise 413	X		X	
Marcq		X		X
Midi 1			X	
Namur 80	X		X	
Namur 82 (hôtel)	X			
P. Lauters 1		X	X	
Palais 108		X	X	
Palais 42		X	X	X
Samedi 13		X		X
Souveraine	X		X	
Stéphanie 10	X		X	
Vleurgat 163		X		X
Projets				
Rue du Rouleau (L'Oréal)		X		n.c.
Rue Edimbourg 24-26		n.c.		n.c.
Avenue Roi (Vinçotte)		n.c.		n.c.
Louise 209		X	X	
Avenue Hamoir (BASF)		X		X
Ecuyer 57		n.c.		n.c.
Léopold 27		n.c.		n.c.
Prince Royal (Solvay)		X		X
Place Saint-Lambert		X		X

Source : CLI – Région de Bruxelles Capitale 2006

FORUM ELIS 2009

Associations



Photo © FLW

Le 11 juin dernier, s'est tenue la quatrième Conférence régionale du Forum Elis «Ensemble pour le Logement et l'Insertion sociale» regroupant les organismes de logement à finalité sociale (les agences immobilières sociales, les associations de promotion du logement et les régies des quartiers) et le Fonds du Logement wallon.

Cette journée, qui a réuni plus d'une soixantaine d'associations, a été consacrée à l'accompagnement technico-social, spécificité des OFS et de l'Aide locative.

Le choix de cette thématique est lié à un enjeu crucial pour l'ensemble du secteur qui se mobilise et œuvre au quotidien pour que chacun, et tout particulièrement les personnes les plus fragilisées, puisse prétendre à des conditions de vie épanouissantes, porteuses de projets individuels et collectifs.

Dans cette période de crise et de précarisation accrue des personnes, l'accompagnement technico-social est une démarche incontournable pour oser espérer une dynamique inversée qui rétablit le droit réel à un logement décent, tant dans son accès que dans la garantie de la capacité de s'y installer et de se l'approprier.

Ainsi, qu'il se décline «par», «dans» ou «en matière» de logement, l'accompagnement prend en compte la personne dans son environnement et son cadre de vie et repose sur une synergie entre l'approche sociale et technique.

L'objectif de cette journée était de partager les expériences et les pratiques des professionnels du secteur et d'aborder les différentes facettes d'une démarche sociale originale qui génère questionnements et réflexions pour garantir un service qui a du SENS, respectueux des personnes auxquelles il s'adresse.

LE REGARD DU TERRAIN… DES TÉMOIGNAGES SINCÈRES, CLAIRVOYANTS, PROFONDS… ET DÉCAPANTS!

La dimension sociale de l'accompagnement présentée par l'AIS de Mouscron s'inscrit comme une relation d'aide et d'écoute de la personne dans sa globalité, tant à l'égard de sa demande liée au logement, qu'à la gestion budgétaire ou autres problématiques personnelles qui, faute d'être gérées, risqueront de mettre en péril le projet de la personne.

Elle a également un rôle de formation et de sensibilisation (notamment en matière d'économies d'énergie, de relations de voisinage,…), de rappel des normes et des limites. Elle concerne principalement les candidats et les locataires,

mais également les propriétaires avec lesquels il faut construire les conditions favorables à une relation tripartie (propriétaire, locataire, AIS) respectueuse des intérêts respectifs.

Cette relation se fonde sur la confiance, le respect des valeurs et du mode de vie des personnes. Elle nécessite présence, disponibilité, empathie mais aussi vigilance, rigueur, application de la règle. Elle se heurte néanmoins aux paradoxes qui hantent parfois les professionnels : de la visite de soutien à la perception d'intrusion; de la disponibilité individuelle à privilégier à l'accroissement des demandes à satisfaire, des loyers modérés négociés par l'AIS et pourtant encore démesurés suivant les ressources des personnes.

L'intervenant technique de l'APL Solidarités Nouvelles apporte un éclairage édifiant sur la complexité de la fonction qui nécessité compétences techniques polyvalentes, qualités humaines et capacité de discernement des informations pertinentes à relayer.

Au plus proche des réalités concrètes des personnes et de leur lieu de vie, il conseille, partage son savoir-faire, encourage l'initiative qui redonnera confiance à la personne sur sa capacité d'entretenir et embellir son logement. Il devient parfois un compagnon un peu complice, un grand frère débarrassé de ses dossiers pour prendre le tournevis, ou le pinceau qui égayera des murs défraîchis.

Il faudra aussi gérer des frustrations… celles des locataires mais aussi les siennes! Expliquer que toutes les demandes ne peuvent être satisfaites, apprendre les priorités, inverser le modèle individualiste pour encourager les solidarités, devoir se résigner à quitter un logement de transit sécurisant pour une recherche incertaine d'un logement accessible financièrement.

L'accompagnement du point de vue d'un bénéficiaire, stagiaire de la régie des quartiers d'Enghien et locataire d'une AIS, a bousculé et ému l'assemblée par l'expression de la difficulté que représente le langage intellectuel des professionnels qui se veulent pourtant dans une relation de proximité. Malgré le sentiment d'avoir parfois été dépossédé de ses propres décisions ou de n'avoir pas suffisamment été reconnu dans son engagement à l'égard du quartier, il reconnaît combien son stage en régie a valorisé le partage des compétences et renforcé la solidarité entre stagiaires, lui a permis d'accéder à un logement de l'AIS auquel il a participé à la remise en état pour se l'approprier et en faire son lieu de vie.

Ces témoignages, deux actrices de l'ASBL Expression les ont mis en scène avec un mélange de caricature et de justesse, d'ironie et de sensibilité où chacun y retrouva l'autre… ou lui-même, effet miroir… le rire trahirait-il le vécu?



Photo © FLW

DES ATELIERS POUR Y TRAVAILLER…

L'après-midi a été organisée par ateliers sur les questions que soulève la pratique de l'accompagnement, dont :

– les facettes et balises de l'accompagnement technico-social ;
– la formation des professionnels,
– le travail en équipe pluridisciplinaire ;
– le partenariat et le travail en réseau ;
– l'évaluation.

La mise en commun en séance plénière des réflexions thématiques a conforté, une fois de plus, l'intérêt des échanges entre les acteurs de terrain, de moments et de lieux comme ceux-ci où la parole se libère, les compétences se partagent et les interrogations sont porteuses de développements méthodologiques.

Parmi les questions liées à la nature même de l'accompagnement, celles liées aux limites et aux paradoxes sont sans doute les plus interpellantes. Comment gérer les tensions»intrusions/interventions… gestion/accompagnement… aide sociale/contrôle…»?

Des recommandations énoncées par les acteurs eux-mêmes vont dans le sens d'une clarification nécessaire entre les attentes des personnes et celles des professionnels, de la contractualisation de l'accompagnement social, de la fixation de balises cohérentes à considérer avec discernement et humanité.

Les aptitudes à assurer un accompagnement de qualité reposent sur une formation spécifique selon les métiers, polyvalente et ouverte pour rencontrer les compétences complémentaires. La communication entre opérateurs, la dynamique d'équipe, la formation continuée doivent être soutenues par des supervisions garantes de l'adéquation de la démarche et du soutien des accompagnants confrontés à des problématiques souvent émotionnellement très lourdes.

Le travail en partenariat est indissociable d'une logique de réseau qui aborde la question de la globalité de l'individu, d'un secteur, d'une communauté, d'un territoire. Son développement au sein des OFS, et plus largement par bassin géographique, est d'ailleurs un des objectifs permanents poursuivis par le Forum Elis.

Pour initier et conforter un réel partenariat porteur et respectueux des acteurs – bénéficiaires, professionnels, institutionnels,… – certains freins restent à lever. Ils touchent notamment à la connaissance et reconnaissance des spécificités et pratiques respectives, à la spontanéité des échanges interpersonnels, à l'évitement de la peur d'ingérence.



Photo © FLW

Enfin, l'évaluation de la pertinence du travail d'accompagnement touche à la fois la pratique professionnelle individuelle, l'adéquation de l'action, la pertinence du projet mais ne peut s'envisager hors contexte sociétal… et sans l'examen de la cohérence des politiques publiques.

Sans contester le rôle de l'évaluation, il n'en reste pas moins qu'elle doit être pensée non seulement en termes quantitatifs mais qu'elle doit intégrer la dimension qualitative tant à l'égard des résultats que du cheminement parcouru et des énergies déployées.

Elle est autant d'indicateurs au service de l'utilisation des deniers publics qu'au service des acteurs eux-mêmes. Pour éviter une surenchère de rapports en tout genre et une lourdeur administrative au détriment des missions, les critères d'évaluation doivent faire l'objet d'une adhésion de l'ensemble des acteurs. Ce n'est qu'à cette condition que l'appréhension d'intrusion et de crainte de normalisation sera levée et que la créativité sera reconnue et valorisée.

UNE JOURNÉE QUI MARQUERA…

L'intensité des débats et les perspectives énoncées avec enthousiasme par l'ensemble des participants confortent la place qu'occupe l'accompagnement technico-social au sein des OFS et du Fonds du Logement.

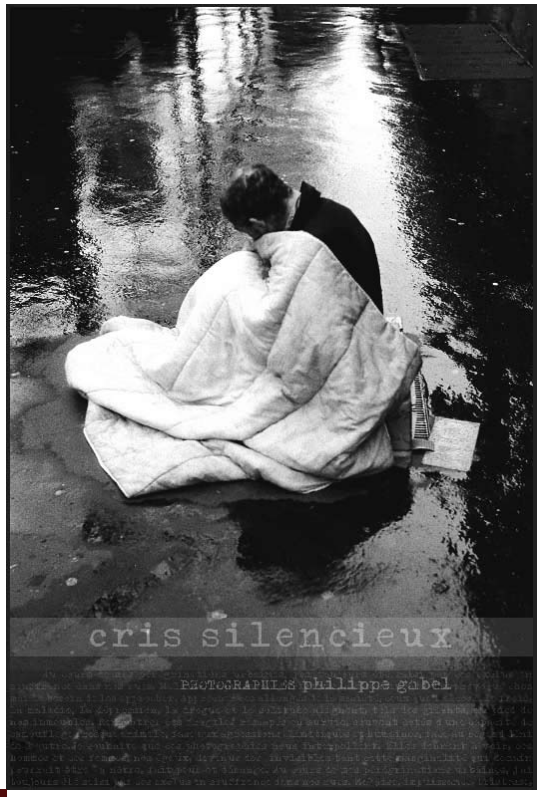
Sa reconnaissance et les moyens qui devront être dégagés pour mener à bien l'ensemble des missions du secteur sont une attente exprimée tant dans le mémorandum des OFS que celui du Fonds car l'accompagnement lié au logement est au cœur d'une politique transversale du logement qui intègre action sociale, santé, insertion et emploi.

La rencontre s'est clôturée par l'annonce d'un prochain appel à projet lié à l'accompagnement social dans le cadre du cologement et le lancement d'un appel à projet soutenant le développement de partenariats par bassin.

Annie Dubreucq
Directrice
Fonds du Logement wallon

L'impact de la crise sur la lutte contre l'exclusion liée au logement en Europe

Associations



« Cris Silencieux », Exposition de photographies de Philippe Gabel sur les sans-abris à Paris.

