Les Échos du Logement

Numéro 3

4 numéros par an / 2008



La transposition de la Directive PEB va engendrer une modification importante des pratiques en matière de construction et de rénovation des logements wallons dans les prochains mois ; Monique Glineur en explique le contexte et détaille les nouvelles exigences auxquelles il faut se préparer. L'action « Construire avec l'énergie » initiée en 2004 pour préparer le secteur est présentée par Dominique Langendries. Frédéric Renard analyse enfin les choix techniques les plus économiquement rentables en vue d'améliorer les performances énergétiques d'une habitation.

Vers une meilleure performance énergétique des logements wallons

Doctrine

1. LE CONTEXTE INTERNATIONAL ET RÉGIONAL

Depuis ces dernières années, l'énergie est devenue un thème d'actualité, principalement en raison de son coût et de l'impact de celui-ci sur le pouvoir d'achat des ménages, sur les coûts de production et de transport des biens, sur la mobilité des personnes etc.

Les pics du pétrole et du gaz posent la question de la sécurité de l'approvisionnement et de la dépendance de notre Région vis-à-vis des pays producteurs pour la plupart non européens.

Ces préoccupations liées à la hausse des prix de l'énergie viennent renforcer l'urgence de mettre en place des politiques d'amélioration de l'efficacité énergétique et de production alternative d'énergie pour des motivations environnementales : l'impact sur la pollution atmosphérique de l'utilisation des combustibles fossiles et le réchauffement climatique ne sont plus des hypothèses. Le quatrième rapport d'évaluation du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) met en évidence l'absolue nécessité

RÉGION WALLONNE

d'une réduction importante des gaz à effet de serre (GES) afin de limiter ce réchauffement climatique.

L'Europe l'a bien compris en s'engageant dans le protocole de Kyoto ratifié par la Belgique et la Région wallonne dont le plan Air Climat reprend des mesures liées à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments (-8 % de réduction des émissions de GES en 2012 par rapport à 1990).
Le « paquet Energie », présenté par la Commission européenne en janvier 2007, fixe des objectifs à atteindre pour 2020, à savoir au moins :

– 20 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport à 1990, ce qui correspond à -14 % par rapport à 2005 ;
– 20 % de la consommation finale d'énergie sous la forme d'énergies renouvelables (+11,5 % par rapport à 2005) ;
– 20 % d'amélioration de l'efficacité énergétique ;
– 10 % de biocarburants (si la production est durable et les biocarburants de 2ème génération disponibles).

Ces objectifs ambitieux nécessitent des actions d'envergure à tous les niveaux.
Le secteur des bâtiments représente, à lui seul, 40 % de la consommation finale de l'Union européenne. C'est aussi un secteur sur lequel il est possible d'agir à très court terme, tant sur le parc existant que sur les bâtiments neufs.

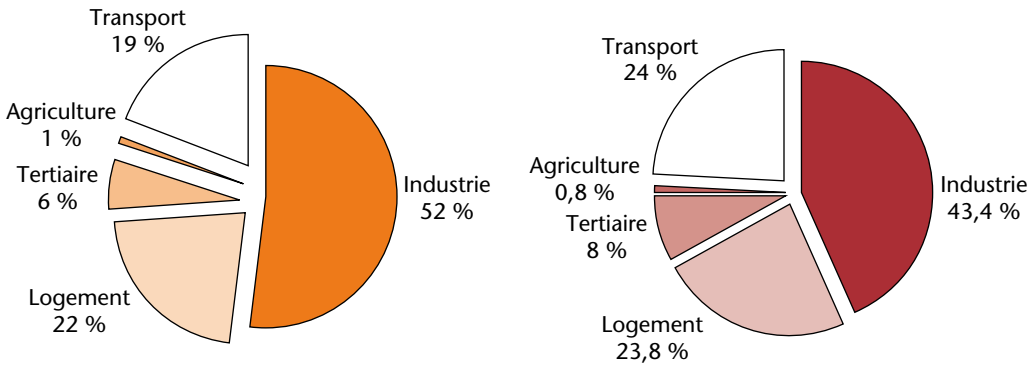
C'est pourquoi plusieurs directives ont été adoptées afin d'agir sur la demande d'énergie et le recours accru aux sources renouvelables, tandis que d'autres sont en préparation.
La Directive CE 2002/91/CE fixe les exigences à respecter par les Etats membres (donc la Région wallonne, compétente en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie, URE) afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Les exigences de la Directive 2002/91/CE portent sur les mesures suivantes:
– Etablir un cadre pour une méthode de calcul de la performance énergétique intégrée des bâtiments ;
– Fixer des exigences minimales en matière de PEB pour les bâtiments neufs ;
– Fixer des exigences minimales pour les rénovations importantes des bâtiments de plus de 1.000 m² ;
– Rendre la certification énergétique obligatoire lors de la construction, la vente ou la location et afficher le certificat dans les bâtiments « publics » ;
– Mettre en place une inspection régulière des chaudières et des systèmes de climatisation.

2. NOS LOGEMENTS ET L'ÉNERGIE : QUELQUES CHIFFRES QUI BALISENT LES PRIORITÉS D'ACTIONS

La transposition de la Directive PEB en Région wallonne a des implications directes sur le secteur du logement, dont la consommation énergétique (hors transport) représente une part non négligeable de la consommation finale.

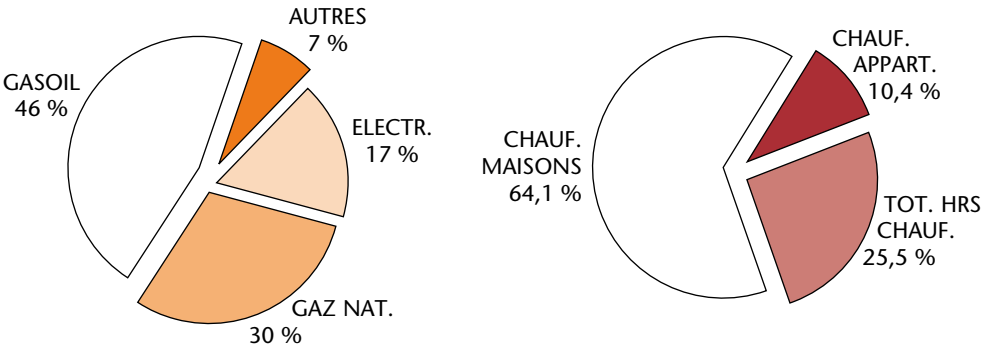
Evolution de la consommation finale par secteur – Figure 1



ICEDD – Bilan énergétique de la Région wallonne 2006

Le parc wallon se caractérise par son ancienneté, comparé à celui de la Flandre par exemple.
Près de 85 % des logements ont été construits il y a plus de 20 ans et près de la moitié d'entre eux date d'avant 1940. L'enquête qualité de l'habitat 2006 - 2007 met en évidence la faible isolation thermique des logements existants ainsi que la vétusté et le surdimensionnement des installations de chauffage. C'est dire la nécessité d'en améliorer les performances énergétiques et d'assurer une sécurité d'approvisionnement étant donné la forte dépendance de notre parc aux énergies fossiles, principalement le mazout.

Consommation totale normalisée du logement en % par vecteur et par usage – Figure 2



ICEDD – Bilan énergétique de la Région wallonne 2005

Consommations spécifiques normalisées (en kWh/logement) – Tableau 1

Type de logement	Type d'équipement	Gasoil	Bois	Charbon	Gaz naturel	Butane propane	Electricité	PAC	Géoth.	Vapeur
Tous logements	Cuisson		1.740	1.160	1.160	990	650			
	Chauf. appoint		1.860	1.160			370			
	ECS (*)	3.690	3.950	3.950	3.660	3.490	2.500			2.330
	Electroménager						2.750			
Appartements	Chauf. Central	18.600	24.420	20.930	16.860	16.860	13.370	15.700	9.300	16.860
	Chauf. Décentral	13.950	17.440	13.950	13.370	12.790	9.300	11.050		
Maisons unifamiliales	Chauf. Central	23.840	27.330	24.420	22.090	22.090	17.440	19.770	11.630	23.260
	Chauf. Décentral	15.700	22.090	15.120	15.700	15.120	10.470	12.790		

(*) Eau Chaude Sanitaire

ICEDD – Bilan énergétique de la Région wallonne 2005

Le bilan énergétique permet de mettre en évidence la part importante du chauffage dans la consommation énergétique du logement: près de 75 %, le reste étant affecté aux autres usages : cuisson, électroménager, eau chaude sanitaire (11 %). Ceci montre l'importance de réduire les besoins de chauffage tout en veillant à ne pas alourdir la facture d'électricité, l'électricité reste toujours la source d'énergie la plus coûteuse.

3. LES ACTIONS VISANT À LIMITER LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

La consommation d'énergie pour l'usage du logement, et particulièrement pour le chauffage, dépend du comportement de l'occupant, mais elle est prédéterminée par la qualité énergétique de la construction (compacité, orientation, choix des matériaux, isolation thermique et étanchéité à l'air…) et des systèmes (chauffage, éclairage, production d'eau chaude sanitaire etc.).

Plusieurs actions sont actuellement menées afin d'agir sur la demande d'énergie et de favoriser le recours aux sources d'énergie renouvelables dans le secteur du logement, parmi lesquelles :

– la sensibilisation et l'information (via les Guichets de l'Energie, le réseau des facilitateurs, les conseillers énergie dans les communes, la guidance sociale énergétique, les guides pratiques etc.) ;

– les mesures incitatives (primes, actions volontaires…) ;

– la formation ;

– des réglementations plus sévères lorsque des transformations sont envisagées ou lorsque des nouveaux bâtiments sont construits.

La transposition de la directive PEB s'inscrit dans ce cadre réglementaire et va engendrer une modification importante des pratiques en matière de construction et de rénovation des logements dans les prochains mois, dès que les mesures vont entrer en application.
Cette transposition est assurée partiellement par le décret du 19 avril 2007 et par les arrêtés d'application du 17 avril 2008 et du 26 juin 2008.

Par ce décret, le CWATUP devient le CWATUPE. Les exigences de la Directive relatives à l'inspection régulière des chaudières et des systèmes de climatisation seront transposées dans la législation environnementale tendant à prévenir la pollution atmosphérique.

Le décret PEB détermine le cadre général pour la méthode de calcul de la performance énergétique globale, le champ d'application, l'étude de faisabilité pour les bâtiments neufs de plus de 1.000 m², les exigences de performance, la certification énergétique, les procédures et les sanctions.

Les missions des différents intervenants sont également fixées. La procédure permet de tenir compte de la performance énergétique du bâtiment dès sa conception et tout au long de sa construction, par l'intermédiaire du responsable PEB (qui est l'architecte du projet ou la personne agréée par la Région que le maître de l'ouvrage délègue à cette fin).

Toute demande de permis d'urbanisme devra être accompagnée d'un engagement PEB. Ce document, signé par le demandeur et le responsable PEB, vise à intégrer les exigences PEB et les sanctions applicables dès la demande de permis d'urbanisme.
En outre, pour les bâtiments neufs d'une surface utile supérieure à 1.000 m², une étude de faisabilité relative aux systèmes alternatifs (approvisionnement énergétique décentralisé à partir de sources d'énergie renouvelables, co-génération de qualité, chauffage urbain ou collectif, pompe à chaleur) est annexée à la demande de permis.

Les actes et travaux sont entamés après notification d'une déclaration de commencement comprenant une déclaration initiale PEB au collège des bourgmestre et échevins.

Ce document est signé par le déclarant et le responsable PEB, qui est chargé de la direction de l'exécution des actes et travaux relatifs à la PEB. Il contient une description des mesures à mettre en œuvre en vue du respect des exigences PEB ainsi qu'une estimation du calcul de la performance énergétique.

Une déclaration finale de performance énergétique du bâtiment est notifiée au collège des bourgmestre et échevins dans les 6 mois de la réception des actes et travaux. Cette déclaration PEB précise les mesures mises en œuvre pour respecter les exigences PEB et établit le calcul du niveau de performance énergétique du bâtiment. Elle est signée par le déclarant et le responsable PEB.

Enfin, le nouveau décret prévoit une procédure de contrôle et de constatation des infractions à la procédure et aux exigences en matière de performance énergétique des bâtiments. Des sanctions administratives sont applicables selon la gravité des manquements constatés.

4. QUELLES SONT LES NOUVELLES EXIGENCES ET COMMENT S'Y PRÉPARER ? QUELLES SONT LES DATES D'ENTRÉE EN VIGUEUR ?

Afin de réduire la consommation d'énergie pour le chauffage des logements, des exigences d'isolation thermique existent depuis 1984. Ces exigences ont été renforcées en 1996 et complétées par des exigences de ventilation, tant en construction neuve qu'en rénovation. Les exigences de performance énergétique ne sont donc pas neuves, une méthode de calcul des besoins nets en énergie de chauffage existait aussi (critère BE 450), mais les méthodes de calcul et les critères évoluent, de même que le niveau des exigences.

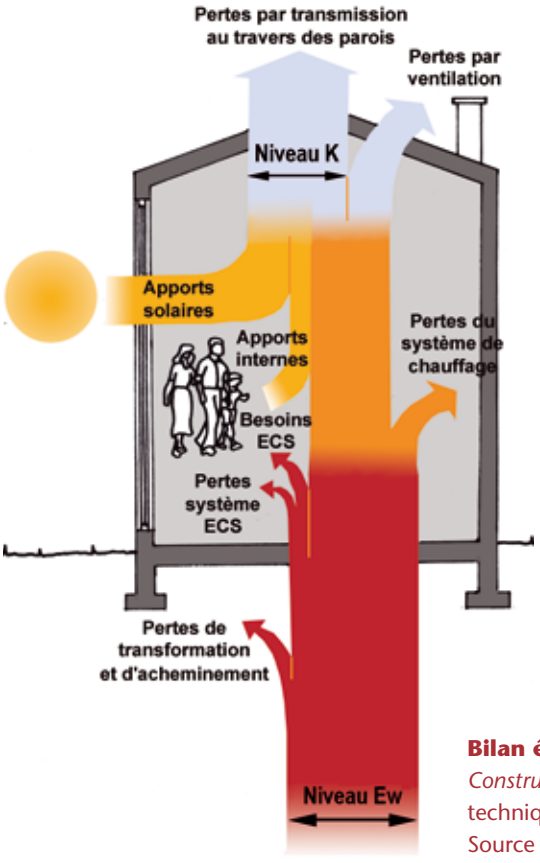
K ?
L'isolation thermique des parois permet de limiter les pertes de chaleur au travers de celles-ci. Le niveau d'isolation thermique globale K exprime la qualité globale de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment compte tenu de la compacité et de tous les éléments de construction: plus K est élevé, moins bonne est l'isolation. Jusqu'au 1er septembre 2008, le niveau K maximum des nouveaux logements était fixé à 55.

U ?
Le coefficient de transmission thermique U (W/m²K), anciennement dénommé *k*, exprime la qualité thermique d'un élément de construction (toiture, mur, fenêtre etc.). Plus U est petit, meilleure est l'isolation thermique de l'élément considéré.