Le Parlement européen a adopté en avril 2008 une **Déclaration écrite** en vue de mettre fin au sans-abrisme. La grande exclusion ou « Homelessness » est à l'ordre du jour européen dans le domaine de la lutte contre la pauvreté, notamment dans le cadre de la **Stratégie européenne de lutte contre la pauvreté** coordonnée par la Commission européenne en coopération avec les 27 gouvernements européens. Ce thème a été désigné comme thème prioritaire en 2009.

C'est dans ce contexte que la Feantsa organisait le 28 mai dernier un séminaire consacré à l'impact de la crise économique sur la lutte contre l'exclusion liée au logement au niveau local.

Quelle est la réduction de l'écart entre les ambitions de l'Union européenne concernant l'exclusion liée au logement et la réalité au niveau local, compte tenu de l'impact de la crise économique sur la lutte contre cette exclusion ? L'impact sur les profils concernés, sur les budgets et sur les stratégies ont fait l'objet d'exposés relatifs à des contextes européens bien différents face à une même réalité… Ce séminaire rassemblait une centaine de participants venus des quatre coins de l'Europe, principalement des acteurs locaux travaillant sur la question de l'exclusion liée au logement, désireux de collecter des informations et d'établir des échanges transnationaux sur cette question.

Il est indéniable que la crise augmente la difficulté de la lutte contre le sans-abrisme. Les participants sont unanimes à craindre le risque que l'augmentation du déficit public limite l'investissement dans les objectifs sociaux, aggravant ainsi la situation des premières victimes de la crise. L'augmentation des besoins va de pair avec la réduction des financements…

On sait que chaque politique de logement comporte ses points faibles, que chaque région connaît des problèmes particuliers, que le marché n'est pas homogène partout dans un pays… Il n'empêche que partout, l'augmentation du chômage et la difficulté de rembourser un prêt ou d'honorer un loyer vont de pair avec l'augmentation de la demande de logements sociaux, avec celle du nombre de sans-abri, avec l'augmentation des budgets d'allocations logement et d'aide au surendettement.

L'association anglaise *Crisis* précise que des dizaines de milliers de personnes n'apparaissent pas dans les statistiques du sans-abrisme, 400.000 environ, car elles ont recours à diverses solutions de fortune (squats, amis,…). Partout ce sont les plus précarisés, les plus pauvres parmi les pauvres qui paient le plus lourd tribut à la crise.

Le cas de l'Espagne, qui compte actuellement 4 millions de chômeurs et dont la population immigrée

ne cesse d'augmenter, illustre bien cette réalité. Il y a pourtant en Espagne plus de logements vides que de demandes (9 à 15 % du parc immobilier), mais les prix augmentent néanmoins. La politique du logement public est quasiment inexistante. Les étrangers d'origine non européenne seraient actuellement 700.000 à travailler dans l'illégalité. Souvent contraints de louer par manque de moyens, ils sont les premiers à perdre leur emploi précaire dans l'agriculture, l'industrie et la construction pour les hommes, les services pour les femmes, et ont connu des conditions de logement aléatoires : hébergés parfois par l'employeur, souvent même sans logement correct pour les saisonniers employés temporairement dans des secteurs agricoles variables.

Ces immigrés se heurtent à deux types de difficultés. La première est inhérente aux politiques sociales, déconnectées des politiques de logement, et à leur situation administrative : permis de séjour rimant avec permis de travail, ils perdent vite leurs droits. La seconde tient à une forme de « racisme social » qui les exclut des locations du privé et des petits emplois octroyés prioritairement aux ressortissants du pays, eux-mêmes durement touchés. Ils sont donc doublement exclus, au point qu'on estime aujourd'hui que 53 à 65 % des sans-abri sont immigrés. Les services sociaux espagnols n'ayant pas de solutions adéquates pour les sans-abri, *Caritas española* se trouve débordé par la masse de gens qui les sollicitent dans une multitude de langues que ne maîtrisent pas ses travailleurs, eux-mêmes très démunis face aux moyens et aux stratégies à mettre en œuvre.

Les programmes de retour au pays d'origine rencontrent peu de succès dans la mesure où, même en situation d'exclusion, l'immigré garde au moins en Espagne un accès aux soins de santé. En outre, des raisons personnelles comme le sentiment d'échec ressenti et la difficulté à avouer cet échec à la famille restée au pays expliquent ce refus.

L'impact de ce « frein » d'ordre psychologique est confirmé par une expérience parisienne. La capitale française connaît une importante augmentation du nombre de migrants sans domicile possédant la citoyenneté européenne. Leur incapacité à construire un projet entraîne un repli sur soi, souvent avec des compagnons d'infortune parlant la même langue, et devient le prologue à l'une ou l'autre addiction… Le dialogue et la compréhension de ces difficultés ont permis à la Direction des affaires sanitaires et sociales de Paris d'élaborer des mesures d'accompagnement adéquates en collaboration avec la région d'origine (des paroisses polonaises, par exemple).

L'impact de la crise sur les budgets consacrés à l'exclusion liée au logement se répercute également sur les stratégies à mettre en œuvre. Le maintien de la qualité des services et de leur efficacité est d'autant plus ardu. Evaluer, mesurer l'étendue du sans-abrisme n'est pas facile pour les municipalités, les pratiques doivent parfois changer en matière d'offres de services (aide d'urgence, logement provisoire, aide à long terme, installation et accompagnement, aide alimentaire, sevrage et réinsertion en cas d'assuétudes…). La prévention surtout s'avère particulièrement difficile, mais essentielle pour éviter que l'ampleur du phénomène rende plus complexe encore la réaction à la crise sur le terrain.

Le directeur de l'Agence Homeless de Dublin (où les moyens ont été augmentés), expliquant que les ONG et l'Etat ont chacun leur méthode de comptabilité de l'exclusion, a fait valoir que la typologie ETHOS (typologie européenne de l'exclusion liée au logement développée par la FEANTSA) est très utile pour évaluer l'ampleur des besoins, et qu'elle offre en outre l'avantage de contourner l'obstacle de la manipulation statistique.

La stratégie à mettre en place pour l'obtention d'un budget nécessite aussi des collaborations et un partage de l'engagement financier, dans la mesure où les sans-abri sont en grande majorité des personnes qui présentent des problèmes de santé physique, mentale et/ou psychologique, en plus des addictions fréquentes. Aux Pays-Bas, a expliqué un conseiller de la municipalité d'Utrecht, il est nécessaire d'élaborer un ensemble d'intérêts, d'objectifs et d'ambitions communs pour bénéficier de fonds spéciaux. Une analyse coût-efficacité a permis de constater que pour 1 euro investi dans la lutte contre la drogue et le sans-abrisme, 3 euros sont épargnés en matière de sécurité policière. L'accent dans les grandes villes y est mis aussi sur la prévention pour réduire les expulsions, en plus des conventions établies avec les services de santé. Un travail à court terme doit être combiné à une stratégie à long terme, pas facile à garder. Les nuisances liées au sans-abrisme ont diminué de 40 % dans les villes qui

ont participé à ces efforts conjoints et ont osé innover et prendre des risques.

D'autres témoignages polonais et écossais ont exprimé les mêmes difficultés à trouver l'expertise adéquate, à établir les liens entre stratégie et résultats, à optimiser la coopération entre différents départements dans une vision commune… démarches qualifiées par tous de terriblement énergivores.

Ce partage d'expériences illustre à quel point les preuves sont de plus en plus nombreuses de l'impact de la crise sur le nombre et le profil des sans-abri, tout comme sur la fourniture de services adaptés. Le défi se complique encore avec la nécessité d'en atténuer l'impact avec une stratégie valable. La demande d'exemples de stratégies à développer émane de toute l'Europe ; la plupart d'entre elles sont récentes, surtout au niveau local et régional. L'Union européenne a donc un rôle très important à jouer pour promouvoir les actions novatrices efficaces.

Geneviève Rulens

ETHOS
Typologie européenne de l'exclusion liée au logement

L'exclusion liée au logement est un des problèmes de société traités dans le cadre de la Stratégie européenne pour la protection et l'inclusion sociale. La prévention de l'exclusion liée au logement et la réintégration des personnes sans domicile sont des questions qui nécessitent une connaissance des parcours et trajectoires qui mènent à de telles situations.

FEANTSA, la fédération européenne d'associations nationales travaillant avec les sans-abri, a développé en 2007 une typologie de l'exclusion liée au logement appelée ETHOS (European Typology on Homelessness and Housing exclusion).

La typologie part du principe que le concept de « logement » est composé de trois domaines, dont l'absence pourrait constituer une forme d'exclusion liée au logement. Le fait d'avoir un logement peut être interprété comme :
avoir une habitation adéquate qu'une personne e sa famille peuvent posséder exclusivement (*domaine physique*) ; avoir un lieu de vie privée pour entretenir des relations sociales (*domaine social*) ; et avoir un titre légal d'occupation (domaine légal). De ce concept de logement sont dérivées quatre formes d'exclusion liée au logement : être sans abri, être sans logement, être en situation de logement précaire, être en situation de logement inadéquat-des situations qui indiquent toutes l'*absence d'un logement*. ETHOS classe donc les personnes sans domicile en fonction de leur situation de vie ou de logement. Ces quatre catégories conceptuelles sont divisées en treize catégories opérationnelles qui peuvent être utiles sur le plan de l'élaboration, du suivi et de l'évaluation de politiques de lutte contre l'exclusion liée au logement.

Plus d'infos sur www.feantsa.org

SUBPRIMES, KRACH FINANCIER, CRISE ÉCONOMIQUE, DÉVELOPPEMENT DURABLE … A QUOI RESSEMBLERA LA VILLE DE DEMAIN ?

Développement durable

« La crise nous oblige à inventer de nouvelles manières de faire la ville »

Pour Isabelle Baraud-Serfaty, maître de conférences à Sciences Po au sein du master «Stratégies territoriales et urbaines», les futurs projets urbains seront plus modestes et plus conformistes.

Isabelle Baraud-Serfaty a dirigé des projets immobiliers pour la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et pour le groupe financier néerlandais ING. Elle décrit l'impact du séisme économique sur les projets urbains aux Etats-Unis ou dans les pays en développement et appelle à une meilleure coordination entre acteurs publics et privés, tous en mal de financement.

Quelles sont les villes qui ont le plus fortement subi la crise financière ?

D'abord les «boom towns», qui se sont développées sans rapport avec les besoins réels de logement, sous l'effet d'une bulle immobilière gonflée par des produits financiers attractifs, comme les crédits hypothécaires à risque américains (les subprimes) et les mécanismes de défiscalisation type De Robien en France.

Ensuite, les villes dont le tissu économique est très dépendant d'un seul secteur d'activité, comme l'automobile, le tourisme ou la finance, dont la défaillance entraîne une spirale catastrophique.

Enfin les territoires où se concentrent les populations les plus misérables, les villes des pays en voie de développement (PVD), les banlieues défavorisées, fragilisées par la paupérisation de leurs habitants, la désaffection du secteur privé et le recul de l'investissement public.



Le prix World Press Photo 2008 a été attribué à l'Américain Anthony Suau pour ce cliché où l'on voit un shérif pénétrant dans une maison après l'expulsion de ses occupants incapables de rembourser un prêt immobilier.

En quoi la crise a-t-elle un impact sur la forme des villes ?

Le modèle de l'étalement urbain est ébranlé, notamment aux Etats-Unis. Beaucoup de quartiers pavillonnaires sont issus des logiques financières spéculatives et sont pris dans une spirale infernale : les maisons saisies ou abandonnées sont vandalisées, se délabrent, et l'ensemble du quartier se dévalorise très rapidement. Il suffit que 3 % ou 4 % des emprunteurs d'un quartier soient défaillants pour que les prix de l'ensemble des maisons baissent plus que la moyenne.

Certains quartiers sont devenus des villes fantômes. A Las Vegas, 16 % des logements locatifs sont vacants. A Detroit, dont la population a été divisée par deux depuis 1950, un tiers de la ville est aujourd'hui vide et inutilisé, soit la surface de San Francisco ! 16 millions de dollars, 30 % de l'aide fédérale obtenue par la ville, vont être alloués à la démolition de maisons en ruine.

Est-ce la fin de la surenchère à laquelle se sont livrées les villes ?
Les grands projets qui avaient été encouragés par la financiarisation et la mise en compétition des villes sont remis en cause : Jeux olympiques – ceux de Londres en 2012 deviennent un casse-tête financier –, grands musées, vastes extensions portuaires, etc. Les chantiers de nombreux gratte-ciel et grands équipements ont été arrêtés.

Mais la crise malmène aussi les projets urbains complexes, qui mixent logements et activités, plus difficiles à financer. Promoteurs et investisseurs immobiliers revoient leur stratégie au profit de projets plus modestes, plus conformistes et, surtout, moins risqués.

Les collectivités publiques peuvent-elles prendre le relais ?
Difficilement. Les acteurs privés ont été les premiers touchés, mais la crise fragilise tout autant les villes. C'est une bombe à retardement pour les finances locales. Les recettes liées aux droits de mutation baissent fortement, tout comme la taxe professionnelle, même si on ne percevra ce phénomène qu'avec retard. Dans le même temps, la crise pèse sur les dépenses, notamment sociales, là aussi avec un effet retard qui masque la gravité de la situation. Et les collectivités ont plus de mal à trouver des financements sur le marché du crédit.

L'enjeu désormais va être de répondre aux défis urbains avec à la fois moins de public et moins de privé. La crise nous oblige à inventer de nouvelles manières de faire la ville, en permettant une meilleure articulation des secteurs public et privé, qui restent très cloisonnés. Le développement durable peut être un bon levier : il oblige à penser très en amont tous les aspects d'un projet.

Le Monde, **14 juillet 2009**

« Les villes se construisent sur des compromis »

François Ascher nous a quittés le 8 juin 2009. Ses travaux sur les villes ont nourri toute une génération d'urbanistes. En hommage à cette grande figure de la recherche urbaine, voici les traits forts d'un des derniers entretiens qu'il a accordés.



François Ascher a élaboré une réflexion prospective sur les villes. Il a été l'un des premiers, en 1995, à analyser leur évolution vers un nouvel âge, celui des métropoles, ou « métapoles », qui mettent les décideurs au défi d'inventer les « compromis urbains », capables d'articuler ville dense et monde rural, banlieues et petits bourgs.

Qu'est-ce qui caractérise le phénomène des métapoles ?
Parler de métapole, c'est prendre en compte le changement d'échelle et de forme des villes, lié à la révolution des transports et des télécommunications. La ville industrielle était monocentrée et radioconcentrique, caractérisée par une continuité urbaine. Aujourd'hui, on ne vit plus à l'échelle du quartier ni même de la ville, mais d'une vaste conurbation polycentrique et discontinue.

De quoi est-elle composée ?
C'est une ville hétérogène, qui réunit en un même système cinq types urbains très différents : la ville centre très dense, riche en transports publics et en équipements, où vivent les populations les plus privilégiées ; la banlieue périurbaine, où l'on trouve essentiellement des petits bâtiments collectifs et des classes moyennes attachées au lien avec la centralité principale ; l'aire suburbaine, dominée par les zones pavillonnaires, qui a très peu de liens avec la ville centre et restera « condamnée » aux déplacements automobiles ; la ville des exclus et des assignés à résidence, c'est-à-dire les grands ensembles, enclavés et mal desservis ; enfin, des zones de campagne, refuge des « rurbains ».

Quelle difficulté cette évolution pose-t-elle aux acteurs de l'urbanisme ?
Les métropoles d'aujourd'hui doivent se construire sur des compromis. L'enjeu, pour les urbanistes et les politiques, c'est d'élaborer les compromis qui permettent de faire vivre ensemble ces cinq catégories, de fabriquer une ville qui puisse satisfaire leurs besoins de manière équitable. Comment introduire partout de l'urbanité, des espaces publics, des services, des transports collectifs ?

Ces dernières années, les urbanistes ont réappris à concevoir les centres-villes. Or le vrai défi serait de réussir la ville peu dense, d'introduire de l'urbanité dans les zones pavillonnaires de deuxième couronne. Les urbanistes ne se saisissent pas de ce thème, car ils n'acceptent pas que la ville du XXIe siècle soit aussi faite d'espaces distendus, qu'une majorité des Français souhaite une maison et un jardin.

La mondialisation est-elle responsable de cette croissance métropolitaine ?
La taille est un élément de la compétitivité des villes. Pour attirer des entreprises de haut niveau, globalisées, compétitives, il faut offrir à leurs salariés les services urbains qu'ils attendent : un aéroport, un opéra,… Seules les grandes villes peuvent se payer cela. La globalisation a pour effet d'accroître l'échelle pertinente des villes en termes économiques, sociaux, culturels. C'est pourquoi les métapoles croissent, en absorbant des villes petites et moyennes, qui entrent ainsi à leur tour dans le système de la globalisation.

Une « métapolisation » réussie est-elle le gage d'une meilleure résistance face à la crise ?
Les villes qui ont su développer un compromis urbain créatif ont des avantages pour s'en sortir. Mais l'élément stratégique sera le positionnement dans les technologies vertes. Nous sommes seulement à l'orée d'un cycle économique long, dans lequel la croissance sera fondée sur les marchandises écologiques. Les villes doivent à la fois réussir à attirer les entreprises spécialisées dans ces nouvelles technologies et devenir des lieux d'expérimentation d'un urbanisme vert.

On voit se dessiner une différence d'approche entre l'Europe et les Etats-Unis. La première cherche à réformer les modes de vie, à réinventer les formes urbaines, de manière peut-être un peu illusoire. Les secondes misent davantage sur les *clean tech* : on continue l'étalement urbain, mais avec des maisons écolo et des 4 x 4 électriques.

Vous avez émis des réserves sur la « ville durable ». Pourquoi ?
Il faut faire attention à l'usage parfois passéiste et antisocial du terme de « ville durable ». La ville n'est pas par définition « durable », et ne doit pas être figée, elle se transforme en permanence. Trop souvent, le souci de l'environnement prend la place du social. C'est très bien de faire des quartiers économes en énergie, mais la durabilité ne doit pas être un surcoût pour les plus pauvres.

Enfin l'urbanisme du développement durable n'est pas une recette unique, il doit pouvoir s'appliquer à la ville dense comme aux lotissements, aux tours comme aux maisons individuelles, aux autoroutes comme aux transports collectifs. La ville durable doit être un compromis entre les exigences économiques, sociales et environnementales.

Le Monde, 15 mai 2009

« La priorité à la réduction des émissions de CO_2 nuit aux villes du Sud »

Réduire les émissions mondiales de CO_2 n'épargnera pas aux populations les plus pauvres des villes du Sud de subir les conséquences du changement climatique, prévient le Britannique David Satterthwaite, sociologue et urbaniste à l'Institut international pour l'environnement et le développement, à Londres. Ancien membre du Groupe intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), le chercheur vient de publier, pour la Banque mondiale, une étude sur les «Aspects sociaux du changement climatique dans les zones urbaines des pays pauvres».

L'urbanisation dans les villes pauvres
Urbanisation. Les villes des pays en développement absorbent 70 millions de nouveaux habitants par an. La population urbaine de ces pays devrait doubler d'ici à 2050. 5,3 milliards d'êtres humains vivront alors en ville, dont 80 % dans des pays pauvres.

Développement. Un milliard d'humains vivent dans des bidonvilles insalubres. Ils pourraient être 2 milliards d'ici à 2030, selon l'ONU. La population urbaine vivant dans des taudis est de 99 % en Ethiopie et au Tchad, et de 92 % au Népal…



Qu'est-ce qui ne va pas concernant la lutte contre le changement climatique dans les villes des pays en développement ?

Les pays riches et les agences internationales mettent l'accent sur l'atténuation du réchauffement, par la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Mais dans la plupart des villes des pays pauvres, c'est à la fois injuste et inefficace. Injuste, parce que la population urbaine la plus exposée aux risques climatiques a très peu contribué au réchauffement. Inefficace, parce qu'il n'y a dans ces villes pas grand-chose à réduire ! Leurs émissions de gaz à effet de serre sont déjà très faibles. Vouloir les limiter risque même de freiner le développement de ces pays.

La véritable urgence pour les pays pauvres, c'est de s'adapter aux effets du changement climatique, pas de lutter contre ses causes. Or certaines villes de ces pays préfèrent afficher des stratégies de réduction des émissions de CO_2 qui leur donnent une image internationale positive et un ticket d'entrée dans le club des villes du Nord.

En quoi consisterait cette adaptation ?

Il faut étudier quelle population vit dans les zones à risque, qui manque d'infrastructures de protection, qui n'a pas les moyens d'éviter ou de limiter l'impact du changement climatique. Les populations les plus pauvres s'installent sur les terrains les plus exposés comme les zones inondables, ou les pentes instables, parce que ce sont les seuls à leur portée. Et elles hésitent à les quitter, même temporairement, de peur de ne pas pouvoir y retourner, car elles les occupent illégalement.

A cela s'ajoutent la précarité des constructions, l'absence de réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, de ramassage des déchets, autant de facteurs de vulnérabilité aggravés par le changement climatique. C'est à tout cela que les politiques d'adaptation doivent répondre. Leur coût est largement sous-estimé : comment voulez-vous adapter des infrastructures qui n'existent pas !

L'agenda climatique et celui du développement seraient donc les mêmes ?

Oui. L'adaptation au changement climatique est encore vue comme un problème d'environnement par les agences internationales. Or le déficit d'adaptation n'est rien d'autre qu'un déficit de développement. Si les politiques liées au climat ne sont pas activement tournées vers les plus pauvres, elles auront de graves conséquences sociales.

Il y a beaucoup d'exemples de projets environnementaux qui ne servent que les intérêts des plus riches ou qui comprennent des mesures « anti-pauvres ». On voit ainsi des bidonvilles éradiqués et des communautés vulnérables purement et simplement chassées de chez elles au prétexte qu'elles occupent un terrain à risque, en réalité pour des raisons politiques. A Bombay ou à Mombassa, par exemple, beaucoup de zones où sont installés les pauvres sont certes inondables, mais aussi très convoitées pour de luxueuses opérations immobilières ou touristiques.