Ventilation ?
Les pertes de chaleur par ventilation doivent aussi être maîtrisées, en veillant à l'étanchéité à l'air des parois tout en assurant par ailleurs un renouvellement correct en équipant le bâtiment d'un système respectant les exigences de la norme NBN D50-001.

– Un nouveau critère : le niveau E_W

La méthode de calcul de la performance énergétique intégrée telle qu'exigée par la Directive PEB va plus loin que l'évaluation de l'isolation thermique. Pour les bâtiments résidentiels, elle est établie dans l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 avril 2008.



Bilan énergétique d'un logement – Figure 3
Construire avec l'énergie, brochure d'information technique pour architectes et entrepreneurs, 2008
Source : Ulg (CIFFUL et LAPT)

Cette méthode est semblable à celle adoptée par les deux autres Régions en ce qui concerne l'évaluation de la consommation caractéristique annuelle en énergie primaire (E). La méthode a été établie par le CSTC avec le groupe Epigoon, et tient compte de tous les paramètres qui influencent la consommation d'énergie : l'isolation thermique des éléments de construction, les gains solaires et les gains internes (l'éclairage uniquement pour les bâtiments non résidentiels), les systèmes de chauffage, de climatisation, de production d'eau chaude sanitaire, le recours à des sources d'énergie renouvelables…

Il s'agit de réaliser le bilan énergétique du bâtiment et de déterminer la quantité d'énergie consommée pour les besoins liés à une utilisation standardisée et de l'exprimer en énergie primaire. L'énergie primaire tient compte des pertes liées à l'acheminement vers le bâtiment et des pertes liées à la transformation des combustibles (primaires) en énergie finale. L'électricité est ainsi pénalisée car les pertes liées au transport et à la transformation des combustibles (fossiles, nucléaire…) sont élevées.

La performance énergétique d'un logement sera exprimée par un indicateur appelé niveau E_W, celui-ci étant défini comme le rapport entre la consommation caractéristique annuelle d'énergie primaire du logement et une consommation de référence: $E_W = E_{\text{énergie primaire}} / E_{\text{réfw}} \times 100$. La consommation de référence est celle d'un bâtiment présentant des caractéristiques géométriques semblables au bâtiment projeté et considéré comme performant. Elle est quelque peu différente en Région wallonne par rapport à Bruxelles et à la Flandre.

Lorsque $E_W = 100$, la performance du bâtiment projeté est égale à celle du bâtiment de référence. Si E_W est inférieur à 100, le bâtiment projeté est meilleur que le bâtiment de référence. Cet indicateur sera accompagné de critères complémentaires (niveau K, valeurs U_{max}, ventilation, surchauffe, consommation d'énergie primaire limite,…)

QU'EST-CE QUE LE NIVEAU E_W ?

C'est le nouveau coefficient qui permet, par le calcul, d'évaluer de manière globale la consommation d'un bâtiment, en tenant compte de tous les facteurs techniques de la consommation (qualités d'isolation thermique et d'étanchéité à l'air de l'enveloppe, performances du système de chauffage, type de système de ventilation, prise en compte des gains internes, des apports solaires et de l'utilisation d'énergies renouvelables, …).

C'est le rapport entre la consommation caractéristique annuelle d'énergie primaire du bâtiment et une valeur de référence pour la consommation caractéristique annuelle d'énergie primaire. Pour effectuer le calcul du niveau Ew d'une maison, on la compare avec une maison de référence ayant les caractéristiques suivantes :

- Même géométrie (même compacité, même surface de plancher chauffé)
- Isolation K45
- Etanchéité à l'air de l'enveloppe moyennement performante: v50=8m³/hm²
- Surf. vitrages = 15 % de la surface de plancher chauffé Ach
- Ventilation mécanique à simple flux (système C)
- Equipements « de base » : chaudière mazout à température constante, vannes thermostatiques, production instantanée de l'eau chaude sanitaire dans un appareil à combustion.

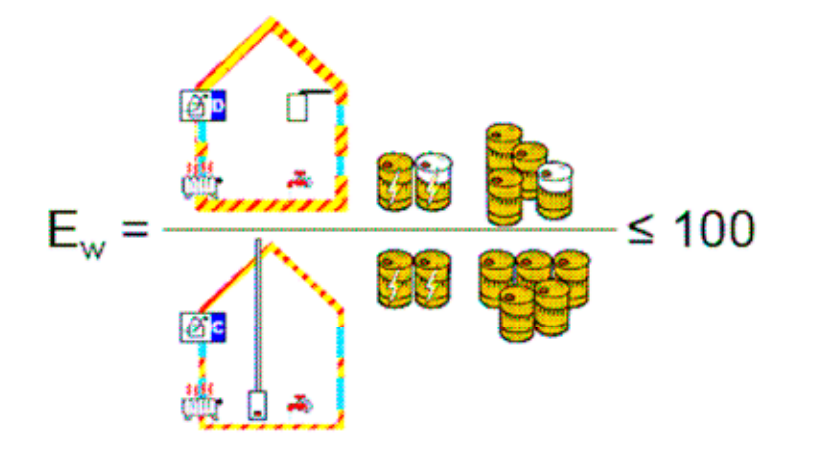


Figure 4 – Source de l'illustration : CSTC

La maison évaluée doit consommer moins que la maison de référence : E_W *100

– Des nouvelles exigences de performance

Selon l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 avril 2008, les exigences de performance énergétique sont fixées en fonction du type de bâtiment et de la nature des travaux.
Les exigences PEB peuvent être différenciées :

1. entre bâtiments neufs et existants ;
2. pour les bâtiments existants, en fonction des travaux de rénovation envisagés ;
3. en fonction de la destination du bâtiment ;
4. en fonction de la dimension du bâtiment.

– Une entrée en vigueur des nouvelles exigences par phases

1ère phase : 1er septembre 2008

K45 et valeurs Umax, ventilation pour tous les bâtiments neufs.
Valeurs Umax et ventilation pour les rénovations simples et importantes avec permis d'urbanisme. La procédure en vigueur depuis 1996 reste d'application pour les bâtiments soumis à permis d'urbanisme.

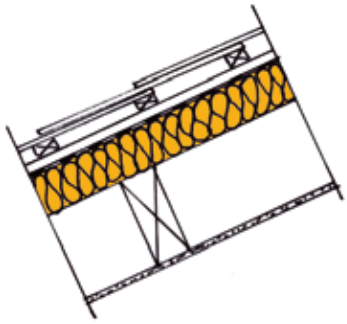
	Bâtiments résidentiels	Immeubles de bureaux et services, bâtiments scolaires	Hébergement collectif, hôpitaux, commerces, horeca, installations sportives...	Bâtiments industriels
Bâtiments neufs et assimilés				
Isolation thermique	K45 Valeurs U_{max}			K55 Valeurs U_{max}
Ventilation	Dispositifs de ventilation			-
Bâtiments rénovés				
Isolation thermique	Valeurs U_{max} pour les éléments neufs ou reconstruits			-
Ventilation	Dispositifs d'amenée d'air si changement des châssis			-
Bâtiments changeant d'affectation (et n'étant pas destinés à être chauffés pour les besoins de l'homme auparavant)				
Isolation thermique	K65 Valeurs U_{max} pour les éléments neufs ou reconstruits			-
Ventilation	Dispositifs de ventilation			-

Valeurs U_{max} à respecter entre le 1er septembre 2008 et le 1er septembre 2009

Parois de la surface de déperdition du bâtiment	U_{max} (W/m²K)
1. **Fenêtres** et autres parois translucides :	
– valeur globale pour l'élément	**2,5**
– valeur spécifique pour la partie centrale vitrée	**1,6**
2. **Portes**	**2,9**
3. **Murs** et parois opaques :	
– entre le volume protégé et l'air extérieur	0,5
– entre le volume protégé et un local non chauffé non à l'abri du gel	0,6
– entre le volume protégé et un local non chauffé à l'abri du gel	0,9
– entre le volume protégé et le sol	0,9
4. **Toitures** et plafonds	0,3
5. **Planchers** :	
– entre le volume protégé et l'air extérieur	0,6
– entre le volume protégé et un local non chauffé non à l'abri du gel	0,6
– entre le volume protégé et un local non chauffé à l'abri du gel	0,9
– entre le volume protégé et le sol	0,9
6. **Parois mitoyennes** (parois entre deux volumes protégés ou entre appartements)	1,0

En pratique, cela se traduit par exemple par la mise en œuvre d'isolants au moins aussi épais que dans les schémas suivants :

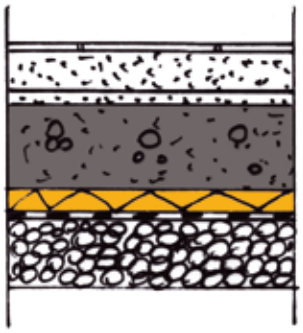
Figure 5



Toiture
Isolant – 12 cm



Mur
Isolant – 6 cm



Sol
Isolant – 4 cm

Source des illustrations : CSTC

2ème phase : 1er septembre 2009

Un critère supplémentaire: Niveau Ew100 pour les bâtiments neufs résidentiels, les bâtiments de bureaux et services ainsi que les bâtiments scolaires. Pour les bâtiments résidentiels, un critère de limitation de la surchauffe est aussi fixé de même qu'une consommation d'énergie primaire ne pouvant dépasser 170 kWh/m² an. Etude de faisabilité pour les bâtiments de plus de 1.000 m².
Désignation d'un responsable PEB et application de la procédure PEB (indiquée dans le décret) pour les bâtiments soumis à permis d'urbanisme.

3ème phase : 1er septembre 2011

Pour les bâtiments résidentiels neufs, un niveau Ew 80 et une consommation d'énergie primaire ne pouvant dépasser 130 kWh/m² an.

5. LA CERTIFICATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Tout comme pour l'adoption d'une méthode de calcul de la performance énergétique et la fixation des niveaux d'exigences, le contenu du certificat de performance énergétique varie selon la fonction et la dimension du bâtiment et selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'une rénovation.

Le décret du 19 avril 2007 indique que pour les constructions neuves, le certificat reprend la performance énergétique calculée selon les exigences réglementaires. Celle-ci est accompagnée d'indicateurs permettant de caractériser le bâtiment tant du point de vue de la performance de ses éléments (enveloppe et systèmes) que de sa consommation en énergie primaire. Le certificat sera attribué en fin de chantier sur base de la déclaration de performance énergétique finale introduite par la personne soumise à déclaration ; il est accompagné de recommandations standardisées.

Pour les bâtiments existants, la méthodologie est quelque peu différente, puisqu'il s'agit d'établir un certificat sur base d'éléments existants dont on ne connaît pas nécessairement les caractéristiques ou les niveaux de performance.

Actuellement, la Région wallonne s'efforce de mettre en place les outils et méthodologies qui, à terme, conduiront à la certification énergétique :

– Logements neufs

Les logements neufs feront l'objet de la certification dès l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation. Le certificat sera délivré par l'administration sur base de la déclaration finale PEB.

– Logements existants : la PAE (Procédure d'avis énergétique) et la certification

La procédure d'avis énergétique (PAE) a été élaborée par le CSTC (Centre scientifique et technique de la construction) en collaboration avec l'UCL, l'ICEDD et le VITO et vise à auditer, sur une base volontaire, des logements existants en vue de:

– la délivrance d'une évaluation de la performance énergétique de l'enveloppe, du système de chauffage et du système d'eau chaude sanitaire sur base d'indicateurs (labels) séparés indépen-

dants du comportement de l'occupant (valeurs théoriques basées sur une utilisation standardisée) qui permet la comparaison des bâtiments entre eux ;

– la délivrance d'un avis qui permet non seulement de présenter la situation existante basée notamment sur les consommations réelles qui tiennent compte du comportement de l'occupant, mais aussi de définir une liste d'améliorations chiffrées pour corriger les points faibles.

Les immeubles à appartements ne sont actuellement pas pris en considération, mais pourront l'être dès que les adaptations nécessaires seront réalisées tant en ce qui concerne la méthode de calcul que le logiciel développé dans le cadre de celle-ci.

Depuis 2005, certaines primes octroyées dans le cadre de la rénovation des bâtiments sont conditionnées à la réalisation d'un audit lui-même subventionné. Les auditeurs sont agréés par la Région : un arrêté du Gouvernement wallon fixant les modalités de l'agrément a été adopté le 1/06/2006.

Un module " Certification " est en cours d'élaboration afin de délivrer des certificats plus rapidement sur base d'hypothèses standardisées et à un coût moins élevé que celui de la PAE. Ce module " certificat " obligatoire lors de la vente et de la location indiquera la performance énergétique du logement et sera accompagné de recommandations standardisées visant à l'améliorer. Le module " certificat " pourra s'accompagner (sur base volontaire) d'une PAE qui délivrera quant à elle des recommandations d'amélioration chiffrées et personnalisées. L'objectif est d'informer le candidat acquéreur ou locataire de la performance attendue du logement et de la possibilité d'améliorer celle-ci.

Les certificateurs seront agréés à partir de 2009. Les auditeurs agréés PAE pourront devenir certificateurs moyennant certaines dispositions (formation complémentaire).

Monique Glineur,
1re attachée – Département de l'Energie et du Bâtiment durable – DGO4

Pour en savoir plus :

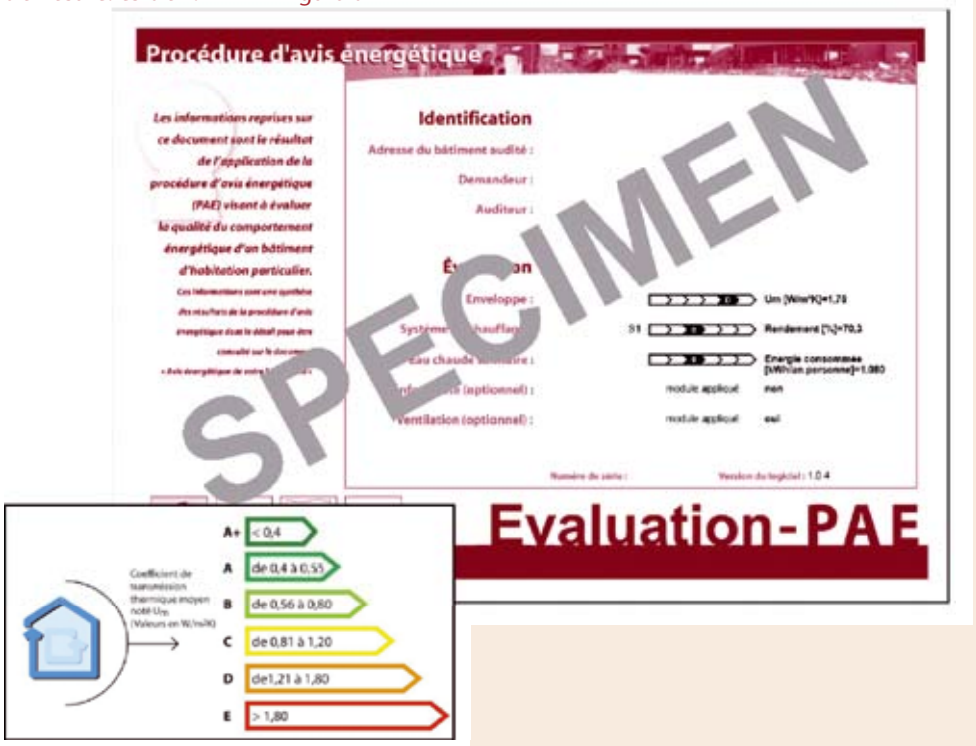
Le site portail de l'énergie :
www.energie.wallonie.be

Les Guichets de l'Energie :
078/15 15 40

Les facilitateurs PEB :
facilitateurpeb@ulg.ac.be et
facilitateurpeb@fpms.ac.be

La cellule énergie de l'UVCW :
Marianne.Duquesne@uvcw.be

Exemples d'indicateurs de résultats de la PAE – Figure 6



« Construire PEB », sans attendre …

… c'est l'objectif de l'action *Construire avec l'énergie*, proposée par la Région wallonne depuis février 2004 aux maîtres de l'ouvrage et aux professionnels du bâtiment désireux de s'engager volontairement dans une démarche de performance énergétique.



Photo : Emmanuel Wanty

Si depuis 1984 déjà, la Région wallonne dispose d'une réglementation thermique visant à l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments, celle-ci n'est malheureusement pas toujours respectée. Alors, pour que le nouveau *décret PEB* ait un réel impact sur le terrain, l'action *Construire avec l'énergie* (CALE) a été initiée en 2004 pour préparer le secteur. Par cette action, la Région invite les maîtres de l'ouvrage et les professionnels qui le désirent à prendre une longueur d'avance sur la future réglementation PEB qui sera en vigueur dès septembre 2009 : via une charte d'efficience énergétique, elle incite ces acteurs à concevoir et réaliser des logements neufs selon une approche de performance énergétique intégrée.

L'action CALE repose sur les principes suivants :

- Elle se fait dans un cadre volontaire ;
- Elle est ouverte à tous les professionnels du bâtiment (bureaux d'architecture, entreprises, bureaux d'études), et leur permet d'être référencés dans un annuaire largement diffusé auprès des candidats bâtisseurs ;
- Une charte décrit les critères de performance à atteindre ;
- Un support technique est proposé aux professionnels partenaires ;
- Cerise sur le gâteau, un subside, cumulable aux primes du Fonds énergie de la Région et aux réductions d'impôt du Fédéral, est octroyé à l'architecte (500 euros) et au maître de l'ouvrage (750 euros, majorés depuis peu à 1.500 euros si celui-ci fait appel à au moins une entreprise partenaire de l'action).

LES CRITÈRES DE LA CHARTE D'EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE

Grâce à une enveloppe bien isolée, à une ventilation adéquate et à des équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire performants, voire innovants, sans oublier la bonne gestion des gains internes et apports solaires, un logement efficient au plan énergétique permet :

- d'assurer à ses occupants un confort thermique été comme hiver, ainsi qu'une bonne qualité de l'air intérieur ;
- de réduire les coûts de consommation, donc de réaliser des économies d'énergie, et ce, pour un surcoût limité à la construction ;
- d'être plus respectueux de l'environnement, dans la droite ligne des objectifs de Kyoto et du développement durable.

C'est dans cet esprit qu'ont été établis les 5 critères techniques de la charte CALE :

- Tout d'abord, au niveau de l'enveloppe du bâtiment :
  1. pour s'assurer que chacune des parois est bien isolée, imposition de valeurs garde-fous pour les coefficients de transmission thermique des parois (respect des valeurs Umax – comme dans la réglementation en vigueur, mais avec une exigence accrue pour les fenêtres) ;
  2. niveau d'isolation thermique globale ramené à K45 (qui est



Photo : Emmanuel Wanty

devenu obligatoire en septembre 2008 pour tous les projets en Région wallonne, mais qui était limité à K55 jusqu'alors) ;

– Ensuite, la ventilation : respect effectif de la norme NBN D 50-001, obligatoire - en théorie …- pour tous les logements depuis 1996 ;

– En troisième lieu, le chauffage et la production de l'eau chaude sanitaire par des systèmes à haut rendement : dans la phase 1 de l'action (de février 2004 à septembre 2007), via des critères qualitatifs, et depuis octobre 2007, via la caractérisation de la consommation annuelle d'énergie primaire du bâtiment (le niveau E_W devant être inférieur à 100) ;

– Depuis octobre 2007 également, un critère quantitatif lié à la surchauffe est venu compléter la charte CALE, afin de limiter les risques d'inconfort dans les logements en été.

Concrètement, pour l'action *Construire avec l'énergie*, les calculs de performance sont réalisés une première fois par les concepteurs lors du dépôt du dossier de candidature de leurs logements. Ils sont effectués à l'aide d'un outil Excel spécialement développé à l'attention des professionnels partenaires.

Les mesures PEB proposées par l'auteur de projet sont ensuite vérifiées par les équipes mandatées par la Région pour l'analyse des projets, à la fois du point de vue théorique, mais aussi sur chantier (des visites sont opérées sur environ 1/3 des chantiers). Lors de la demande d'attestation, les calculs sont actualisés en fonction de ce qui a été réellement réalisé sur le terrain, et, en fin de processus, les résultats finaux sont affichés sur l'attestation officielle signée par le ministre wallon en charge de l'Energie.

Une procédure très simple,
n'entravant en rien le parcours habituel
de la construction d'une habitation

ENGAGEMENT
Ministre - partenaire

↓

Convention architecte – M.O.

↓

**Déclaration de participation/
dépôt dossier d'étude**

↓

Projet retenu

↓

Contrat entreprise – M.O.

↓

Suivi critères PEB sur chantier

↓

Demande d'attestation

↓

ATTESTATION

Un exemple d'attestation



ATTESTATION
"CONSTRUIRE AVEC L'ÉNERGIE"

Dossier 226-0707-FUL

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement Territorial, en charge de l'Énergie en Région wallonne, atteste que

Habitation à CHASTRE

la construction sise
Route provinciale à CHASTRE
réalisée pour le compte du maître d'ouvrage : M. X. Collart et Mlle Q. Junglee

est conforme aux critères de performance énergétique établis par la charte *"Construire avec l'énergie"*.

Namur, le 30 janvier 2008,

André Antoine
Ministre du Logement, des Transports et du Développement Territorial, en charge de l'Énergie

Architecte : Damien CUVELIER

Maître de l'ouvrage : M. Collart et Mlle Junglee

Architecte partenaire : Monsieur Damien Cuvelier
Entreprises partenaires : ECO-DOMUS à Herstal

La fiche de calcul du niveau K et la feuille de synthèse des résultats du calcul du niveau Ew précisent les données techniques du bien précité.
Elles sont jointes en annexe à cette attestation et en font partie intégrante.

économisons l'énergie

CONSTRUIRE AVEC L'ÉNERGIE

CONSTRUIRE AVEC L'ÉNERGIE : CRITÈRES DE LA CHARTE APPLIQUÉS AU BÂTIMENT

1. U_{max} [W/m²K] :
$U_{toiture}$ = 1.52/1.2
$U_{fenêtre}$ = 0.16
U_{sol} = 0.22
$U_{transfert\ air}$ = 0.6

2. Niveau K : 27

3. Système de ventilation : mécanique double flux (système D) avec récupération de chaleur

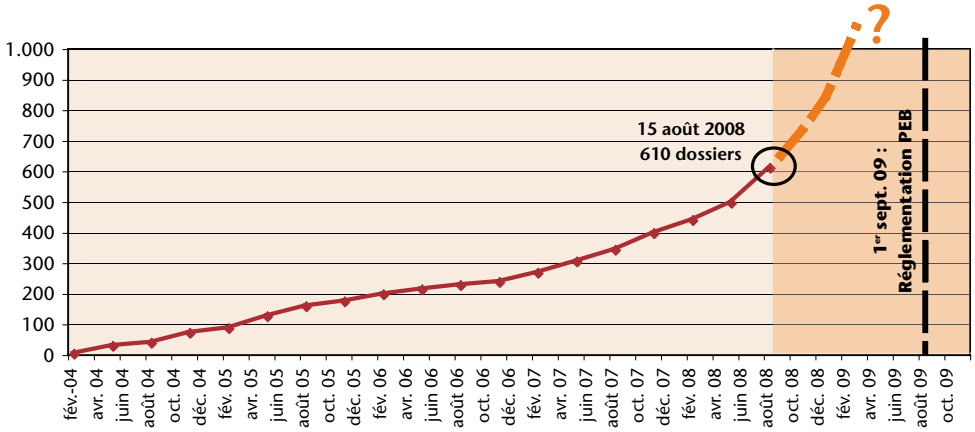
4. Niveau Ew : 79

5. Surchauffe : pas de risque calculé

Installations :
→ Chauffage : poêle à pellets
→ ECS : poêle à pellets avec préchauffage par panneaux solaires et appoint électrique

BILAN DE 4 ANS ET DEMI D'EXPÉRIENCE

Construire avec l'énergie aujourd'hui[1] c'est :
– 646 bureaux et entreprises partenaires ;
– 610 projets rentrés pour analyse – soit 869 logements ;
– 99 attestations délivrées.

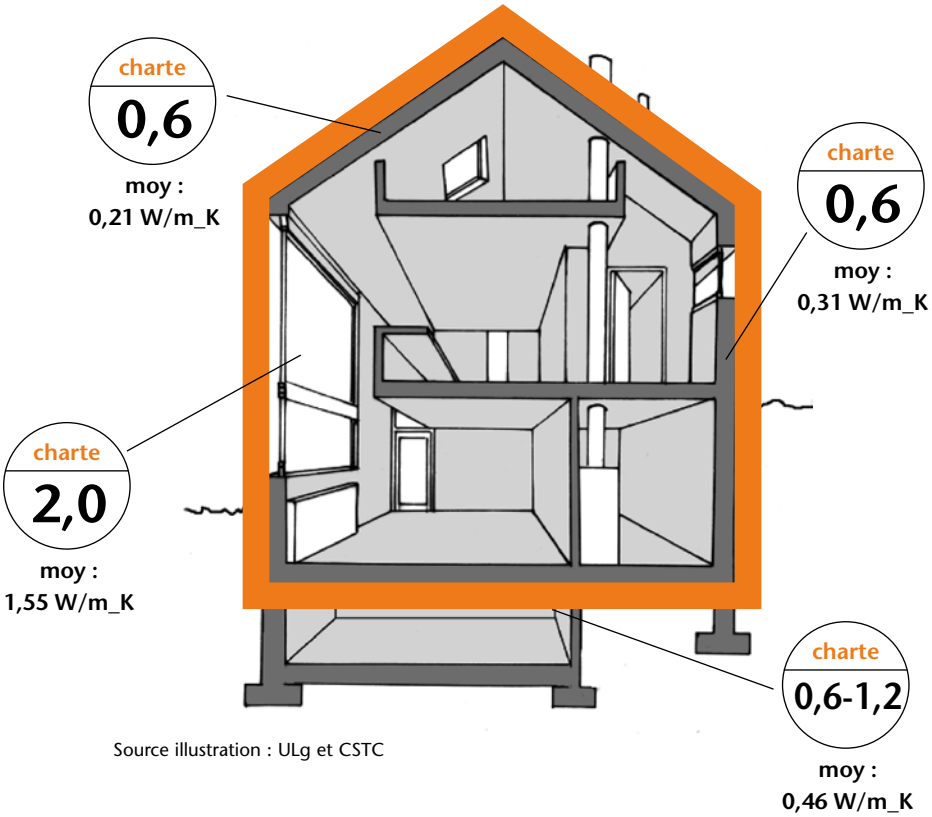


Les dossiers sont rentrés de manière régulière depuis le début de l'action, mais on peut observer une nette accélération sur les deux derniers trimestres. Au tournant de la PEB, les professionnels et candidats bâtisseurs sont en effet de plus en plus convaincus par la démarche … !

(1) Chiffres valables au 15 août 2008

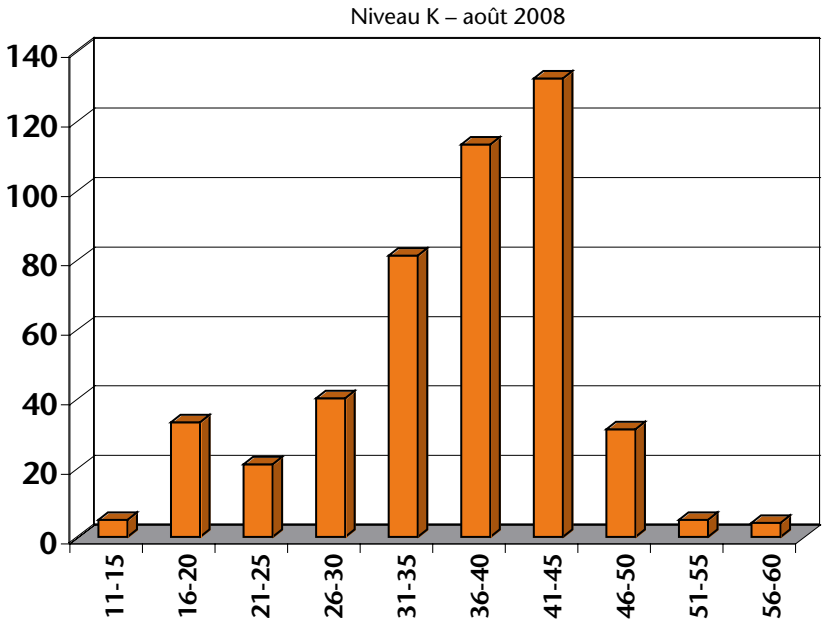
Du côté des résultats techniques, on peut faire les constatations suivantes :

– Les valeurs U rencontrées sont bien en-deçà des valeurs Umax imposées dans la charte.

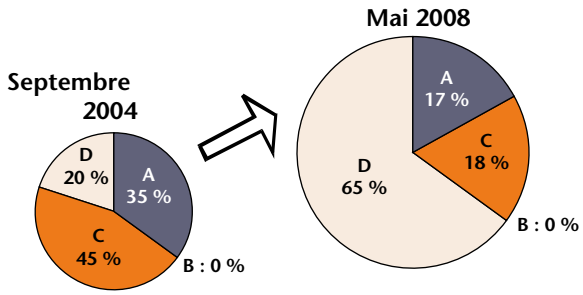


Source illustration : ULg et CSTC

– Le niveau K diminue au fil des ans : en 2005, un an après le démarrage de l'action, le K moyen était de K39 ; il est aujourd'hui de K36, cette moyenne étant tirée vers le bas par quelques projets de maisons très basse énergie (K16-K20) alors qu'un grand nombre de projets se situent encore dans la tranche K36-K45.



– Du côté de la ventilation, une évolution marquante s'est opérée au fil des ans : choisi dans 20 % des projets seulement en 2004, le système de ventilation double flux (système de type D) se taille aujourd'hui clairement la grosse part du gâteau (65 % des projets).