Qui a les moyens de mettre en œuvre ces politiques ?

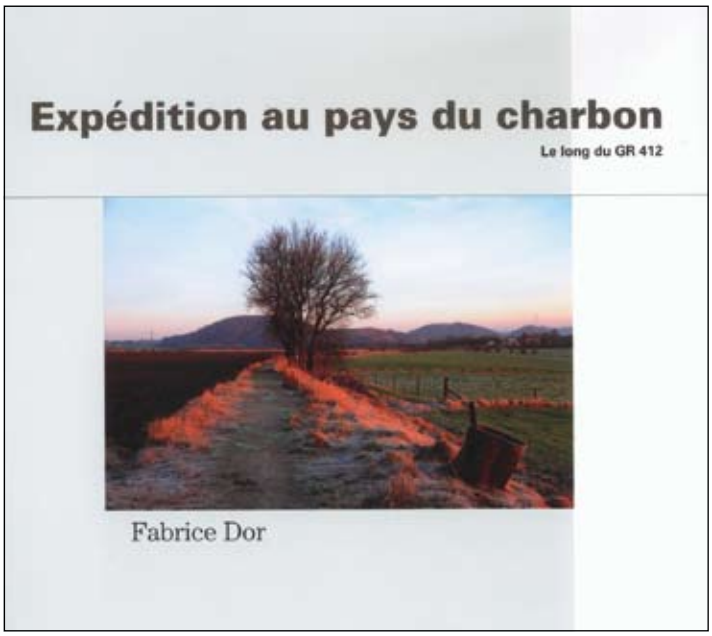
Ce n'est pas qu'un problème d'argent. Dans les pays en développement, les administrations ne sont pas en capacité de gérer ces risques. Or développer ces compétences prendra beaucoup de temps. Par ailleurs, très peu de ces gouvernements s'appuient sur les populations les plus vulnérables, les acteurs locaux. C'est pourtant ce qui marche le mieux.

En Inde, en Thaïlande, au Malawi, au Kenya, aux Philippines et ailleurs, des associations d'habitants de bidonvilles ou de sans-abri, souvent animées par les femmes, financent et gèrent les équipements, les services urbains et les logements avec une efficacité et un retour sur investissement bien meilleurs que ce qu'obtiennent les gouvernements ou les ONG. Leur action tire le développement dans un sens qui répond aux enjeux du changement climatique. Les organisations internationales doivent apprendre à travailler avec ces associations, exclues de toutes les négociations.

Le Monde, 17 juillet 2009

Exposition





Photographe talentueux, Fabrice Dor est aussi un sportif acharné, passionné de VTT notamment. C'est en arpentant les 300 kilomètres du sentier de grande randonnée GR412[1], ce sentier qui traverse la Wallonie d'Ouest en Est par les anciens bassins miniers du Borinage, du Centre, de Charleroi et de Liège, par les champs et villages du Namurois et de la Hesbaye, qu'il a conçu l'heureuse idée de l'exposition itinérante inaugurée au Bois du Cazier qui circule actuellement en Wallonie. Séduit par des paysages insoupçonnés et des spectacles éphémères qu'un pro de l'image ne pouvait laisser s'enfuir, il a accumulé plus d'un millier de clichés au fil du sentier et de la dizaine de circuits qui s'y ajoutent. La sélection constituant l'exposition fait l'objet d'une superbe publication[2].



Le GR412, dénommé « Sentier des Terrils », invite à la découverte du patrimoine historique, écologique et paysager incontournable que sont les terrils de Wallonie. Cet itinéraire est d'abord un hommage aux mineurs venus parfois de loin, qui ont souffert et laissé leur vie dans les charbonnages, à ceux que les maladies du fond ont continué de miner à la surface… Et à leurs familles, pour qui le nécessaire manquait dans des logements rudimentaires. Les rares vestiges des charbonnages aujourd'hui encore visibles en surface ne laissent rien paraître de l'enfer souterrain qu'ils couvraient. Le mineur, jusqu'à la veille de la Seconde Guerre mondiale, était en effet un des ouvriers les plus mal traités sur le marché du travail. Constant Malva, écrivain mineur né en 1903 à Quaregnon, nous livre ci-après quelques souvenirs d'enfance de sa mère.

(1) www.grsentiers.org
(2) Renseignements auprès de F. Dor, 081/33.22.96

Ma grand-mère vivait relativement bien avec ses deux enfants. N'ayant connu que la misère, elle y était habituée. Mais la fatalité s'acharnait sur ces pauvres êtres qui semblaient n'être nés que pour souffrir. Une nuit, elle fut blessée sur le terril : la roue d'un chariot lui avait écrasé le pied. Elle devint incapable de gagner sa vie et celle de ses deux enfants et se trouva bientôt dans le dénuement le plus complet. (…) Leur maison, très vieille, menaçait ruine : la rangée dont elle faisait partie était vendue pour la démolition, et l'on avait averti ma grand-mère afin qu'elle cherchât une autre demeure. Ses efforts pour obtenir le moindre refuge furent vains (…).

Une à une, les maisons s'abattirent et le tour de la sienne arriva. Sans pitié pour sa grande détresse, on lui mit le peu de mobilier qu'elle possédait sur le pavé. La première nuit, ils logèrent à la belle étoile. (…)

Après bien des recherches, elle obtint une grange pour passer la seconde nuit. Le lendemain, elle alla trouver le propriétaire de la grange, c'était un conseiller communal : « Je suis lasse de lutter, lui déclara-t-elle, je vais aller à la Chambre commune pour y laisser mes enfants » (…). Il lui demanda d'attendre encore jusqu'au soir, il devait justement y avoir une réunion du Conseil ce jour-là et il parlerait de son affaire. Quand il revint, il apprit à ma grand-mère que le Collège échevinal avait décidé de lui allouer la somme de quatre francs par mois.

Qu'aurait-elle pu faire avec cela ?

C'était tout de même une garantie qui lui permit d'obtenir un fournil où elle se réfugia avec ses enfants.





…Le gros Ernest se fit embaucher, ainsi que ma grand-mère, pour couper la voie dans la mine, la nuit. Au matin, ils allaient reposer tous les deux dans la chambre de devant dont une fenêtre donnait sur la cuisine ; la maison, d'ailleurs, ne se composait que de deux pièces et d'un grenier. Au moindre bruit que les enfants faisaient, la tête du gros Ernest apparaissait derrière les vitres et, grimaçant de fureur, il les invectivait. (…) La nuit, ils dormaient tous les trois dans le même lit en un coin du grenier que le gros Ernest avait arrangé pour eux. Ils voyaient, sous la pâle clarté lunaire passant par une étroite lucarne, des peaux de lapins, pendues aux combles pour sécher, se balançant mollement et s'entrechoquant au souffle atténué du vent qui s'infiltrait entre les tuiles mal emboîtées.[3]



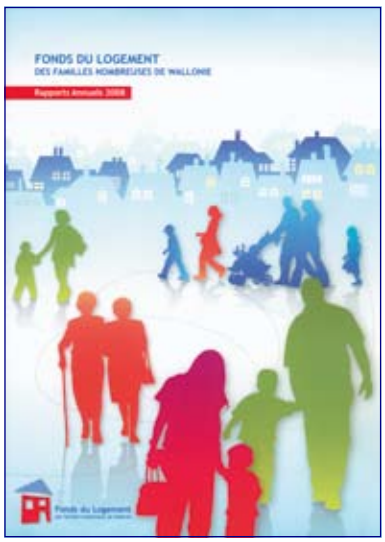
Les années ont transformé ces poussiéreux paysages en précieux écosystèmes. Ils sont devenus parfois de véritables joyaux naturels où l'on rencontre ici une zone humide, là certaines raretés botaniques... Baumes sur des plaies aujourd'hui refermées, les plus bucoliques de ces images soustraites à la course du temps rappellent combien il en faut peu pour que la nature reprenne ses droits. Le souhait de Fabrice : qu'elles incitent le spectateur à partir, lui aussi, à la découverte des secrets de ces chemins, à toute heure et en toute saison.

(3) Constant Malva, *La nuit dans les yeux*, Éditions Labor, Bruxelles, 1985, p.18-21

FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE
Rapports annuels 2008

Le FLW s'est habillé de neuf ce printemps pour présenter ses chiffres : nouvelle charte graphique illustrant ses valeurs, et nouveau site Internet facilitant l'accès aux actions qu'il mène depuis près de 30 ans en Wallonie.

L'année 2008 a été caractérisée à nouveau par une très forte activité dans les différents domaines d'intervention, qu'il s'agisse des prêts hypothécaires, de l'aide locative ou des missions relatives aux organismes à finalité sociale. Le secteur des prêts représente 120,7 millions d'euros en 2008 (123,5 millions en 2007 ; 112 en 2006). 7,1 millions d'euros ont été affectés aux opérations d'aide locative et en relation avec les plans communaux du logement (8,4 millions d'euros en 2007 ; 6,5 en 2006). Cette évolution connaît d'un exercice à l'autre des fluctuations liées à l'évolution des chantiers et des achats de plus ou moins grande ampleur, mais sur la durée, ces réalisations connaissent une stabilité vu le montant de leur financement.



(1) www.flw.be

1. LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

En 2008, le Fonds a accordé 1.072 prêts hypothécaires, à savoir 1.036 en Fonds B2, c'est-à-dire avec intervention de la Région, et 36 prêts dans le cadre du Fonds d'Interventions Spéciales (FIS), soit sur fonds propres. Le tout pour 120,7 millions d'euros.

Prêts FIS (2004-2008)

Année	Nombre	Montant	Moyenne
2004	153	1.541.654	10.076
2005	114	1.206.934	10.587
2006	84	832.054	9.905
2007	70	717.270	10.247
2008	36	419.170	11.644
TOTAL	457	4.717.082	10.322

On assiste à une réduction importante du nombre d'interventions consenties au départ de ce fonds créé pour venir en aide aux familles ne disposant pas du capital nécessaire. Cela s'explique par la récente possibilité de consentir des prêts jusqu'à 125 % de la valeur vénale, couplée à l'extension du champ d'application des réglementations d'octroi des prêts consentis par les provinces. Le montant moyen des interventions en FIS reste par contre relativement constant sur la période observée.

La répartition des prêts selon leur destination (Fonds B2)-2008

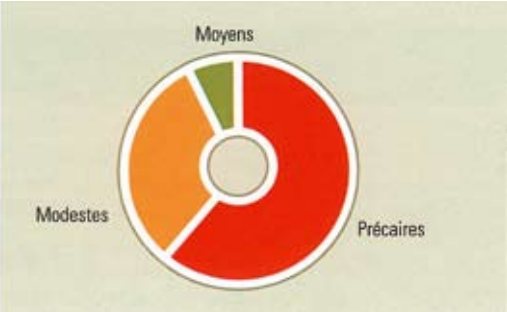
Catégories	Affectation des sommes prêtées	Nombre		Sommes		Moyenne
		C.A.	%	C.A.	%	
1	Constructions	67	6,5	9.428.796	7,8	140.728
2	Achats	135	13,0	16.258.100	13,5	120.430
3	Achats et travaux peu importants	498	48,1	64.727.748	53,8	129.975
4	Travaux importants	7	0,7	482.884	0,4	68.983
5	Travaux peu importants	134	12,9	4.444.536	3,7	33.168
6	Achats et travaux importants	18	1,7	2.393.120	2,0	132.951
7	Travaux importants et remboursements de dettes	13	1,3	1.616.585	1,3	124.353
8	Travaux peu importants et remboursements de dettes	155	15,0	19.702.160	16,4	127.111
9	Remboursements de dettes	9	0,9	1.204.465	1,0	133.829
TOTAL		1.036	100	120.258.394	100	116.080

Les opérations d'achat assorties de travaux constituent la catégorie la plus importante ; cette tendance n'a cessé d'augmenter sur une période de dix ans, passant de 30,3 % en 1998 à près de 50 % en 2008.