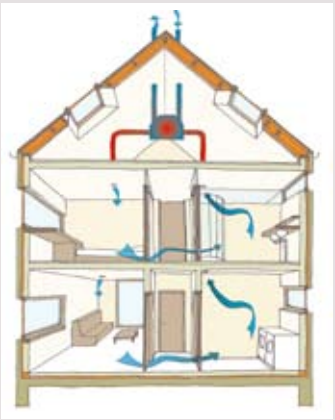


Grâce à une gestion plus efficace des débits et à la récupération de chaleur, il permet en effet une sérieuse économie d'énergie, et puis les bénéfices qu'il engendre en termes de confort et de qualité de l'air intérieur ne laissent pas indifférents les utilisateurs et les auteurs de projets.

Bien ventiler un logement : un intérêt trop méconnu des futurs propriétaires

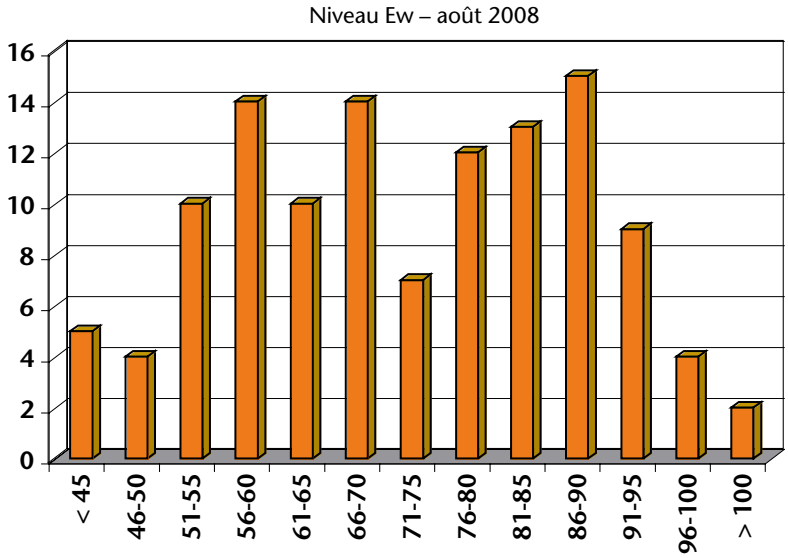
En effet, une bonne ventilation génère des économies et garantit une bonne qualité de l'air aux occupants tout en évitant des dégradations au bâtiment. Il y a là un intérêt réel en termes de consommation d'énergie, de confort (finies les mauvaises odeurs ou la buée dans toute la salle de bain), mais aussi de santé (qualité de l'air)… Dès lors, pourquoi s'en priver ?

Le principe de bonne ventilation d'un logement consiste à alimenter en air frais les locaux dits "secs" (séjour, chambres, …) et d'évacuer l'air vicié via les locaux dits "humides" (cuisine, salle de bains, WC, ...). L'alimentation peut se faire de manière naturelle ou mécanique, l'évacuation également.

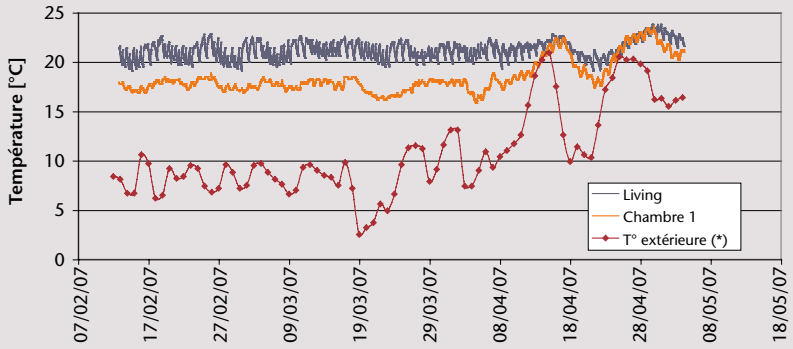


Ventilation double flux : alimentation et extraction mécaniques
Dessin : ULg (CIFFUL)

– 4° critère, le niveau E_W : avec une petite année de recul - le critère ne fait partie de la charte que depuis octobre 2007-, on peut voir que la tendance ne se dessine pas encore clairement. Le E_W moyen (E_W73) est cependant nettement inférieur à 100.



– Côté confort et consommations, des mesures de température dans certaines maisons CALE (10 maisons ont été mises sous monitoring) ont pu nous montrer que, conformément à ce que démontrent les calculs théoriques, les économies d'énergie peuvent être réalisées sans que ce soit au détriment du confort, tant hivernal qu'estival (voir exemple 1). Les mesures sur site montrent cependant que, dans certains cas (voir exemple 2), même lorsque le bâtiment est bien isolé (faible niveau K) et pourvu d'installations efficaces (faible niveau Ew), des périodes de surchauffe peuvent être enregistrées. Mais la méthode de calcul permet d'évaluer ces risques de surchauffe : dès le stade du projet, il est possible d'opter pour des mesures de protection efficaces (vitrage « solaire », protections extérieures, augmentation de l'inertie thermique) afin de limiter le risque d'inconfort d'été de l'occupant.

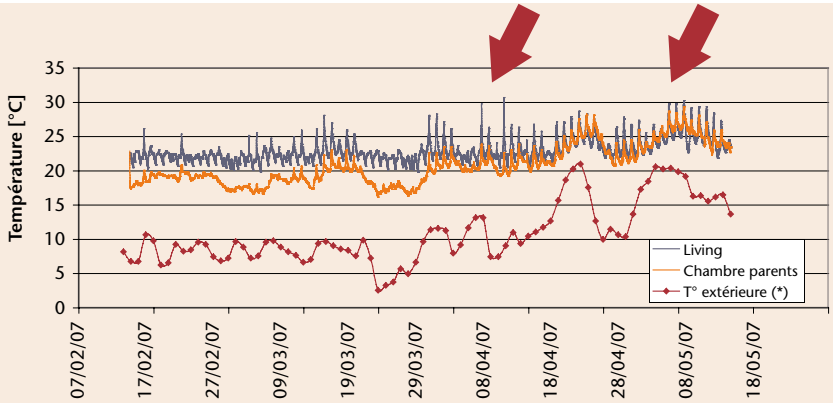


Exemple 1 : K38 – Ew48

Consommation mesurée :
5 litres mazout/m² an

Surface vitrée :
12,7 % de la surface de plancher chauffée

Risque de surchauffe évalué par calcul : 0 %



Exemple 2 : K44 – Ew73

Consommation mesurée :
10 litres mazout/m² an

Surface vitrée :
34 % de la surface de plancher chauffée

Risque de surchauffe évalué par calcul :
– sans protections solaires : 53 %
(cas des mesures représentées ci-contre)
– avec protections solaires automatiques : 12 %

Graphiques réalisés par la FPMs

DES AVANTAGES POUR TOUS

Construire avec l'énergie, c'est une préparation du secteur à la PEB. Cette préparation se traduit par un support en continu, que ce soit via une guidance technologique téléphonique (un numéro d'appel spécifique à l'action est accessible aux professionnels partenaires), le suivi des projets, des brochures détaillées ou des formations (un cycle technique de 15 heures a été développé pour étudier plus en détails les critères de la charte). Un support de terrain est également proposé aux entreprises : une relecture des cahiers des charges est proposée et des tests d'étanchéité à l'air sont effectués sur certaines maisons, en présence des entrepreneurs qui les ont réalisées. Ceci permet de discuter sur le terrain des points forts et des points faibles de la mise en œuvre, et d'améliorer le travail sur les futurs chantiers.

Construire avec l'énergie? Un « laboratoire » de la PEB : une opportunité pour se préparer en douceur à la future réglementation

Le bénéfice que retirent les professionnels de la construction de leur participation à l'action CALE est évident ; ils sont les premiers à avoir intégré les nouvelles exigences PEB, que ce soit au niveau du K45 (obligatoire en RW au 1° septembre 2008) ou via le calcul du niveau de consommation en énergie primaire et de la surchauffe (Ew100 et indice de surchauffe à respecter en RW au 1° septembre 2009).

Les architectes démarrent l'accompagnement quand ils le souhaitent: via des questions téléphoniques générales au stade de l'avant-projet ou lors du traitement de leur dossier.

Les experts des équipes chargées du suivi scientifique (issues du CSTC, de la FPMs, de l'UCL et de l'ULg) observent d'ailleurs que *« le premier dossier qu'un architecte nous envoie, dans le cadre de l'action, demande souvent beaucoup de rectifications, alors que les suivants sont quasi parfaits. Il faut noter aussi que notre rôle est surtout celui d'accompagnant et non de contrôleur. Si une correction de dossier doit être apportée, nous pouvons le faire par téléphone, sans formalisme. Nous sommes là pour résoudre les problèmes et trouver des solutions constructives. Nous avons à chaque fois un objectif commun : parvenir ensemble à un résultat positif dans le chantier en question. »*

Et du côté des entreprises, cette préparation fait également la différence :

« L'opération est une chance pour les entrepreneurs parce que, dans nos métiers, c'est toujours porteur de tendre vers une meilleure performance, ce à quoi l'action CALE nous pousse ; plus on est performant, plus on fait la différence avec le concurrent ».

Philippe Joassin – Entreprise Joassin-Davidts (chauffage – ventilation)

Le propriétaire est lui aussi gagnant en s'inscrivant dans l'opération : avec les conseils et vérifications propres à *Construire avec l'énergie*, le maître d'ouvrage a une certitude accrue que son logement est performant du point de vue énergétique et qu'il répond dès maintenant aux exigences de la future réglementation en vigueur en Wallonie.

L'action fait boule de neige et secoue le monde de la construction : outre les bâtiments construits ou bientôt construits dans le cadre de *Construire avec l'énergie*, de nombreux projets se peaufinent dans les cartons des concepteurs, entrepreneurs et investisseurs. Si les premiers projets rentrés en 2004 émanaient souvent de professionnels et candidats bâtisseurs convaincus de longue date – la première attestation a été délivrée pour une maison très basse énergie –, aujourd'hui, au tournant de la PEB, de grands investisseurs sont profondément impliqués : 2 grands leaders du marché des maisons individuelles sont recensés dans la base de données CALE, ou encore des projets groupant jusqu'à 48 logements ont été reçus pour analyse. Du côté du social, la Société wallonne du Logement elle aussi s'implique : ses architectes ont suivi les formations techniques, son cahier des charges est en mutation et des projets de logements locatifs et acquisitifs ont déjà fait l'objet d'attestations CALE.

Y a-t-il une demande pour des maisons « basse énergie » ?

« Au départ, les demandes venaient d'un type de clientèle sensibilisée et bien informée. Aujourd'hui, lorsqu'on leur explique le contexte, 90 % de nos clients sont intéressés par la démarche. Nous avons créé un vade-mecum technique qui évolue au fil des formations CALE, et formé nos équipes en interne à en maîtriser les paramètres. Dans notre dernière version, nous proposons un produit basse énergie, qui consomme moins de 6 litres de mazout m²/an. Cette maison sera réceptionnée au printemps 2009. Notre marché se caractérise par un temps de réaction assez long. Il faut motiver le client, trouver l'architecte compétent… ».

Pierre Pirard, directeur commercial, TPalm

Construire avec l'énergie répond donc au mieux aux objectifs que s'est fixés la Région :

- favoriser la rencontre de l'offre et de la demande de logements neufs efficients au plan énergétique ;
- offrir une guidance technique et un accompagnement aux professionnels (architectes, bureaux d'études et entrepreneurs) partenaires;
- offrir des garanties de qualité énergétique aux maîtres de l'ouvrage, concrétisées en fin de construction par une attestation officielle – sorte de « carte d'identité énergétique » du bâtiment.

Dominique Langendries, CSTC

Intéressé par la démarche ? Mettez de l'énergie dans vos projets :

- Vous êtes candidat bâtisseur ? Faites appel à des professionnels partenaires de l'action, vous serez d'autant mieux placé pour bénéficier des primes à la construction octroyées par la Région wallonne.

  → Un numéro d'appel pour les candidats bâtisseurs : 078/15.15.40

- Vous êtes professionnel de la construction ? Devenez Partenaire *Construire avec l'énergie* !

  → Participez à un séminaire d'information d'une demi-journée, puis signez votre contrat d'engagement pour être repris dans l'annuaire des professionnels partenaires. Inscriptions : 0800/90.133

CONSTRUIRE AVEC L'ÉNERGIE naturellement

Plus d'informations ?
Brochures, dates de séminaires et outils de calcul disponibles sur **http://energie.wallonie.be**
Suivez le lien *Construire avec l'énergie*

L'encadrement de l'action CALE est assuré par un consortium constitué du Centre scientifique et technique de la construction (CSTC), de la Confédération construction wallonne (CCW), de la Faculté polytechnique de Mons (FPMs), de l'Institut de formation en alternance des petites et moyennes entreprises (IFAPME), de l'Université catholique de Louvain (UCL) et de l'Université de Liège (ULg).

Performance énergétique :
LES CHOIX TECHNIQUES LES PLUS RENTABLES

Doctrine



Photo : © SPW – J.-C. Carpentier – Architecte : M.-N. Guissart

Les choix techniques à envisager lors de la construction d'une nouvelle habitation résidentielle à haute performance énergétique sont généralement bien connus et abondamment commentés dans la littérature spécialisée. Dans l'ordre de priorité, les actions sont les suivantes :

- Améliorer le niveau d'isolation thermique de l'enveloppe ;
- Améliorer l'étanchéité de l'enveloppe ;
- Utiliser un système de ventilation double flux avec récupération de chaleur ;
- Améliorer les rendements des installations techniques de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ;
- Utiliser des systèmes de production d'énergie renouvelable.

La meilleure façon d'économiser de l'énergie étant de ne pas la consommer, il faut donc agir prioritairement sur l'enveloppe afin de limiter au maximum les besoins d'énergie pour le chauffage du bâtiment. Les déperditions thermiques par transmission sont minimisées en **isolant fortement l'enveloppe**. On utilise de fortes épaisseurs de matériau isolant pour les murs, le toit et le plancher, ainsi que du double vitrage à haut rendement. Les déperditions thermiques par ventilation sont également minimisées en assurant un soin particulier à l'étanchéité de l'enveloppe. Une **bonne étanchéité** est obtenue grâce à une mise en œuvre soignée des éléments de construction et de leurs raccords (membrane d'étanchéité, rubans adhésifs, etc) et à l'emploi de menuiseries extérieures bien hermétiques. L'étanchéité à l'air permet d'éviter le renouvellement incontrôlé de l'air intérieur et les déperditions de chaleur qui en résultent.

Si l'enveloppe est rendue étanche à l'air, il faut néanmoins veiller à assurer une bonne qualité de l'air intérieur pour les habitants. Le





Photos : © E. Wanty – Architecte : D. Franzen

renouvellement contrôlé de l'air intérieur est ainsi réalisé grâce à un système de ventilation mécanique. L'avantage d'un tel système est de réguler le taux de renouvellement d'air pour maintenir une bonne qualité de l'air intérieur tout en évitant une ventilation excessive, source de déperdition de chaleur inutile. De plus, si ce système de ventilation est muni d'un échangeur de chaleur qui permet de récupérer la chaleur de l'air vicié extrait sur l'air neuf entrant, ces déperditions sont réduites considérablement. De tels échangeurs peuvent couramment récupérer plus de 85 % de la chaleur de l'air extrait. On parle alors de système de **ventilation double flux avec récupération de chaleur**.

Ensuite, lorsque les besoins de chauffage ont été réduits autant que possible, on peut alors s'intéresser aux **systèmes producteurs de chaleur** qui permettent de satisfaire ces besoins de façon **efficace et durable**. Il faut privilégier les systèmes producteurs de chaleur ayant un **rendement élevé** (chaudières à condensation, etc) couplés avec des systèmes performants pour la distribution (isolation des conduites, etc) et l'émission (vannes thermostatiques, émission de la chaleur à basse température, etc) de la chaleur. Ces systèmes permettent de limiter la consommation d'énergie finale et donc la facture énergétique annuelle. Enfin, lorsque les besoins énergétiques sont limités au maximum par action sur l'enveloppe et sur les systèmes producteurs de chaleur, on peut penser à opter pour des systèmes producteurs d'**énergie renouvelable** tels que les panneaux photovoltaïques.

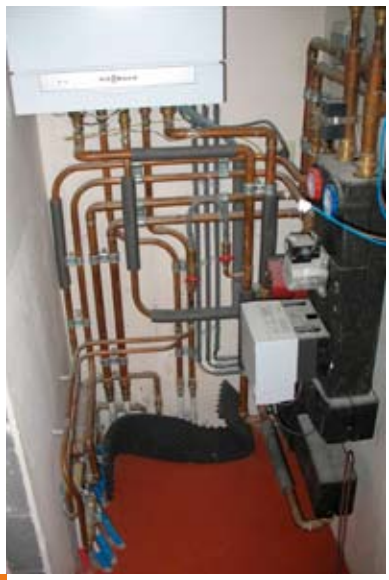


Photo : © Architecte : L. Demonté

Si les techniques et technologies à mettre en œuvre pour obtenir une habitation à haute performance énergétique sont souvent bien connues et bien maîtrisées (ou en passe de l'être), on peut néanmoins se demander si ces actions sont rentables d'un point de vue économique. En effet, la mise en œuvre de ces actions représente un surcoût par rapport aux standards de base actuels et, pour convaincre les candidats bâtisseurs, il faut souvent leur démontrer noir sur blanc que ce surcoût sera compensé un jour ou l'autre par les économies d'énergie engrangées année après année. La plupart du temps, pour le plus large public, l'intérêt écologique seul ne suffit pas à justifier des dépenses supplémentaires pour un projet de construction. Il faut également que l'investissement soit **économiquement rentable**.

Afin d'évaluer la rentabilité des investissements visés, une analyse économique a été réalisée dans le cadre de l'action Construire avec l'énergie (CALE). Cette étude a consisté à l'évaluation économique de 10 maisons existantes ayant participé à l'action CALE. Dans le cadre de cet article, l'analyse de la rentabilité économique des investissements porte sur une maison existante dont les caractéristiques sont celles d'une habitation unifamiliale à 4 façades, représentative des standards actuels de construction:

- La superficie de plancher chauffé est égale à 200 m² pour un volume total de 527 m³. La compacité du bâtiment est égale à 1,3 m et le pourcentage de l'aire vitrée par rapport à l'aire de plancher chauffé est de 13 %.
- Il s'agit d'une construction traditionnelle en bloc de terre cuite isolée à l'aide de laine minérale pour les murs et la toiture, et de polyuréthane pour le plancher. Les fenêtres sont équipées de double vitrage haut rendement avec des châssis PVC.
- L'habitation est munie d'un système de chauffage central utilisant une chaudière à haut rendement au mazout (rendement de 90 %).

Cette habitation est déclinée selon 4 variantes différentes. Ces variantes ont toutes la même géométrie mais diffèrent par leur niveau d'étanchéité, leur type de système de ventilation ou l'utilisation d'un chauffe-eau solaire. La rentabilité économique de chaque variante est analysée à partir du surcoût à l'investissement, des gains énergétiques ainsi que des primes et réductions fiscales obtenues pour chaque variante.

La figure 1 présente l'évolution du niveau de consommation en énergie primaire (niveau E_W) et des coûts totaux actualisés en fonction du niveau d'isolation thermique global (niveau K). La performance énergétique des maisons augmente de l'habitation 1 à l'habitation 4. L'habitation 1 est représentative des « standards » actuels pour les nouvelles constructions. Elle est équipée d'un système de ventilation mécanique simple flux combiné à une étanchéité moyenne de l'enveloppe (taux de renouvellement d'air, v_{50}, à 50 Pa = 12 m³/h/m²). L'eau chaude sanitaire est produite à l'aide d'un boiler couplé à une chaudière haut rendement au mazout. L'habitation 2 est identique à l'habitation 1, mais elle présente un niveau d'étanchéité de l'enveloppe nettement amélioré (v_{50} = 2 m³/h/m²). De même, l'habitation 3 est identique à l'habitation 2, mais le bon niveau d'étanchéité

est combiné à une ventilation double flux avec récupération de chaleur sur l'air extrait (rendement de récupération de 90 %). Et enfin, l'habitation 4 est identique à l'habitation 3 pour laquelle l'eau chaude sanitaire est produite à l'aide d'un chauffe-eau solaire utilisant 4 m² de panneaux solaires thermiques orientés au sud-ouest (fraction solaire de 42 %). Dans ce cas, l'appoint de chaleur est toujours fourni par la chaudière au mazout.

Les coûts totaux actualisés comprennent le coût de toutes les consommations énergétiques sur toute la durée d'utilisation de l'habitation (40 ans) ainsi que les surcoûts dus à l'isolation, au système de ventilation, à l'étanchéité ou au chauffe-eau solaire éventuel. Les primes régionales et les réductions fiscales en vigueur en mai 2008 ont été prises en compte pour le calcul des surcoûts. Pour une habitation donnée, l'habitation 1 par exemple, chaque courbe est graduée en fonction du niveau d'isolation K. Les portions de courbe en trait plein correspondent aux habitations qui peuvent prétendre participer à l'Action CALE car elles ont, notamment, un niveau K inférieur à K45 et un niveau E_W inférieur à E_W100. La discontinuité observée au niveau K45 correspond à la prise en compte de la prime CALE (750 €) et de la prime pour un niveau d'isolation inférieur à K45 (1.500 € + 100 € par point K supplémentaire, limitée à 2.500 €).

En partant d'une habitation K55 satisfaisant simplement à la réglementation encore en vigueur en mai 2008[1], on constate que le coût total diminue conjointement au niveau K. Cette diminution s'explique, car le surcoût à la construction engendré par l'*isolation supplémentaire* est plus que compensé par les gains financiers engendrés par les économies d'énergie réalisées. A titre d'exemple (cf. tableau 1), construire une maison K45 plutôt que K55 permet de gagner 10 points sur le niveau E_W, alors que le surcoût d'isolation est entièrement compensé par les 2.250 € de la prime CALE et de la prime K45. L'investissement est donc rentable immédiatement et toutes les économies sur les factures énergétiques (270 € la première année) sont des bénéfices nets.

Le coût total diminue jusqu'à un niveau K proche de K30. Ce niveau d'isolation correspond à l'optimum économique actuel pour l'habitation étudiée et les hypothèses économiques utilisées[2]. Au-delà de cette valeur, le surcoût dû à l'isolation n'est plus compensé par la réduction de la facture énergétique, de sorte que le coût total sur 40 ans augmente rapidement. De plus, au-delà de certaines épaisseurs de matériaux isolants, l'isolation supplémentaire provoque une sur-largeur des murs de fondation qui augmente d'autant le coût de la construction. Le choix de réaliser des façades à ossature bois facilitant la pose d'isolation en grandes épaisseurs est alors à envisager. Le tableau 1 montre qu'augmenter le niveau d'isolation de K45 à K30 permet de gagner 12 points E_W supplémentaires. Le surcoût est partiellement compensé par un supplément de prime de 1.000 € et une économie d'énergie de 340 €

(1) La maison de base considérée pour le calcul des surcoûts et des économies d'énergie est caractérisée par le niveau d'isolation K55. Il s'agit du niveau maximal autorisé en mai 2008 pour une nouvelle construction. Cette exigence sera portée à K45 dès septembre 2008.

(2) Hypothèses économiques relatives aux projections de dépenses présentées :
- L'augmentation future du prix de l'énergie a été prise en compte selon un scénario proposé par une étude de la communauté européenne intitulée « European energy and transport scenarios on key drivers » (Septembre 2004). Un taux d'augmentation de la composante produit hors inflation de 4.3 %/an pour le gaz et 3.2 %/an pour le mazout. Les prix de l'électricité sont supposés liés aux cours du gaz.
- Les prix de l'énergie considérés proviennent des relevés statistiques publiés par l'APERe en mai 2008 (Mazout: 7.9 c €/kWh ; Electricité bihoraire : 20.65 c €/kWh).
- Les différentes primes et déductions fiscales possibles en région wallonne (mai 2008) sont prises en compte.
- Les indicateurs économiques sont calculés avec un temps d'utilisation de l'habitation de 40 ans. La durée de vie choisie pour la plupart des installations techniques est de 20 ans de sorte qu'un réinvestissement est pris en compte au terme de leur durée de vie. Tous les indicateurs économiques sont calculés par rapport à la maison de base (habitation 1 en K55).
- L'entièreté du coût initial de l'habitation est supposé emprunté. Un crédit à taux fixe de 4,8 % et à montant d'échéance fixe sur 25 ans a été considéré.
- Un taux d'inflation de 2 % a été choisi pour décrire le mécanisme inflationniste et un taux d'actualisation de 3,9 % a été retenu.



Test d'étanchéité à l'air. Photo : © SPW – J.-C. Carpentier

la première année (± 520 litres de mazout). L'investissement est récupéré en moins de 8 ans et le taux de rentabilité de cet investissement (le TRIM est l'image du taux d'intérêt moyen de l'investissement) est de plus de 8 %.

Outre l'isolation des parois opaques, le soin apporté au niveau de l'*étanchéité de l'enveloppe* est primordial pour réduire la consommation en énergie primaire et le coût total d'une habitation. La figure 1 montre qu'en agissant uniquement sur l'étanchéité de l'habitation 1, le niveau E_W diminue de 13 points. Une bonne étanchéité permet, en effet, de diminuer fortement les pertes de chaleur par infiltration et exfiltration d'air à travers les fissures, interstices et autres défauts d'étanchéité de l'enveloppe (gain de ± 470 litres de mazout par an). La diminution du niveau E_W s'accompagne d'une diminution du coût total de ± 13.000 €. En effet, le surcoût nécessaire pour assurer une bonne étanchéité (± 1.900 €) est compensé par une économie sur la facture énergétique annuelle de ± 370 € la première année. L'investissement initial est donc rapidement récupéré puisque le temps de retour sur investissement (TRD) de l'habitation 2 en K30 est estimé à 6,6 ans.

De plus, si un tel niveau d'étanchéité est combiné avec un système de ventilation double flux muni d'un échangeur permettant de récupérer la chaleur sur l'air extrait, les pertes de chaleur dues à la ventilation sont encore réduites significativement (gain de ± 600 litres de mazout par an). Le niveau E_W diminue de 15 points, de même que le coût total sur 40 ans qui chute à nouveau de ± 13.000 €. Le surcoût du système de ventilation double flux avec récupération (± 3.900 €) est compensé par une prime de 1.500 € et par les économies sur la facture énergétique annuelle (430 € la première année).

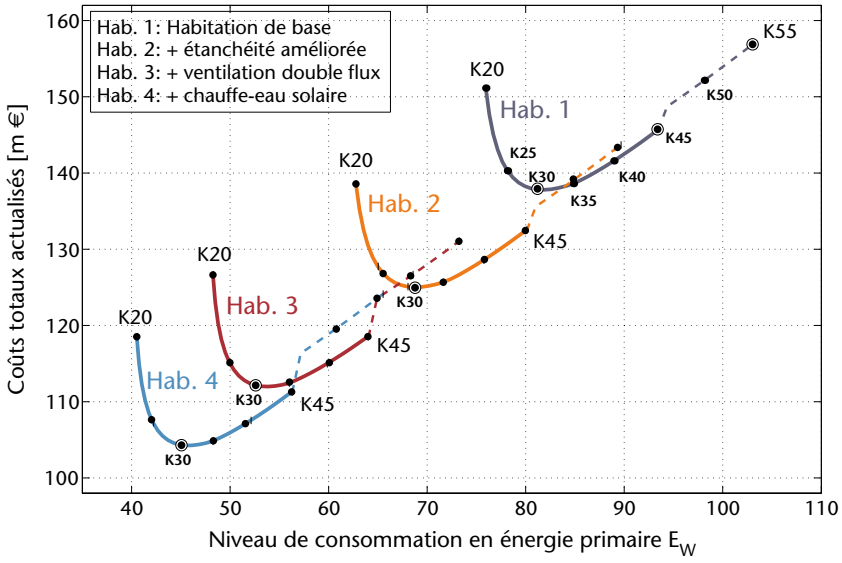
Ensuite, lorsque les investissements nécessaires en termes d'isolation et d'étanchéité de l'enveloppe ainsi qu'en terme de ventilation du volume protégé ont été réalisés, il y a lieu de s'intéresser aux rendements des installations techniques de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire et, enfin, aux systèmes de production d'énergie renouvelable tels que des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques. A titre d'exemple, l'habitation 4 de la figure 1 utilise un chauffe-eau solaire pour la production d'eau chaude sanitaire. On constate que le niveau E_W et le coût total diminuent respectivement de 8 points et 8.000 € par rapport à l'habitation 3. Le surcoût d'un chauffe-eau solaire (4.300 €) est compensé par une prime de 1.500 € (pour 4 m² de panneaux solaires), la possibilité d'une déduction de 40 % du montant de l'investissement et par les économies sur la facture énergétique annuelle (220 € la première année).

Finalement, si on compare l'habitation de base en K55 à l'habitation 4 en K30, on constate qu'en combinant un bon niveau d'isolation (K30), une bonne étanchéité (v_{50} = 2 m³/h/m²), une ventilation double flux avec récupération de chaleur et un chauffe-eau solaire, une réduction de plus de 50 % de la consommation en énergie primaire est possible puisque le niveau E_W passe de 103 points à 45 points. Le surcoût total s'élève à 18.100 € mais il est compensé par 6.250 € de prime, de sorte que le surcoût net n'est plus que de 11.850 €. L'excellente performance énergétique de l'habitation ainsi construite permet d'économiser annuellement plus de 2.200 litres de mazout, ce qui se traduit par une économie de plus de 1.600 € sur la facture énergétique de la première année. Comme le montre la figure 2, ce montant ne cessera pas d'augmenter à mesure que le prix du mazout augmentera dans les années à venir.