La réforme du crédit hypothécaire de mars 2008 a modifié les critères de répartition des prêts. D'une part elle a supprimé la distinction entre les ménages à un ou plusieurs emprunteurs ; d'autre part, les barèmes de revenus au sein des trois catégories déterminées par le Code wallon du Logement (revenus précaires, modestes ou moyens) ont été démultipliés afin de limiter les conséquences de « l'effet de seuil ». On se reportera au rapport[1] pour le détail de la nouvelle grille des barèmes (pour une famille avec 3 enfants à charge).

De manière concrète, la répartition des prêts selon les catégories de revenus s'établit comme suit :

Catégories de revenus	Nombre	%	Somme
Précaires	634	61,2	72.286.980
Modestes	328	31,7	40.193.564
Moyens	74	7,1	7.777.850
TOTAL	1.036	100	120.258.394



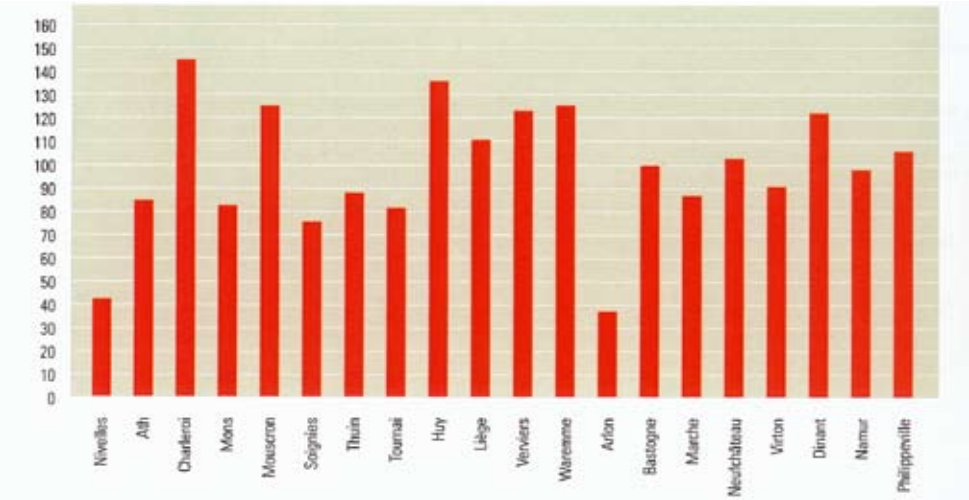
Le caractère social des interventions du Fonds saute aux yeux avec un volume de prêts consacrés aux familles à revenus précaires de 61,2 %. L'ensemble des emprunteurs à revenus précaires et modestes représente 92,9 % de l'activité.

Répartition des prêts par catégorie et nombre de revenus (Fonds B2) – 2008

	Précaires		Modestes		Moyens		TOTAL
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Familles à 1 revenu	461	72,71	107	32,62	11	14,86	579
Familles à 2 revenus	173	27,29	221	67,38	63	85,14	457
TOTAL	634	100	328	100	74	100	1.036

On remarque que pour l'ensemble, 579 prêts ont été réalisés avec des familles à un revenu, ce qui est le cas de la majorité des revenus précaires : sur ces 461 ménages, 303 émargent à la catégorie des familles monoparentales, soit 65,7 %.

Fonds B2 : Indicateur de présence par arrondissement et en fonction de la population (100 = la moyenne régionale) – 2008



Le graphique ci-dessus indique la présence des prêts du FLW dans la vingtaine d'arrondissements wallons. On remarque une baisse de présence des prêts du FLW par rapport à la moyenne régionale dans les arrondissements de Soignies, Nivelles et Arlon. Par ailleurs on notera une hausse pour les arrondissements de Charleroi, Huy, Mouscron, Waremme, Verviers et Dinant.

Le volume d'intervention est peu important dans les zones où le coût de l'immobilier est élevé et inaccessible pour de nombreuses familles. Face à cette inégalité dans la démarche d'accession ou de conservation de la propriété d'un immeuble, le Gouvernement wallon a apporté dans le cadre de la réforme du crédit hypothécaire social un ensemble de mesures nouvelles. Un nouveau mécanisme a permis de mettre en place un régime spécifique pour les opérations réalisées en zone de forte pression immobilière ou de très fortes pressions immobilières ; les disparités sont ciblées avec d'autant plus de précision que l'analyse s'opère à l'échelle de la commune et non plus de l'arrondissement.

Par ailleurs, 241 des 1036 prêts B2 signés en 2008 ont bénéficié de chèques-logement, ce qui représente globalement un montant de 1.243.000 € à liquider sur la période 2008-2016.

La famille emprunteuse

En 2008, le nombre de personnes ayant bénéficié d'un prêt du Fonds s'élève à 5.486 : 1.769 conjoints (mariés ou non), 3.663 enfants, 38 autres parents et, pour la première fois, 16 personnes âgées. Le nombre de familles monoparentales est de 29,25 %. L'âge des emprunteurs est de plus en plus avancé : l'âge moyen du père atteint quasi la quarantaine. Les ouvriers totalisent 57 % de l'ensemble ; 29,4 % de l'ensemble sont concernés par le chômage ; 17,3 % des prêts sont attribués à des familles étrangères.

2. L'AIDE LOCATIVE

L'année 2008 a été marquée par la préparation de l'ancrage communal 2009-2010. Le Gouvernement wallon a arrêté le 5 décembre 2008 une liste de 100 logements à créer par le Fonds, répartis dans 32 communes. Depuis le premier programme de 2001-2003, le Fonds a réalisé 503 logements dans 66 communes. Et depuis le démarrage en 2004 du plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques, le Fonds a réalisé 123 logements répartis dans 16 communes HP. Rappelons qu'outre un logement de qualité, l'aide locative assure également un accompagnement technico-social à chaque famille locataire. Le Fonds entend soutenir avec l'aide locative la conjugaison de l'offre d'un logement de qualité et d'une démarche d'accompagnement social.

Les opérations de rénovation ont concerné 41 logements. L'engagement se monte à 5.908.512 €, dont un quart a été consacré à l'entretien du parc locatif qui comprend 926 logements. Le montant des réalisations s'élève à 7.122.355 € en 2008, il comprend les acquisitions de 19 immeubles représentant un potentiel de 51 logements et des travaux dans les logements subventionnés. L'amélioration de la performance énergétique du parc locatif représente un défi conséquent pour lequel des subventions seront nécessaires.

Le Fonds a logé 98 nouveaux ménages en 2008 sur un total de 926 locataires, dont 755 familles nombreuses.

3. LES ORGANISMES À FINALITÉ SOCIALE

Pour rappel, depuis 2003, le Fonds assure le conseil, le financement et le contrôle des organismes à finalité sociale : les agences immobilières sociales (AIS), les régies des quartiers (RDQ) et les associations de promotion du logement (APL). Le nombre d'asbl reconnues en tant qu'OFS est de 68.

Les régies des quartiers

Les RDQ réalisent deux types d'actions : celles favorisant l'amélioration du cadre de vie : l'animation, la convivialité et l'exercice de la citoyenneté, et celles contribuant à l'insertion socio-professionnelle des stagiaires via une formation de base encadrée par une équipe professionnelle. Fin 2007, il y avait en Wallonie 29 ASBL régies des quartiers et 49 services d'activités citoyennes (SAC). Durant cette année, les régies ont accueilli 1.045 personnes, soit une moyenne de 22 stagiaires par SAC. 66 % de personnes terminent leur stage de 12 mois, et 27,8 % accèdent à l'emploi.

Les agences immobilières sociales

Intermédiaires entre un propriétaire-bailleur et un candidat locataire vivant en état de précarité ou disposant de revenus modestes, les AIS étaient fin 2007 au nombre de 24 ; 178 communes wallonnes sont membres d'une AIS, soit 31 de plus qu'au 31 décembre 2006. Elles couvrent 70 % du territoire de la Région.

Situation au 31 décembre 2007	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	TOTAL
Logements gérés	115	984	489	270	662	2.520

Les AIS géraient ensemble au 31 décembre 2007 un total de 2.520 logements, soit une augmentation de 154 unités par rapport à l'année précédente. Plus de 68 % de ces logements proviennent du secteur privé. Le type de logement le plus représenté est l'appartement (52 % du parc).

Le loyer moyen à charge des locataires des AIS est de l'ordre de 300 €. Le public auquel s'adressent les AIS est composé de ménages à revenus précaires et modestes. La majorité des locataires (82 %) ne dispose que de revenus de remplacement.

Dans le cadre du plan Habitat permanent (HP), la Région soutient, par des aides complémentaires, les AIS qui s'associent au relogement des personnes quittant des campings et des domaines de loisirs. Au cours de l'année 2007, 21 ménages ont été relogés.

Les Associations de promotion du logement

Ces associations assurent la mise à disposition de logements, l'assistance administrative, technique ou juridique et la réalisation de projets expérimentaux.

Les 9 APL agréées géraient ensemble, au 31 décembre 2007, 194 logements. Leurs difficultés sont nombreuses, car elles sont peu reconnues dans les plans d'ancrage, leurs actions immatérielles ne sont guère prises en compte, leurs actions manquent de moyens spécifiques pour les pérenniser… Le Fonds se mobilise pour dégager des moyens logistiques appropriés à ces difficultés.

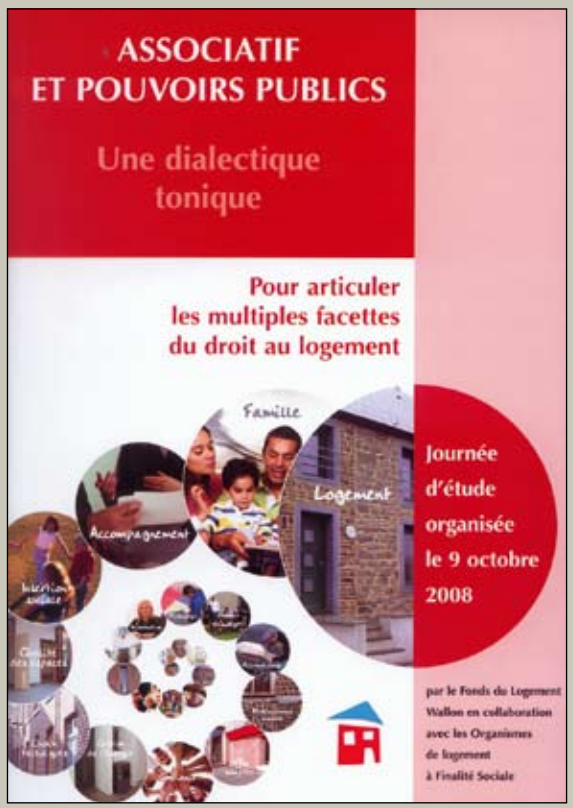
Les missions du Fonds envers les OFS

Le Fonds assure le conseil, la coordination (via le Forum ELIS), le contrôle et le financement des OFS. Le Forum Elis, lieu d'échanges entre l'ensemble des organismes à finalité sociale et le Fonds, est structuré en commissions sectorielles (RDQ, AIS et APL) présidées par les représentants des associations qui se retrouvent en bureau pour traiter de thèmes transversaux à l'ensemble des opérateurs et préparent la Conférence régionale annuelle (voir p. 44).