Test d'étanchéité à l'air. © SPW – J.-C. Carpentier

Influence du niveau d'isolation K et de certains choix techniques sur le niveau E_W ainsi que sur le coût total d'une habitation résidentielle – Figure 1



Analyse économique des choix prioritaires en matière d'économie d'énergie – Tableau 1

	Investissement supplémentaire	Niv. K	Surcoût [€]	Prime [€]	Niv. E_W [pts]	Gain Energie [kWh/an]	Gain Coût [€/an]	TRD [ans]	TRIM [%]
Hab. 1	-	55	0	-	103	-	-	-	-
Hab. 1'	+ Isolation (K55→K45)	45	+ 1.700	+ 1.500 + 750	93	+ 3.700	+ 270	-	-
Hab 1''	+ Isolation (K45→K30)	30	+ 6.300	+ 1.000	81	+ 5.200	+ 340	7.6	8.2
Hab. 2	+ Etanchéité (v_{50}=12→2 m³/h/m²)	30	+ 1.900	-	68	+ 4.700	+ 370	6.6	8.6
Hab. 3	+ Ventilation dble flux avec récup.	30	+ 3.900	+ 1.500	53	+ 6.000	+ 430	7.2	8.4
Hab. 4	+ Chauffe-eau solaire (4m²)	30	+ 4.300	+ 1.500	45	+ 2.800	+ 220	6.7	8.6
TOTAUX Hab.4 vs Hab.1			18.100	6.250		22.400	1.630		

Le temps de retour sur investissement de l'habitation 4 en K30 par rapport à l'habitation 1 est inférieur à 7 ans et le taux de rentabilité interne modifié, image du taux d'intérêt moyen de l'investissement réalisé au niveau de la performance énergétique de l'habitation 4 en K30, est supérieur à 8 %. Ce taux d'intérêt est largement supérieur aux taux d'intérêt offerts par les banques pour des placements sans risque à long terme, de sorte qu'il semble plus intéressant d'investir dans un projet à haute performance énergétique que de placer son argent à la banque. Néanmoins, dans la plupart des cas, le maître de l'ouvrage doit emprunter de l'argent à une banque pour pouvoir réaliser son projet de construction. Le surcoût d'une maison à haute performance énergétique étant relativement important, il devra emprunter plus d'argent que pour une maison traditionnelle et donc, disposer de revenus supérieurs pour obtenir son emprunt.

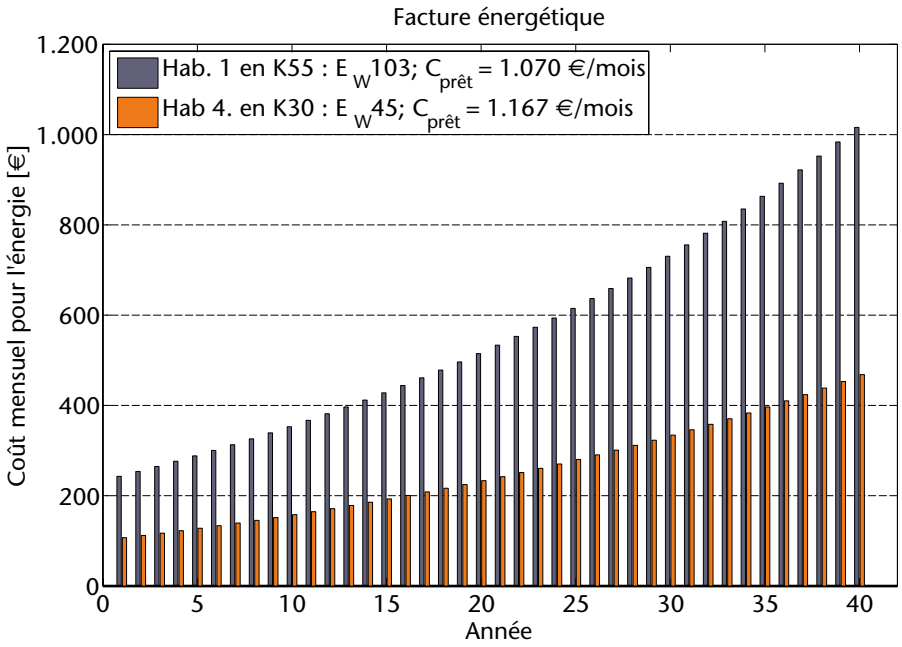


Photo : © Entreprise Bio-Construct

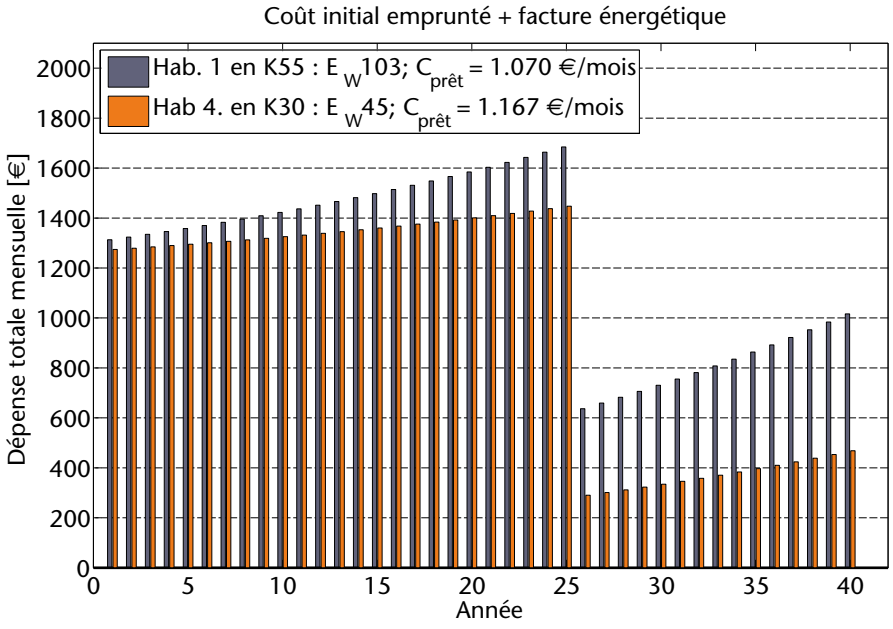
La remarque précédente doit être nuancée si on prend en considération les économies d'énergie réalisées. Une comparaison des dépenses mensuelles que le propriétaire devra assumer pour ces deux habitations (habitation 1 en K55 et habitation 4 en K30) est présentée aux figures 2 et 3. L'économie d'énergie engrangée par les propriétaires de l'habitation 4 s'élève à 136 €/mois la première année et ce montant s'accroît au fil du temps en raison de l'augmentation future des prix de l'énergie. Dès la première année, cette économie compense déjà totalement le surcoût de 97 € de la mensualité de l'emprunt hypothécaire, de sorte que le propriétaire de l'habitation à haute performance énergétique doit débourser moins d'argent chaque mois que le propriétaire de l'habitation de base. Les bénéfices engrangés s'accroissent au fil du temps. Au terme de la durée de l'emprunt (25 ans), le propriétaire de l'habitation 4 peut jouir pleinement des économies sur sa facture énergétique, car elles ne sont plus amputées par le surcoût dû à l'emprunt. Par conséquent, on voit que le propriétaire de la maison à haute performance énergétique augmente « artificiellement » ses revenus grâce aux économies d'énergie dont il bénéficie ; il peut donc honorer

plus facilement les mensualités plus importantes de son emprunt. C'est un aspect du problème qui pourrait être pris en considération par les banques. La réglementation relative à la PEB prévoit que la qualité énergétique du projet de nouvelle construction sera obligatoirement certifiée par son niveau E_W dès septembre 2009. Ce niveau de performance énergétique globale est une information légale vérifiée qui pourrait éventuellement être prise en considération par les banques lors d'une demande de prêt hypothécaire pour une nouvelle construction.

Projection des dépenses mensuelles pour la facture énergétique seule – Figure 2



Projection des dépenses mensuelles cumulées de la facture énergétique et du prêt – Figure 3



En conclusion, ces chiffres montrent sans ambiguïté que des investissements judicieux au niveau de la performance énergétique d'une nouvelle construction ne permettent pas seulement de diminuer la consommation d'énergie primaire du bâtiment, mais constituent également un investissement économiquement rentable.

Afin de concilier les intérêts économiques et les intérêts écologiques, il importe néanmoins de respecter un certain ordre de priorité dans les choix techniques à mettre en œuvre :

- Améliorer l'isolation thermique de l'enveloppe ;
- Améliorer l'étanchéité à l'air de l'enveloppe ;
- Utiliser un système de ventilation double flux avec récupération de chaleur ;
- Choisir des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire avec des rendements élevés ;
- Opter pour des systèmes de production d'énergie renouvelable.

Ce faisant, le surcoût payé pour une telle habitation à haute performance énergétique est récupéré en moins de 8 ans et le taux de rentabilité de l'investissement est largement supérieur aux taux d'intérêt offerts par les banques pour des placements sans risque à long terme. De plus, ce surcoût ne pèsera pas davantage sur les finances des propriétaires de cette maison, puisqu'une projection des dépenses mensuelles réellement payées montre que les économies d'énergie compensent le surcoût de la mensualité du prêt dès la première année. Investir **intelligemment** dans la performance énergétique de son habitation est donc une affaire rentable, tant pour le propriétaire que pour la planète.

Frédéric Renard, Dr Ir,
Pôle Energie – Faculté
Polytechnique de Mons

« La crise induite par la pénurie des carburants est une grande chance pour l'architecte, nous dit Dominique Dethier, en ceci qu'elle lui donne la possibilité de mettre en avant son ingéniosité, sa créativité pour répondre à cette problématique de plus en plus cruciale : construire durablement, atteindre une performance énergétique optimum dans un budget raisonnable. Mais on ne peut atteindre ces performances uniquement avec des solutions d'ordre technologique (pompe à chaleur, photovoltaïque, capteurs solaires pour production d'eau sanitaire, vitrage super isolant…). L'homme doit changer son comportement. Et l'architecture doit évoluer à partir de nouveaux systèmes constructifs, à travers des volumétries compactes. Il lui faut inventer des formes mieux adaptées aux nouveaux besoins en cherchant l'économie des moyens. En sachant que la maison passive, c'est la « formule 1 » dans la course à la performance énergétique. C'est le modèle à atteindre pour tendre vers une non-dépendance à l'énergie fossile. Le coût fort élevé à l'investissement la rend accessible à un nombre restreint de candidats bâtisseurs. Notre inventivité doit contribuer à en réduire les coûts… »

L'action *Construire avec l'énergie* soutient et stimule ces nouveaux défis. Actuellement, 453 bureaux d'architecture, 20 bureaux d'études et plus d'une centaine d'entreprises se sont engagés dans la démarche qui intéresse une clientèle croissante, et de nombreux projets concrets se réalisent.

L'ATELIER D'ARCHITECTURE WEIHERHOF PRÉSENTE DEUX PROJETS RÉCENTS

La première habitation sise à Walhorn est celle d'un ingénieur spécialisé en énergie, M. Schneiders. Il s'agit d'une maison « passive » de niveau K13. Elle respecte le standard passif allemand et utilise des matériaux écologiques, une ventilation double flux avec récupération de chaleur, un puits canadien, des capteurs solaires. Le choix de chauffage s'est porté sur un poêle à pellets de 2 à 10 kw. La maison est recouverte d'une toiture végétale.

L'étude énergétique a été réalisée avec le logiciel « Passivhaus Projektierungspaket 2004 » (PHPP 2004) développé par le « Passivhaus Institut » (Institut de la maison passive) de Darmstadt.

La consommation d'énergie sera de 15 kWh par année et par m² de surface habitable, ce qui est l'équivalent de 300 litres de mazout par année pour les besoins en chauffage de la maison entière. La puissance



Photo : © Atelier Weiherhof



Photo : F. Dor © SPW - DGO4

maximale à fournir par le système de chauffage dans le cas extrême (–10°C à l'extérieur) est de 10 W par m² de surface habitable. Cette quantité de chaleur est transportable en préchauffant l'air frais insufflé par le système de ventilation à double flux, ce qui permet de travailler sans système de distribution de chaleur classique (radiateurs, chauffage sol).



Photo : F. Dor © SPW - DGO4

Le projet d'habitations jumelées de deux frères à Eupen offre un exemple particulièrement original obéissant aux mêmes impératifs énergétiques. Il s'agit de deux maisons mitoyennes comptant chacune 130 m² de surface habitable. Les volumes, économiques, simples, compacts, revêtent néanmoins un caractère architectural affirmé.

Les deux présentent un chauffage par chaudière à condensation au gaz, un système de ventilation double flux avec récupération, une production d'eau sanitaire par capteurs solaires, et une consommation de 1.170 m³ de gaz par année.

L'habitation, d'un niveau K31, est très bien isolée. Les murs, composés d'un bloc béton lourd intérieur et d'un crépi sur isolant extérieur, en plus d'être bon marché, offrent l'avantage d'une inertie importante qui limitera considérablement les risques de surchauffe.

coordonnées du bureau d'architecture :
Atelier Weiherhof
D. Dethier, Pascal Heinen, Monika Neumann
13 am Weiherhof – 4701 Eupen
www.atelier-w.be









Illustrations : © Atelier Weiherhof

MAISON CALE EN PLEINE NATURE POUR L'ATELIER GRONDAL



Photo : © Atelier Grondal



Photo : F. Dor © SPW - DGO4



Photo : F. Dor © SPW - DGO4



Photo : © Atelier Grondal

L'atelier d'architecture *Grondal et Associés* présente quant à lui un projet à La Reid. La présence d'arbres remarquables et d'un ruisseau a fortement influencé sa conception. Implantée le long d'une route de campagne, l'habitation s'intègre à l'environnement par sa volumétrie simple et son parement en moellons du pays.

Le plan évite toute circulation inutile au profit d'espaces traversés. Les espaces techniques sont groupés en façade avant, où l'orientation n'est pas intéressante. Les pièces de vie se regroupent à l'arrière et bénéficient d'un ensoleillement optimal sud et ouest par des baies généreuses. Un vitrage solaire limite tout risque de surchauffe.

Le carport se dissocie du volume principal , créant un ensemble plus léger composé de 2 volumes simples. Situé hors du volume protégé, il évite toute déperdition énergétique inutile et assure l'intimité de la terrasse orientée au sud.

Le projet a été suivi avec beaucoup de rigueur. Le respect des critères énergétiques a dicté la conception architecturale (isolation renforcée, inertie thermique, compacité, solaire passif, éclairage naturel, ...) et le choix des techniques (pompe à chaleur par capteur dans le sol, diffusion intégrale par chauffage sol, ventilation double flux avec récupérateur de chaleur, poêle à bois, citerne à eau de pluie, ...). Mais ce choix n'entrave en rien les possibilités esthétiques et spatiales de l'ouvrage et lui apporte beaucoup de cohérence. L'habitation présente un niveau K33, Ew52, et une consommation de 84 kWh/m² par an.

coordonnées du bureau d'architecture :
Atelier Grondal
Avenue du Cheret, 17 – 4053 Embourg
Tél. 04/361.60.40 – www.architectegrondal.be



Photo : J.-C. Carpentier © SPW

Photo : F. Dor © SPW

CALE ET LOGEMENT SOCIAL

A Hastière, 12 maisons concilient performance énergétique, éco-construction et développement durable.