Outre trois chapitres consacrés aux trois activités ci-dessus décrites, le rapport consacre un quatrième chapitre aux événements qui ont marqué l'administration et à la législation relative à son action. Un cinquième chapitre est dévolu à l'analyse des comptes.

Associatif et pouvoirs publics

Le Fonds vient également de publier les actes de la journée d'études organisée le 9 octobre 2008. Cette journée amorçait une réflexion sur les complémentarités et le partenariat entre pouvoirs publics et milieux associatifs, qui a eu un premier prolongement dans le précédent numéro des *Echos du logement*. Les actes sont donc disponibles :
contact@flw.be
www.flw.be



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2008 SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT

En collaboration avec son réseau de 68 sociétés de logement de service public (SLSP), la Société wallonne du Logement (SWL) est le principal opérateur du logement en Région wallonne. Elle concrétise, à travers la location et la vente de logements de service public, le droit à un logement décent reconnu à chaque citoyen par la Constitution belge et confirmé dans le Code wallon du logement (CWL).

Le rapport est subdivisé en trois parties. La première présente **le fonctionnement** de la Société. Dans la voie de la professionnalisation des services qu'elle offre à ses usagers, la SWL peut compter sur ses ressources humaines, son système de management par la qualité, et le contrat de gestion 2007-2012. La seconde partie du rapport reprend **les missions de la SWL**, et la troisième envisage **ses perspectives 2009.**

LES MISSIONS DE LA SWL

Celles-ci lui sont conférées en vertu de l'article 88 du Code wallon du Logement.

LE VOLUME D'ACTIVITÉS

En 2008, le total des marchés de travaux passés avec l'approbation de la SWL s'élève à 300,1 millions d'€. C'est la troisième année consécutive que l'ensemble des marchés de travaux passés atteint ce montant. Ce niveau d'activité traduit essentiellement l'essor des investissements consacrés à la rénovation des logements existants, en particulier au travers du Programme exceptionnel d'investissements (PEI), 2004-2008 visant à la sécurisation et à la salubrité du parc locatif. La part principale des investissements engagés concerne ce programme PEI : 175.000.000 €.



Les réalisations en 2008

	Logements locatifs	Logements acquisitifs	Total
Logements achevés	478	51	529
Chantiers entamés	577	108	685
Projets en développement programmés en 2008	941	459	1.400

Leur répartition géographique est la suivante :

	Locatif social	Locatif moyen	Aquisitif	Total
Brabant	32		10	42
Hainaut	223	8	17	248
Liège	110	19		129
Luxembourg	17			17
Namur	55	14	24	93
Total	437	41	51	529

1. Les logements mis en service

Parmi les 529 logements mis en service, 344 l'ont été par construction neuve et 145 sont issus d'opérations d'acquisition-réhabilitation ou d'acquisition-restructuration.

2. Les logements mis en chantier

Il s'agit de projets de logements dont l'adjudication des travaux a été approuvée en 2008. 685 logements (dont 108 destinés à la vente et 577 logements locatifs) ont été mis en chantier, pour un total de 66,8 millions €. Ils se répartissent en 505 logements sociaux, 69 logements moyens et 3 logements d'insertion. Le montant des engagements 2007 destinés à la création de logements dépasse les 56,5 millions €.

435 logements sociaux ont été mis en chantier par construction neuve et 250 sous forme d'acquisition-réhabilitation ou restructuration d'immeubles existants.

3. Les logements programmés

Les logements programmés concrétisent les projets déterminés par les communes dans leur programme communal bisannuel du logement (2009-2010).

Création de logements programmée hors PPP	2007-2008	2009-2010
Logements sociaux locatifs	1.309	1.962
Logements moyens locatifs	600	669
Logements destinés à la vente	376	426
Logements de transit et d'insertion	27	9
Total	**2.312**	**3.066**

Dans le cadre de l'ancrage 2007-2008, la création de 597 logements sociaux et de 324 logements moyens sont programmés pour le seul exercice 2008. Soit un total de 941 logements destinés à la location, auxquels s'ajoutent 274 logements destinés à la vente. Ces 1.215 logements à créer par les SLSP représentent un investissement de 145,4 millions d'€. A ceux-ci s'ajoutent 185 logements à créer par des formules diverses de partenariats public/privé soit un total de 1.400 logements programmés en 2008.

Enfin, en décembre 2008, le Gouvernement wallon a approuvé l'ancrage communal 2009-2010 portant sur 3.066 logements à créer pas les SLSP.

4. La rénovation et l'entretien du parc locatif social

Les investissements mis en œuvre en 2008 se montent à 219,3 millions €. 245 logements ont été déconstruits en 2008 pour un total de 9,9 millions €. 209,3 millions € ont été investis en rénovation, ventilés comme suit :

– Subsides du PEI : 157 millions € ;
– Avances de la SWL : 28,2 millions € ;
– Liquidités des SLSP : 24,1 millions €.

10.955 unités de logements ont été mises en chantier pour des travaux de rénovation.

5. Les logements loués

Au 31 décembre 2007, le secteur public louait 103.1499 logements dont :

– 102.425 logements sociaux ;
– 673 logements moyens ;
– 27 logements d'insertion ;
– 24 logements de transit.

6. Les locataires

Le secteur du logement de service public offre un toit à 213.126 personnes, (97.950 familles) soit 6,2 % de la population wallonne. Les locataires appartiennent aux catégories socio-économiques les plus faibles. Trois chefs de ménage sur 4 sont sans activité professionnelle. Entre 1995 et 2007, la proportion d'actifs parmi les chefs de ménages locataires a diminué de 35 %. Les pensionnés représentent 31 % des chefs de ménages locataires, les chômeurs 28 %, les bénéficiaires du revenu minimum d'intégration 5,9 %. Le revenu moyen des ménages locataires sociaux en Wallonie s'élevait à 14.488 € en 2007.

7. Les demandes de candidats locataires

Le nombre de demandes de logement social en attente s'élevait au 31 décembre 2007 à 31.910. La majorité d'entre eux sont des ménages en état de précarité, par conséquent prioritaires.

EXPÉRIMENTATION ET RECHERCHE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

La SWL a pris part à la rédaction du Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable coédité avec le CSTC, le Collectif Accessibilité Wallonie Bruxelles, l'ULg et la CCW.

Elle participe aux réunions de travail du plan « Air-Climat » destiné à la réalisation d'économies d'énergie et de réduction des émissions de CO2 en Région wallonne.

La SWL se penche aussi sur les thématiques européennes dont l'importance pour le logement social est grandissante : les services sociaux d'intérêt général, la Directive « Services », la lutte contre la discrimination, le logement abordable.

En ce qui concerne les échanges Québec-Wallonie, la collaboration entre la Société d'Habitation du Québec, la DGO4 et la SWL a confirmé le principe d'échange d'expériences. Une délégation québecoise a été accueillie du 7 au 18 avril, et la SWL et la DGO4 ont participé en juin 2008 avec la SHQ à un atelier portant sur le jumelage en matière d'habitat lors de la 38e conférence du Réseau Habitat et Francophonie à Québec.

Créée en 1987, l'association RHF réunit des organismes professionnels du secteur de l'aménagement urbain et de l'habitat social des pays francophones. Sa mission principale est de défendre les principes et l'application du droit au logement à l'échelle mondiale ; elle constitue un lieu d'échanges et de réflexion.

La SWL a participé aux 38 et 39èmes conférences de RHF portant sur le thème de la « Déontologie et gouvernance » et de « La crise financière : impact sur les politiques de logement abordable ».

LES PERSPECTIVES

La rénovation des logements selon les critères du logement durable

En matière de rénovation, une levée d'emprunt s'avèrera nécessaire. La SWL a sollicité la BEI pour obtenir un second financement de 250 millions € ; l'accord a été marqué. Les instances de la BEI ont modifié les critères d'éligibilité des projets qui lui sont nouvellement soumis dans le sens de la politique énergétique telle que définie par la Commission européenne, qui va au-delà de la législation actuellement en vigueur en Région wallonne.

L'augmentation de l'offre de nouveaux logements durables

Des performances meilleures encore sont promues pour la création de logements par construction neuve. Les politiques du logement, de mixité des fonctions et de populations, d'organisation du territoire seront intégrées.

Les partenariats public/privé

Deux sociétés d'économie mixte seront constituées et pourront déjà travailler pour juin 2009 en vue d'une rapide mise sur le marché d'un nombre important de logements et la valorisation optimale des réserves foncières.

Le « cadastre » du logement social et le cadastre énergétique

Un des objectifs du contrat de gestion de la SWL est l'élaboration d'un outil de gestion immobilière par le cadastre du logement social. Ce cadastre est envisagé sous forme d'un relevé accompagné d'un outil de gestion immobilière au sens large qui permettra d'avoir une vision claire du parc immobilier et d'estimer les interventions à programmer.

Le cadastre énergétique vise à disposer des informations nécessaires pour estimer la performance des bâtiments et déterminer les interventions à privilégier afin de l'améliorer.

La lutte contre les discriminations, les formations des aministrateurs des SLSP, le conseil et l'assistance en matière de marchés publics, le cahier général de charges pour les Bâtiments wallons, le vade-mecum du développement durable, l'établissement d'une « Banque des Prix » sont également au programme.

www.swl.be

RAPPORT D'ACTIVITES 2008
SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL

1.PROFIL DE LA SOCIÉTÉ

Missions et fonctionnement

Issue de la SWL par la cession de sa branche d'activité « crédit hypothécaire », la SWCS constitue un des acteurs majeurs de la politique wallonne en matière d'accès à la propriété.

Elle attribue, finance et gère les prêts hypothécaires sociaux et, depuis 2009, les écoprêts. Le taux d'intérêt octroyé est fixé en fonction des revenus du ménage. L'activité de la SWCS est exercée dans toute la Wallonie par l'intermédiaire de 23 guichets du crédit social agréés par elle.

Le décret du 15 mai 2003 (*M.B.* du 1er juillet 2003) modifiant le Code wallon du Logement confère à la SWCS ses missions de service public.

Fondation et capital

La SWCS a été créée le 22 décembre 2000 sous la forme d'une société anonyme de droit privé. Son capital social s'élève à 15.775.043,77 €, représenté par 63.100 actions dont 63.099 détenues par la Région wallonne et une par l'Association du logement social (ALS).

Ressources financières

Les moyens financiers de la SWCS sont assurés par des emprunts contractés sur les marchés des capitaux via des appels d'offres avec la garantie de la Région wallonne (art.175.2 du Code du Logement). Elle rétrocède les fonds levés soit directement aux particuliers lorsque le guichet est courtier, soit sous forme d'avances aux guichets prêteurs.

Le contrat de gestion 2007-2012 qui lie la SWCS et la Région wallonne prévoit le financement des activités de la SWCS par une dotation en capital calculée de manière à couvrir intégralement le différentiel d'intérêts entre le taux de financement et le taux des crédits, les commissions versées aux guichets, les pertes encourues sur le portefeuille clients (réductions de valeur) et les chèques-logement octroyés.

2.PRODUITS SWCS

Le prêt hypothécaire social et les aides spécifiques

Les prêts hypothécaires sont destinés à l'achat, la construction, la conservation ou l'amélioration d'un premier logement situé en Région wallonne ou pour le remboursement de dettes onéreuses contractées aux mêmes fins (rachat de créance). La SWCS peut prêter jusqu'à 125 % de la valeur du bien.

Les conditions d'acceptation des dossiers de demande de crédit hypothécaire en 2008 :
– la valeur vénale ou de construction du bien ne peut dépasser 182.000 € (191.000 € dans une zone à forte pression immobilière et 200.000 € dans une zone à très forte pression immobilière) ;
– le bien acheté, rénové ou construit doit être destiné à l'occupation des demandeurs ;
– l'âge des demandeurs (18 ans au moins ; le prêt doit être remboursé pour le 70ème anniversaire) ;
– les revenus, etc.

Trois catégories de prêt sont déterminées en fonction des revenus de l'année N-2. A chaque catégorie de prêt est attaché un taux d'intérêt, lequel est déterminé chaque mois en fonction de l'évolution des taux sur les marchés financiers.
– Catégorie I : pour les personnes dont les revenus imposables globalement de l'année N-2 (2006) sur base du dernier avertissement extrait de rôle sont égaux ou inférieurs à 16.100 € (valeur 2008) ;
– Catégorie Il : pour les personnes dont les revenus imposables globalement de l'année N-2 sur base du dernier avertissement extrait de rôle sont compris entre 16.101 et 29.200€ (valeur 2008) ;
– Catégorie III : pour les personnes dont les revenus imposables globalement de l'année N-2 sur base du dernier avertissement extrait de rôle sont supérieurs à 29.200 € et inférieurs à 43.800 € (valeur 2008).

Ces montants sont à majorer de 2.150 € par enfant à charge (valeur 2008). Le montant maximum du prêt varie selon la catégorie. Les taux des prêts sont fixes et la durée des prêts s'échelonne entre 10 et 30 ans.

Le prêt jeunes

L'intervention de la Région consiste en l'octroi d'une subvention de 50 € par mois pendant les 8 premières années du prêt contracté auprès d'un organisme de crédit conventionné et en particulier de la SWCS en vue de la construction ou l'achat d'une habitation neuve, de l'achat, ou de l'achat et rénovation d'un logement existant, moyennant un certain nombre de conditions. Sur les 4.738 actes signés en 2008, 2.607 emprunteurs ont bénéficié du prêt jeunes en 2008, soit 55 % des clients de la SWCS et des guichets.

Répartition des 4.738 actes signés en 2008

	CAT. I	CAT. II	CAT. III	TOTAL	%
Avec prêt jeunes	672	1.170	765	2.607	55 %
Sans prêt jeunes	1.026	1.040	65	2.131	45 %
Total	1.698	2.210	830	4.738	100 %

Les chèques-logement

Les chèques-logement sont des réductions de la mensualité pendant les 8 premières années du prêt pour la construction ou l'acquisition d'un logement situé dans certaines zones ou pour l'acquisition d'un logement vendu par une personne morale de droit public. Ces réductions sont de 50 € ou de 100 € selon le type de zone dans laquelle se situe le logement.
En 2008, 2060 actes ont bénéficié d'un ou plusieurs chèque(s)-logement ; 2.385 réductions chèques-logement ont été octroyées.

3. L'ACTIVITÉ HYPOTHÉCAIRE EN 2008

L'activité de la SWCS a connu en 2008 une nette augmentation par rapport aux deux années précédentes, sous l'effet conjugué du nouveau règlement des prêts, entré en vigueur le 1er mars, et du contexte économique et financier. Le nombre d'actes a augmenté de 23 % et leur montant de 41 % de 2007 à 2008.

En 2008, la SWCS et les 23 Guichets du crédit social ont octroyé ensemble 4.738 prêts pour un total de 467.248.857 €.

Production globale des Guichets et de la SWCS

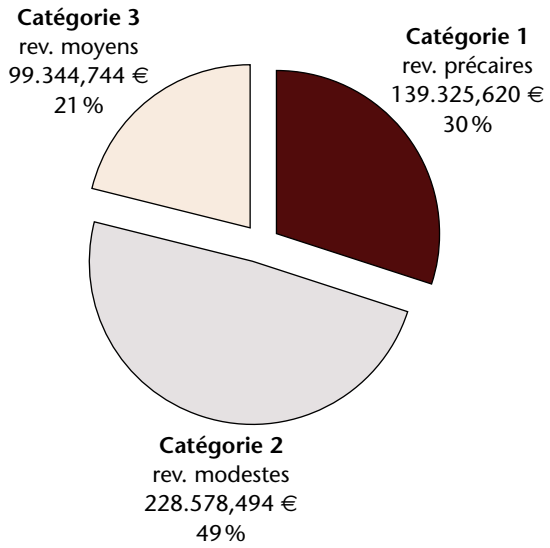
OFFRES	2006	2007	2008
Nombre	3.690	3.965	4.993
Montant en €	299.961.930	348.799.476	499.064.732
ACTES	**2006**	**2007**	**2008**
Nombre	3.638	3.849	4.738
Montant en €	296.158.741	330.963.180	467.248.857

Répartitions

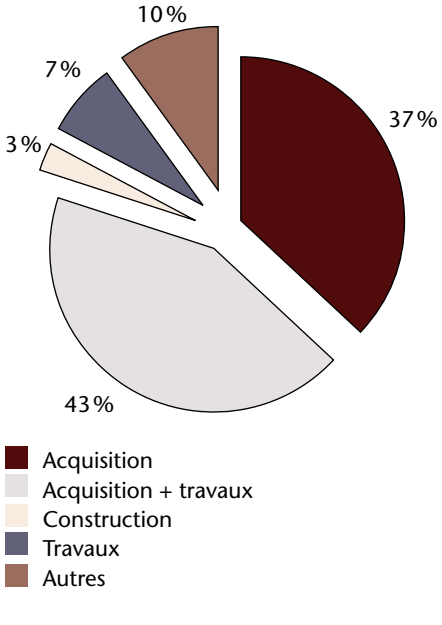
Les emprunteurs de la catégorie II, celle des revenus modestes, représentent 50 % des clients de la SWCS et des guichets. Par rapport aux dernières années, on constate une diminution de la part relative des emprunteurs les plus défavorisés.

Le TOP5 des arrondissements :
1° Liège : 1.581 actes
2° Charleroi : 711 actes
3° Mons : 403 actes
4° Verviers : 244 actes
5° Namur : 255 actes

Montants prêtés selon les revenus

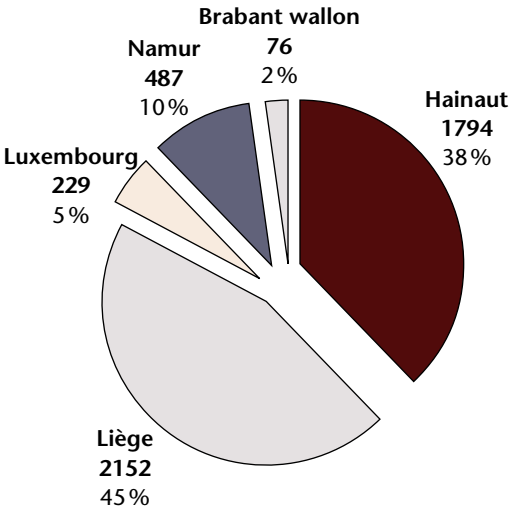


But de l'emprunt

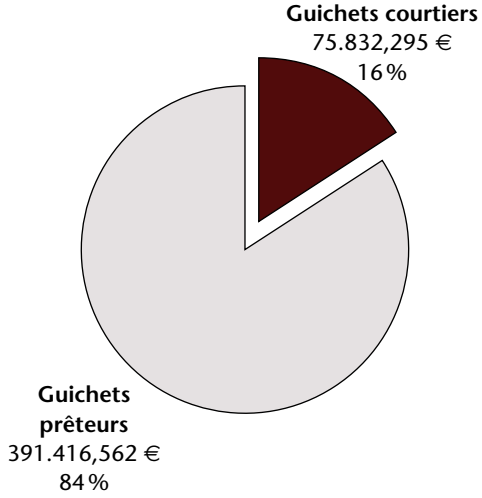


On se reportera au rapport téléchargeable pour le détail des répartitions suivant les niveaux de revenus, l'évolution des taux, les motivations d'emprunt, la répartition par provinces, la durée moyenne et les taux moyens des actes signés en 2008, l'âge des emprunteurs, la quotité prêtée…de même que pour la répartition des chèques-logement.

Répartition des actes par province



Répartition de la production guichets courtiers et prêteurs



Activité hypothécaire des guichets financés par la SWCS

Lorsque le guichet est prêteur, il peut soit obtenir le financement auprès de la SWCS, soit financer l'opération sur fonds propres. Au 31 décembre 2008, les guichets du crédit social avaient réservé et la SWCS avait libéré les montants repris dans le tableau ci-dessous :

	Avances réservées par les guichets	Avances libérées par la SWCS
2001	210.340.148	149.433.148
2002	282.268.000	307.714.000
2003	151.629.000	163.044.000
2004	116.768.418	132.202.759
2005	196.924.035	189.611.366
2006	153.304.377	157.503.496
2007	233.333.428	230.937.040
2008	400.421.453	397.798.103
TOTAL	1.744.988.859	1.728.243.912

4.PERSPECTIVES

1. Le prêt tremplin

Entré en vigueur en 2009, le prêt tremplin présente trois modifications substantielles par rapport au prêt jeunes : l'âge n'est plus limité, le montant maximum de la valeur vénale ou du coût de construction passe à 150.000 € sauf dans les arrondissements où le prix de vente moyen est supérieur à 150.000 €, et l'aide complémentaire de 50 € passe à 100 € les deux premières des huit années.

2. L'écoprêt à 0 %

Il s'agit soit d'un prêt à tempérament, soit d'un prêt hypothécaire destiné à réaliser des travaux économiseurs d'énergie dans un logement qui respecte les critères de salubrité.

Bilan et compte de résultats constituent la dernière partie du rapport 2008.

LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS
Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire

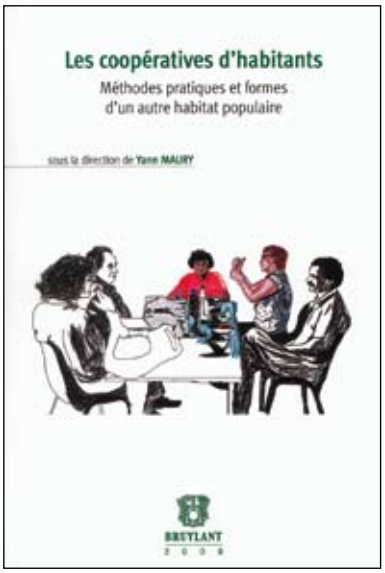
Sous la direction de Yann MAURY,
Editions Bruylant, 2009, 432 p.

Les coopératives d'habitants pourront-elles répondre, à l'échelle du continent européen, aux défis qui pèsent sur l'habitat populaire ? Constituent-elles la solution équitable pour répondre au désajustement qui s'aggrave entre une offre de logements issue du secteur privé ou social et des demandeurs considérés comme « non banquables », au regard des critères du marché immobilier ? S'agit-il ici pour les précaires d'une autre voie possible pour le logement ? En dépit de données quantitatives qui demeurent modestes – quelques milliers de logements coopératifs en Italie depuis la fin des années 90 et quelque 60.000 logements coopératifs édifiés au Québec depuis le début des années 70 – la réinvention des coopératives d'habitants donne à voir des modes de fabrique alternatifs à la conception d'un logement populaire largement dépassée.

Pionnière en Europe, la région italienne du Lazio vote en 1998 une loi régionale qui légalise toute occupation d'un bâtiment public laissé vacant. Les habitants coopérateurs assurent la remise en état des logements, tandis que le propriétaire (la commune souvent) prend à sa charge la rénovation des parties communes dans une optique durable (installation de chauffage solaire, dispositifs de récupération des eaux de pluie,...). Des ménages disposant de très faibles revenus retrouvent par ce biais un logement décent localisé généralement dans les centres urbains. Ce faisant, les coopératives d'auto récupération résidentielle permettent, sur la base d'investissements financiers modiques, et par une forte mobilisation du « capital humain », de passer de l'habitat insalubre à l'éco-habitat.

Aux côtés de ces coopératives se développe depuis le début des années 2000 une filière orientée vers l'auto construction. Dans plusieurs villes italiennes, un projet coopératif d'accession sociale à la propriété est proposé à des classes moyennes mal ou peu solvabilisées, mais aussi à des populations issues de l'immigration. En appui, coopératives d'habitants et collectivités territoriales mobilisent des institutions financières et bancaires originales dont le rôle ne se borne pas à l'octroi de prêts bancaires, mais permet un accompagnement sur la durée de projets immobiliers et humains.

Si les sociétés locales italiennes apparaissent ici comme les précurseurs d'un renouveau du coopératisme, des coopératives du même type surgissent désormais un peu partout dans de nombreuses métropoles européennes (Bruxelles, Rotterdam, Londres, Madrid, Berlin, Copenhague…) et américaines (Québec, Buenos Aires…). C'est



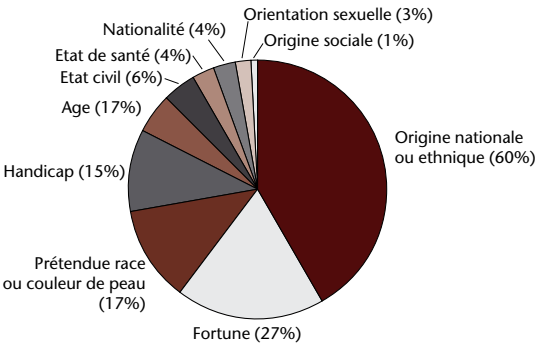
ce qu'évoquent dans cet ouvrage collectif les auteurs issus des deux continents européen et américain. Au moment où la loi DALO entre dans un processus opérationnel, les services spécialisés, les régions, les collectivités territoriales et d'une façon générale, les autorités organisatrices qui sont confrontées à un désajustement croissant entre offre et demande de logements accessibles ne sauraient négliger de tels dispositifs susceptibles de constituer une alternative crédible à la situation de pénurie durable de logements abordables. Les coopératives d'habitants se révèlent être le maillon résidentiel nécessaire – mais jusqu'ici absent – de la chaîne légitime du logement social.

DISCRIMINATION/DIVERSITÉ

Le Centre pour l'Égalité des Chances et la Lutte contre le Racisme vient de publier son rapport annuel « Discrimination / Diversité »[1].

En 2008, le Centre a été saisi de 1.747 signalements relatifs à des discriminations[2], dont 144 dans le secteur du logement, soit 8,2 % des signalements.

La plupart de ces signalements concernaient des **refus de location** à des candidats par des propriétaires privés ou des agences immobilières. Ces refus discriminatoires de location s'opérant à tous les stades du processus de location, que ce soit dès l'annonce, au téléphone, lors de la visite, au moment de la sélection ou lors de la conclusion du bail. On constate également qu'il est particulièrement difficile de rapporter **la preuve d'une discrimination** au logement. Par ailleurs, le traitement des dossiers met en lumière certaines problématiques auxquelles le Centre est confronté au quotidien.



Signalements « logement » par critère protégé

Le premier problème a trait à la persistance **des préjugés envers les personnes d'origine étrangère.** Ces préjugés étant plutôt présents chez les propriétaires privés qui, soit discriminent eux-mêmes, soit demandent à une agence ou à un locataire sortant de le faire. Ces préjugés étant soit exprimés ouvertement, « je ne veux pas de personne de couleur noire », soit d'une manière plus voilée en demandant des personnes nées en Belgique.

Le Centre épingle ainsi cette décision du Tribunal correctionnel de Bruxelles du 23 avril 2008, qui rappelle le fait qu'une agence immobilière ne pouvait se rallier à l'exigence discriminatoire d'un propriétaire pour ne pas louer « aux noirs ». En suivant cette exigence et donc en agissant en tant que personne intermédiaire dans la discrimination, l'agence immobilière se rend coupable de discrimination ou agit du moins comme complice du propriétaire. Tenant compte du niveau intellectuel de l'auteur de par sa fonction d'agent immobilier, celui-ci ne pouvait ignorer le caractère punissable de son comportement. Ont été accordés au Centre 650 euros de dommages et intérêts.

Un autre problème très fréquent est le refus a priori de location aux **personnes émargeant au CPAS ou étant au chômage**. Le Centre dénombre par exemple beaucoup d'annonces du type : « CPAS s'abstenir » ou « contrat de travail exigé ». Il n'est que rarement examiné si la personne est réellement en mesure de payer le loyer ou de fournir d'autres garanties comme par exemple lorsqu'elle est en guidance budgétaire auprès du CPAS. Dans ce dernier cas, c'est le CPAS qui effectue directement le paiement du loyer au propriétaire par prélèvement sur les allocations du candidat. Le Centre ne conteste toutefois pas la légitimité pour un propriétaire de s'assurer de la solvabilité d'un candidat pour autant que l'on reste dans une marge d'appréciation raisonnable.

Parallèlement à cette problématique, le Centre est confronté aux refus de location motivés par **l'insaisissabilité de certains revenus de remplacement** tels que les revenus d'intégration dont bénéficient les personnes handicapées. Bien souvent, les agences immobilières ou les propriétaires refusent de prendre en considération ces revenus dans l'examen de la solvabilité d'un candidat. Or ces revenus sont pourtant bien souvent largement suffisants pour payer un loyer et présentent en outre la garantie d'être fixes. Cette situation a pour conséquence indirecte de fermer l'accès au marché locatif aux personnes avec un handicap.

Un autre exemple de discrimination indirecte, auquel le Centre est confronté, est le **refus de location aux personnes malvoyantes possédant un chien d'assistance**. Si en soi, il peut être légitime de refuser la présence d'animaux dans son bien, la situation des chiens d'assistance doit être distinguée au regard du rôle qu'ils remplissent et de l'important écolage qu'ils ont suivi.

On constate également l'existence du phénomène de **la discrimination par association** : une personne est victime de discrimination en raison des relations qu'elle a avec une personne caractérisée par un critère protégé. Par exemple une candidate belge se voit refuser un logement parce qu'elle est mariée avec une personne d'origine étrangère.

Plus de la moitié des discriminations ont trait à la **discrimination raciale** au sens large. De par leur couleur de peau ou leur origine ethnique, de nombreuses personnes se voient refuser un logement. C'est par ailleurs dans le secteur du logement que l'on retrouve le plus de signalements sur base de la fortune. Ceci s'explique par la crainte des propriétaires relative au paiement des loyers. On relève également un nombre significatif de discriminations sur base du handicap.

(1) Le rapport est disponible sur http://www.diversite.be/index.php?action=artikel_detail&artikel=274
(2) L'emploi et Internet (sites, forums de discussions, mails en chaîne, …) sont les deux secteurs qui concentrent le plus de signalements (plus de 40 %).

Sommaire

Doctrine

1 **Les parcours résidentiels des seniors wallons,** Bernard Monnier, Stéphanie Lefèvre

Etranger

Québec

14 **Solutions résidentielles novatrices pour aînés,** François Renaud

Danemark

16 **Soins pour aînés : une question de société,** Institut culturel danois

18 **Visite d'un centre de soins, Bernard Monnier,** Geneviève Rulens

20 **Frejas Have, une communauté d'aînés,** Bernard Monnier, Geneviève Rulens

Législation

22 **Royaume, Région wallonne, Communauté flamande, Région de Bruxelles-Capitale**

24 **Nouvelles dispositions relatives au chauffage des logements,** Paul-Emile Herin et Pascal Théate

Jurisprudence

30 **Logement social, bail**

30 J.P. Herstal, 22 février 2009

33 J.P. Grâce-Hollogne, 19 février 2008

Région de Bruxelles-Capitale

37 **La problématique des bureaux vides en Région de Bruxelles-Capitale,** Nicolas Bernard et Christian Lassere

Associations

44 **Forum ELIS 2009**

47 **L'impact de la crise sur la lutte contre l'exclusion liée au logement en Europe**

Développement durable

50 **A quoi ressemblera la ville de demain ?**

Exposition

54 **Expédition au pays du charbon,** Fabrice Dor

Publications

Politique publique

56 **Rapports annuels 2008 du Fonds du Logement wallon**

60 **Rapport d'activités 2008 de la Société wallonne du Logement**

63 **Rapport d'activités 2008 de la Société wallonne du crédit social**

Société

66 **Les coopératives d'habitants,** sous la direction de Yann Maury

67 **Discrimination/Diversité,** rapport du Centre pour l'Égalité des Chances et la Lutte contre le Racisme

Éditeur responsable
Luc Maréchal
Rédactrice en chef
Geneviève Rulens
Comité de rédaction
Nicolas Bernard, Melih Bolca, Marie-José Chidiac, Paul-Emile Hérin, Luc Laurent, Bernard Monnier, Yves Schreel, Vincent Sciarra, Luc Tholomé, Guido Van Geem, Pol Zimmer
Ont aussi collaboré à ce numéro
Annie Dubreucq, Michel de Beule, Delphine De Rijck, Fabrice Dor, Christian Lassere, Stéphanie Lefèvre, Julie Ranson, François Renaud, Pascal Théate, et l'Institut culturel danois.

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