Ce projet de 12 logements moyens acquisitifs (dont 8 sont actuellement construits) a été initié par la slsp *La Dinantaise* et réalisé par l'atelier d'architecture Philippe Jaspard. Les maisons s'élèvent sur une ancienne zone de loisirs désaffectée et non équipée. Le choix du site et le plan masse de ce nouveau quartier s'inscrivent dans l'option de revitalisation de la structure villageoise existante. La création d'une voirie de desserte du quartier depuis la place de la Gare favorisera son intégration au village. Son tracé et son étroitesse privilégieront une circulation locale en impasse, favorable au piéton ; un espace commun d'équipement public au-devant des maisons unifamiliales permettra à l'ensemble de former un « clos » convivial propice aux échanges de la vie du quartier, en référence aux cités-jardins d'antan.

Le choix des volumes unitaires – il s'agit d'habitats jumelés sous toiture unique continue, par assemblage de sous-volumes principaux (habitat) et secondaires (espace technique) – correspond à la typologie semi-rurale/semi-urbaine. L'implantation, parallèle ou perpendiculaire à la voirie, permet de profiter d'une orientation optimale des pièces de vie vers le sud, avec la possibilité d'une perspective intéressante vers le parc.

La constitution du sol en place, un remblais à faible qualité de portance, a dicté le choix d'une structure à ossature bois, de faible poids propre, contribuant à favoriser la conception d'une architecture à très faible consommation.

En poussant le plus loin possible la démarche dans l'application du bioclimatisme, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et de l'éco-construction, mais toujours dans un souci d'équilibre entre coût d'investissement et performances, l'auteur de projet a conçu ces logements « basse énergie » dont le niveau K varie de 25 à 28 ; tous présentent une consommation annuelle équivalente à moins de 600 litres de mazout.

Les logements comptent 2 ou 3 chambres selon le type et présentent une surface totale variant entre 90 et 110 m². En outre, la structure bois propose un avantage supplémentaire en matière de modularité et d'adaptabilité des logements. Au départ d'un module de base prédéterminé, les usagers ont la possibilité de reconsidérer et de faire évoluer dans le temps l'habitat vers des solutions plus ou moins denses, selon l'évolution de la cellule familiale.

Les façades reflètent volontairement les choix techniques et environnementaux : des surfaces sobres en matériaux naturels, une association de murs de briques et bardages de bois formant sur la globalité du site un ensemble cohérent, mais non-répétitif. Très belle image d'un projet durable dans le respect du site dans ses valeurs urbanistiques, dans l'utilisation de systèmes, matériaux et techniques écologiques, dans la prévision de la maintenance et des coûts énergétiques.

coordonnée du bureau :
Atelier d'architecture Ph. Jaspard
Rue Richier 45 – 5500 Dinant
Tél. 082/22.53.71
www.jaspard-architecture.be

Quoi de neuf du côté de la Cour constitutionnelle ?



Jurisprudence

La Cour constitutionnelle a examiné, dans trois arrêts, les recours formés par le Syndicat National des Propriétaires (S.N.P.) à l'encontre des modifications récentes introduites dans la loi sur le bail de résidence principale et dans la matière du bail à loyer en général.

1. L'ARRÊT N°84/2008 DU 27 MAI 2008

En ce qui concerne l'enregistrement des baux

Le recours en annulation des articles 62 à 66 de la Loi-programme (I) du 27 décembre 2006, intenté par l'ASBL « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » et autres, a été rejeté par la Cour.

Une distinction est instaurée par les dispositions attaquées entre deux types de baux, à savoir d'une part, les baux d'immeubles affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule et, d'autre part, les autres baux.

La première catégorie de baux est soumise à un délai d'enregistrement de deux mois (article 63 de la Loi-programme (I)), l'obligation d'enregistrement incombant au bailleur (article 64, 2°, de la Loi-programme (I)) et l'enregistrement étant gratuit (article 66 de la Loi-programme (I)). Pour la deuxième catégorie de baux, le délai d'enregistrement est de quatre mois (article 63 de la Loi-programme (I)), l'obligation d'enregistrement incombant aux parties contractantes (article 64, 1°, de la Loi-programme (I)) et l'enregistrement étant soumis à un droit proportionnel (article 65 de la Loi-programme (I)).

Le critère utilisé en ce qui concerne les deux types de baux est pertinent pour atteindre l'objectif poursuivi par le législateur. La circonstance que l'obligation d'enregistrement repose désormais uniquement sur le bailleur ne change rien en fait pour ce dernier, dès lors qu'il était déjà tenu précédemment (ensemble avec le preneur) de procéder à l'enregistrement.

L'abrègement de ce délai ne joue pas seulement en faveur du preneur (qui est dès ce moment mieux protégé en cas de vente du bien loué), mais aussi en faveur du bailleur (qui bénéficie à partir de ce moment de la protection prévue par la loi sur les baux à loyer en matière de possibilités de congé).

2. L'ARRÊT N°92/2008 DU 26 JUIN 2008

En ce qui concerne l'obligation d'un bail écrit

Le recours en annulation de l'article 2 de la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer, introduit par l'A.S.B.L. « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » et autres, a été rejeté par la Cour.

Il ressort des travaux préparatoires que l'obligation de rédiger un écrit pour les baux qui concernent la résidence principale est considérée comme une condition préalable à la généralisation de l'enregistrement de ces conventions.

Il apparaît ainsi qu'en imposant l'obligation de rédiger un contrat écrit qui est ensuite enregistré, le législateur vise à mieux protéger les parties et à pouvoir mener une politique cohérente et efficace en matière de locations d'habitations.

La Cour a examiné si la mesure critiquée viole le principe d'égalité et de non-discrimination en ce qu'elle s'applique uniquement aux baux visés dans la disposition attaquée et non aux autres baux, tels que le bail commercial et le bail à ferme.

Contrairement à la législation qui régit les conventions de locations d'immeubles qui ne sont pas destinés à la résidence principale du preneur, la mesure attaquée contribue à réaliser le droit à un logement décent garanti par l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution.

Le législateur peut en outre tenir compte du fait que dans le secteur du bail d'habitation, contrairement à la plupart des autres secteurs de locations de biens immobiliers, le preneur se trouve souvent dans une position socio-économique inférieure à celle du bailleur, ce qui justifie une protection supplémentaire du preneur d'un bien immobilier destiné à sa résidence principale. Au demeurant, l'obligation de rédiger

un écrit vise également à mieux protéger les droits du bailleur.

En prévoyant l'obligation d'un écrit pour les seuls baux relatifs à la résidence principale du preneur et en n'imposant pas cette obligation pour les autres contrats de location de biens immeubles, le législateur ne viole pas le principe d'égalité et de non-discrimination, étant donné qu'il existe une justification objective et raisonnable à cette différence de traitement.

Selon les parties requérantes, la disposition attaquée violerait les articles 10, 11 et 16 de la Constitution parce qu'elle instaurerait une différence de traitement entre les preneurs et bailleurs qui ont conclu un contrat écrit et les preneurs et bailleurs auxquels le juge impose une convention par jugement ayant valeur de bail écrit. Un tel jugement ne correspondrait pas nécessairement à la volonté des parties, de sorte que ces parties ne bénéficieraient pas des mêmes droits et garanties qu'en cas de convention conclue par elles-mêmes.

Pour la Cour, le juge qui prononce un jugement ayant valeur de bail écrit ne peut le faire que lorsqu'il considère qu'il existe suffisamment de preuves de l'existence d'un contrat de bail verbal.

En outre, un tel jugement ne peut porter que sur les quatre éléments limitativement énumérés dans la disposition attaquée, à savoir l'identité de toutes les parties contractantes, la date à laquelle la convention prend cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeubles qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Le juge ne peut prendre ces éléments en considération dans son jugement que pour autant qu'il considère que leur existence est prouvée selon les règles de droit commun en matière d'administration de la preuve. La tâche du juge se limite par conséquent à consigner par écrit les droits et obligations convenus oralement par les parties concernant les éléments précités. Il n'appartient pas au juge de substituer sa volonté à celle des parties contractantes.

Il résulte de ce qui précède que la disposition attaquée est compatible avec le principe d'égalité et de non-discrimination, dès lors qu'elle n'aboutit pas à ce qu'un jugement ayant valeur de bail écrit ne prévoirait pas de dispositions analogues à celles d'une convention conclue par les parties contractantes elles-mêmes. Dans les deux cas, la volonté de ces parties est déterminante pour fixer ou faire fixer leurs droits et obligations respectifs.

A supposer que la législation attaquée constitue une ingérence dans le droit de propriété garanti par l'article 16 de la Constitution et par l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, le législateur doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens. Il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi.

La réglementation relative aux baux à loyer occupe une place centrale dans les politiques sociales et économiques des sociétés modernes. Sauf lorsque cette réglementation peut causer, pour une catégorie de personnes, la perte de leur habitation, auquel cas le pouvoir du législateur est moins étendu (C.E.D.H., 13 mai 2008, *Mc Cann* c. Royaume-Uni, § 50), la Cour, compte tenu de l'obligation faite aux législateurs par l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution de garantir le droit à un logement décent, doit respecter l'appréciation de ces législateurs quant à l'intérêt général, sauf si cette appréciation est manifestement déraisonnable.

Le législateur a pu considérer que les règles antérieures, qui ne prévoyaient pas l'obligation de rédiger un bail écrit ni la possibilité de faire prononcer, le cas échéant, par le juge un jugement ayant valeur de bail écrit, ne répondaient pas de façon satisfaisante à son objectif de mener une politique cohérente et efficace en matière de bail d'habitation et que la mesure attaquée devait être prise afin de pouvoir atteindre cet objectif.

Il s'ensuit que la disposition attaquée ne porte pas atteinte disproportionnée au droit de propriété des parties requérantes.

3. L'ARRÊT N°93/2008 DU 26 JUIN 2008

Le recours en annulation des articles 98 à 103 (modifications des dispositions du Code civil concernant les baux à loyer) de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer, introduit par l'A.S.B.L. « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » et autres, a été rejeté par la Cour.

3.1. En ce qui concerne le montant de la garantie locative

Les parties requérantes font valoir que les articles 10 et 11 de la Constitution sont violés en ce qu'un montant maximum différent est fixé pour chacune des trois formes de garantie locative prévues par l'article attaqué, alors qu'il n'existe pas de justification objective, pertinente et raisonnable pour ce faire, puisque le risque de dégâts locatifs ou de non-paiement à la couverture duquel sert la garantie locative ne dépend pas de la forme sous laquelle la garantie locative est constituée.

La différence de traitement dénoncée par les parties requérantes est fondée sur un critère objectif, à savoir la manière dont la garantie locative est fournie.

Le régime de garantie locative prévu par la disposition part du fait, selon les travaux préparatoires, qu'une garantie locative de deux mois de loyer peut suffire à couvrir les dégâts locatifs éventuels.

Le législateur a pu considérer que l'augmentation des loyers est telle qu'une garantie équivalant à deux mois de loyer est suffisamment élevée pour couvrir les frais auxquels pourraient donner lieu des réparations locatives éventuelles.

La limitation de la garantie locative à deux mois de loyer, en cas de versement de cette garantie par le preneur sur un compte individualisé, est en outre dictée par le souci de limiter l'impact, sur le budget du ménage, d'un premier paiement du loyer en même temps que le versement de la garantie locative, de permettre le paiement du loyer en même temps que le versement de la garantie locative et de favoriser ainsi le droit à un logement décent, garanti par l'article 23, alinéa 3, 3° de la Constitution.

Cette préoccupation supplémentaire n'existant pas dans le cas des deux autres formes de garantie locative, respectivement la garantie locative par le biais d'une garantie bancaire permettant au preneur de constituer progressivement la garantie et la garantie locative à l'aide d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un C.P.A.S. et une institution financière, la mesure est pertinente pour atteindre l'objectif. Compte tenu du but supplémentaire consistant à garantir le droit à un logement décent et du constat qu'une garantie locative de deux mois peut suffire pour indemniser le bailleur des dégâts locatifs éventuels, la mesure n'a pas non plus d'effets disproportionnés pour les bailleurs dont les preneurs ont choisi de constituer la garantie locative par un versement sur un compte individualisé.

L'argumentation développée par la Cour constitutionnelle est étonnante, pour ne pas dire extrêmement légère.

La mesure la plus critiquable, selon le S.N.P., est celle qui revient à limiter à deux mois de loyer le montant de la garantie locative dans un bail de résidence principale, lorsque cette garantie est constituée par un versement unique, en début de bail. *« Le choix de la modalité est laissé au locataire, ce qui revient à dire que le bailleur est contraint dans ce cas d'accepter de renoncer à une partie importante de la garantie locative.*

Le S.N.P. est particulièrement choqué de l'argumentation retenue par la Cour constitutionnelle dans son arrêt. Malgré les arguments développés par le SNP dans son recours, aucune mention réaliste n'est faite des intérêts légitimes du bailleur.

La Cour se borne à constater que « le régime de garantie locative … part du fait, selon les travaux préparatoires … qu'une garantie locative de deux mois peut suffire à couvrir les dégâts locatifs éventuels » et que dès lors « la mesure n'a pas … d'effets disproportionnés pour les bailleurs… ».

C'est évidemment oublier – ou feindre d'oublier – que la garantie locative couvre en principe toutes les dettes des locataires, dont les arriérés de loyer, et que les dégâts locatifs sont très souvent supérieurs à deux mois de loyer ».

La difficulté de constituer la garantie locative est un frein puissant à l'accès à un logement.

Il n'est pas certain que le système actuellement en vigueur y apporte une réponse efficace.

3.2. En ce qui concerne l'exclusion de l'application de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation

Les parties requérantes allèguent la violation des articles 10 et 11 de la Constitution par la disposition attaquée, en ce que l'application de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation est expressément exclue si le locataire opte en faveur de la constitution d'une garantie bancaire lui permettant de constituer progressivement la garantie locative, alors qu'une différence de traitement est ainsi créée avec ceux qui concluent une convention de crédit dans un autre but, sans que soit donnée une justification objective et raisonnable pour ce faire.

La possibilité, instaurée par le législateur, de constituer la garantie locative par le biais d'une garantie bancaire, le locataire s'engageant à constituer totalement celle-ci par des remboursements mensuels constants pendant la durée du bail, avec une durée maximum de trois ans, doit favoriser l'accès du preneur au marché locatif et tend à garantir le droit à un logement décent.

Le prétendu préjudice des parties requérantes, qui découle de la mesure attaquée, à savoir que les bailleurs ne seraient plus à même d'identifier les personnes insolvables, ce qui n'est qu'une conséquence indirecte de l'exclusion de l'application de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, est sans commune mesure avec le but précité, poursuivi par le législateur. L'objectif spécifique en vue duquel est fournie cette forme particulière d'octroi de crédit qu'est la garantie bancaire justifie donc raisonnablement l'exclusion de l'application de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation.

3.3. En ce qui concerne l'exigence de la publicité du loyer demandé et la sanction du manquement à cette règle

L'article 1716 du Code civil stipule que toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que



figure notamment le montant du loyer demandé et des charges communes.

Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros.

Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119*bis* de la nouvelle loi communale, à l'exception du § 5.

A l'encontre de cette disposition, les parties requérantes allèguent d'abord la violation de l'article 6, § 1er, VIII, 1°, antépénultième alinéa, de l'article 6, § 1er, VIII, 1°, et de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, d'une part, en ce qu'une compétence qui appartient au juge est conférée aux communes, pour lesquelles les Régions seraient seules compétentes et, d'autre part, en ce que la compétence est conférée à la commune dans laquelle le bien est situé, et non à la commune dans laquelle la publicité est faite.

3.4. En ce qui concerne la violation des règles répartitrices de compétence

A l'encontre de cette disposition, les parties requérantes allèguent d'abord la violation de l'article 6, § 1er, VIII, 1°, antépénultième alinéa, de l'article 6, § 1er, VIII, 1°, et de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, d'une part, en ce qu'une compétence qui appartient au juge est conférée aux communes, pour lesquelles les Régions seraient seules compétentes et, d'autre part, en ce que la compétence est conférée à la commune dans laquelle le bien est situé, et non à la commune dans laquelle la publicité est faite.

Bien que la matière du logement et de la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques ait été transférée aux Régions dans son ensemble, sur la base de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980, l'autorité fédérale est demeurée compétente pour régler les relations contractuelles entre le preneur et le bailleur lors de la location d'un bien. La disposition critiquée par les parties requérantes s'inscrit dans cette dernière compétence. A cet égard, le législateur fédéral peut confier aux pouvoirs subordonnés des tâches de cogestion, comme cela ressort du reste de l'article 6, § 1er, VIII, alinéa 2, de la loi spéciale du 8 août 1980. Cette mission ne porte pas atteinte à la compétence des Régions pour régler, entre autres, la compétence des institutions communales, sur la base de l'article 6, § 1er, VIII, 1°.

En ce que la mesure vise à régler l'accessibilité au marché du logement et à remédier ainsi au manque de logements qui est ressenti principalement au niveau local, la matière réglée par la disposition litigieuse est suffisamment liée à l'intérêt communal, qui est réglé par les conseils communaux conformément, entre autres, à l'article 6, § 1er, VIII, 1°, alinéa 2, de la loi spéciale du 8 août 1980. C'est pour cette raison que la disposition attaquée énonce que les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations de cette disposition. Cette conception est du reste confirmée dans les travaux préparatoires, qui attirent l'attention sur le caractère facultatif du pouvoir de sanctionner, ce qui souligne l'autonomie communale.

Dans une matière qui comprend plusieurs critères de localisation pour désigner la commune compétente,

le législateur pouvait attribuer le pouvoir de sanction à la commune dans laquelle le bien est situé.

3.5. En ce qui concerne la violation du principe d'égalité et de non-discrimination

Les parties requérantes évoquent la violation du principe d'égalité en ce que le principe de proportionnalité ne peut être appliqué, parce que seule la mention des charges communes est visée et non celle des charges individuelles, et enfin parce que l'obligation ne s'applique qu'aux logements loués aux fins d'habitation au sens large du mot et non aux autres locations.

La disposition attaquée exclut l'application du paragraphe 5 de l'article 119*bis* de la Nouvelle loi communale, selon lequel :

« La sanction administrative est proportionnée à la gravité des faits qui la motivent, et en fonction de l'éventuelle récidive.

La constatation de plusieurs contraventions concomitantes aux mêmes règlement ou ordonnance donnera lieu à une sanction administrative unique, proportionnelle à la gravité de l'ensemble des faits ».

Cette exclusion est dictée, selon le Conseil des ministres, par le souci de ne pas permettre que plusieurs contraventions concomitantes à l'obligation de publication du loyer et des charges communes fassent l'objet d'une sanction administrative unique, afin de garantir l'effectivité et la gravité de la sanction. En outre, la disposition ne s'oppose pas, selon le Conseil des ministres, à ce que le principe de proportionnalité soit appliqué, en tant que principe général de bonne administration.

L'interprétation de la disposition attaquée soutenue par le Conseil des ministres va à l'encontre de la portée de celle-ci, fondée sur la lecture littérale de son texte. En effet, l'application de l'ensemble du paragraphe 5 de l'article 119*bis* de la Nouvelle loi communale est exclue.

Sous la réserve qu'il ne peut prendre de mesures qui soient manifestement déraisonnables, le législateur démocratiquement élu peut toutefois fixer lui-même la politique répressive et donc exclure le pouvoir d'appréciation de l'autorité sanctionnante.

Compte tenu du montant relativement faible de la sanction (50 à 200 euros) et de la possibilité, pour les communes, d'infliger, même en cas de contraventions concomitantes, des amendes dont le minimum et le maximum sont fixés par la loi, l'exclusion de l'application de l'article 119*bis*, § 5, de la Nouvelle loi communale ne peut, en l'espèce, être considérée comme manifestement déraisonnable.

La différence de traitement des bailleurs, dénoncée, en ce qui concerne l'obligation de publication, selon qu'il s'agit de « charges communes » ou de charges individuelles – c'est-à-dire « les charges liées à la consommation personnelle (chauffage, électricité, eau …) » (*Doc. parl.*, Chambre, 2006-2007, 2873/020, p.11) - est fondée sur un critère objectif, à savoir la nature des frais exposés et la nature de l'habitation pour laquelle ils sont respectivement imputés. Cette distinction est pertinente puisqu'en principe aucuns frais communs ne doivent être imputés pour des habitations distinctes. La mesure, qui vise à lutter contre la discrimination lors du choix du locataire et, de manière plus générale, à protéger le consommateur (*Doc. parl.*, Chambre, 2006-2007, 2873/001, p.70; 2873/020, p.10), est raisonnablement justifiée, parce que la part dans les charges communes peut représenter un montant substantiel et que sa fixation dans le cadre de la négociation d'un bail peut tout aussi bien être dictée par l'intention d'écarter une certaine catégorie de preneurs, en gonflant son importance ou en plaçant les candidats devant le fait accompli.

L'exclusion de la publication des charges individuelles n'est cependant justifiée que s'il s'agit de charges directement liées à la consommation individuelle, ce qui implique qu'il y a chaque fois lieu d'établir un compte et qu'il n'est pas possible d'imputer simplement un coût forfaitaire.

La différence de traitement entre bailleurs, selon qu'il s'agit d'un bien utilisé aux fins de logement au sens large ou donné en location à une autre fin, est fondée sur un critère objectif. Compte tenu du but poursuivi et du droit à un logement décent, garanti par l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution, la mesure est raisonnablement justifiée.

3.7. En ce qui concerne la violation du droit au respect de la vie privée

Les parties requérantes allèguent une violation du droit au respect de la vie privée, protégé par l'article 22 de la Constitution, en ce que l'article 99 précité prévoit la mention obligatoire du montant du loyer demandé et des charges communes dans toute publication officielle ou publique, alors que le loyer et les charges communes constituent les revenus des propriétaires bailleurs et sont donc des éléments de la vie privée, protégés par la disposition constitutionnelle précitée.

Les droits garantis par l'article 22 de la Constitution et par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme ne sont pas absolus.

Quelle que soit la portée du prix du loyer et des charges communes publié, c'est-à-dire qu'il soit ferme ou qu'il constitue la base d'une

négociation entre le bailleur et le preneur portant sur le prix final, et quelles que soient les circonstances réelles dans lesquelles se fait la mise en location, la publication requise est de nature à permettre de se faire une idée des revenus des propriétaires bailleurs et des habitants. Une telle publication obligatoire peut donc constituer une ingérence dans le droit au respect de la vie privée, protégé par l'article 22 de la Constitution et par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme.

La mesure répond à un besoin social impérieux, celui de garantir que l'ensemble des candidats locataires connaissent les conditions dans lesquelles une habitation est mise en location et d'éviter en particulier que les propriétaires adoptent un comportement discriminatoire, en faisant varier le prix du loyer demandé en fonction, par exemple, de la couleur de la peau du candidat-locataire (*Doc. parl.*, Chambre, 2006-2007, 2873/001, p.70, 2873/020, p.10).

La publication du prix du loyer et des charges communes n'est pas disproportionnée à l'objectif légitime poursuivi.

Dès lors que la publication obligatoire est également prescrite par une disposition législative suffisamment précise, elle est compatible avec l'article 22 de la Constitution.

3.8. En ce qui concerne l'annexe au bail

Selon les parties requérantes, il y aurait une violation de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, dès lors que le Roi se voit conférer le pouvoir de rédiger, par Région, pour chaque contrat de bail, une annexe contenant l'explication d'un certain nombre de dispositions légales, telles que, entre autres, les normes régionales en matière de salubrité, de sécurité et d'habitabilité, alors qu'une telle mesure serait de la compétence des Régions et que le législateur fédéral ne pourrait dès lors conférer cette compétence au Roi.

Il ressort de ces considérations que l'ajout dans l'annexe, entre autres, des termes « les dispositions adoptées par la Région concernée en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité » n'a pas d'autre but que d'informer suffisamment les parties concernées par le bail de l'ensemble des réglementations qui régissent leur bail en ce qui concerne la résidence principale du preneur, au moment où il est conclu. La circonstance que l'objectif recherché n'est aucunement d'empiéter sur la compétence réservée aux Régions apparaît de ce qu'on attend des Régions qu'elles fournissent au Roi une information actualisée sur leur réglementation en vigueur et de ce que l'annexe sera simplement « jointe au contrat à titre informatif », de sorte qu'il ne saurait être considéré que l'annexe elle-même, du fait de son adjonction obligatoire au bail, du moins en ce qui concerne la mention des normes régionales, possède une valeur normative.

La volonté du législateur fédéral de respecter la compétence des Régions ressort du reste également de l'ajout, par l'article 101 de la loi attaquée, à l'article 2, § 1er, alinéa 1er, de la loi sur les baux d'habitation, de la disposition selon laquelle « Sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences, le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ».

Il découle de ce qui précède que le législateur fédéral n'a pas empiété sur la compétence réservée aux Régions, sur la base de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980, en matière de logement et de police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques mais est resté dans les limites de l'exercice de sa compétence propre de déterminer les obligations contractuelles du preneur et du bailleur.

3.9. En ce qui concerne les réparations obligatoires pour le bailleur

Les parties requérantes estiment que l'article 101, 3°, de la loi du 25 avril 2007 est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution en ce que cet article oblige le bailleur à toutes les réparations autres que les réparations locatives, qui sont définies par le Roi, par arrêté royal et qui ont un caractère impératif, alors que les réparations locatives sont de droit supplétif pour les autres régimes de location et qu'il n'existerait pas de justification objective et raisonnable à cette différence de traitement.

La disposition attaquée vise à obliger impérativement le bailleur à effectuer toutes les réparations qui ne peuvent être considérées comme des réparations locatives. Lors de la conclusion d'un bail concernant la résidence principale du preneur, les parties ne peuvent plus y déroger, comme c'était le cas dans le passé.

Le Conseil des ministres objecte en ordre principal que les parties à un contrat de bail concernant la résidence principale du preneur ne sont pas comparables aux parties à un autre bail de bien immobilier.

La situation des preneurs et des bailleurs de baux d'habitation ne diffère pas de celle des preneurs et des bailleurs d'autres sortes de baux, tels que le bail commercial et le bail à ferme, au point que ces catégories ne pourraient pas être utilement comparées, en ce qui concerne la prise en charge des réparations, dans le cadre d'un contrôle au regard du principe d'égalité et de non-discrimination.

La circonstance que les législations distinctes présentent des différences – en ce qui concerne, notamment, les formalités à respecter, les droits et les devoirs des parties et le régime du congé – n'y change rien, dès lors que toutes les catégories de preneurs et de bailleurs concluent des conventions en vertu desquelles les seconds mettent un bien immobilier temporairement à la disposition des premiers.

La différence de traitement en ce qui concerne la prise en charge obligatoire des réparations se fonde sur un critère objectif.

La mesure relève d'un souci de renforcer la position du preneur sur le marché locatif pour les logements servant de résidence principale. Il a été fait référence à cet égard à l'accord de gouvernement qui prévoyait une évaluation de la législation sur les loyers afin de rechercher un nouvel équilibre des droits et obligations des preneurs et des bailleurs, partant du constat que l'accès au logement devenait « de plus en plus difficile pour les familles nombreuses ou pour les familles n'ayant pas de revenus ou alors des revenus modestes » (*Doc. parl.*, Chambre, 2006-2007, 2873/020, p.8). Le législateur pouvait de ce fait protéger, à l'aide de dispositions impératives, les locataires d'un logement servant de résidence principale afin de remédier au déséquilibre entre les parties à de tels baux et de garantir le droit à un logement décent, en particulier pour les groupes cibles concernés. En mettant impérativement à charge du bailleur les réparations autres que les réparations locatives, le législateur a pris une mesure qui n'est pas dénuée de justification raisonnable à la lumière de cet objectif.

3.10. En ce qui concerne l'exigence d'un bail écrit

Le septième moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'une différence de traitement est faite entre les preneurs et bailleurs de baux concernant des chambres d'étudiants et des résidences principales, conclus avant l'entrée en vigueur de la disposition attaquée, selon qu'il s'agit d'un bail verbal ou d'un bail écrit. Les parties requérantes déduisent du dernier alinéa de l'article 1er*bis* de la loi sur les baux d'habitation que, par l'effet de l'article 98 attaqué de la loi du 25 avril 2007, la loi sur les baux d'habitation s'appliquerait également, à partir du 15 juin 2007, aux baux verbaux existants, alors qu'un bail écrit concernant une chambre d'étudiant, conclu avant cette dernière date, continuerait à être régi par le droit commun. Elles estiment qu'il n'existe pas de justification objective et raisonnable à cette distinction.

L'article 1er*bis*, alinéa 4, de la loi sur les baux d'habitation énonce :

« Sans préjudice des alinéas 2 et 3, les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article restent soumis à la présente section ».

Dans leur interprétation de l'article 98 attaqué de la loi du 25 avril 2007, les parties requérantes postulent que l'article 1er*bis*, alinéa 4, de la loi sur les baux d'habitation s'applique également aux baux verbaux existants relatifs à une chambre d'étudiant.

En disposant que l'article 1er*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil est applicable à la chambre destinée au logement d'un ou plusieurs étudiants, sans exclure l'alinéa 4 de cette disposition, l'article 98 attaqué aurait pour effet que les baux conclus verbalement tombent également sous l'application de la loi sur les loyers.

La différence de traitement dénoncée est fondée sur un critère objectif, à savoir la forme – verbale ou écrite – sous laquelle le bail a été conclu.

Le traitement différent est justifié par l'objectif poursuivi, à savoir de contribuer à ce que les baux verbaux existants concernant les chambres d'étudiants soient mis par écrit dans les meilleurs délais (*Doc. parl.*, Chambre, 2006-2007, 2873/020, p.45). En soumettant aux dispositions de la loi sur les baux d'habitation tous les baux verbaux pour lesquels la forme écrite est exigée, le législateur a cherché à protéger suffisamment les preneurs dans le cadre de ces baux, en évitant, entre autres, qu'ils ne se retrouvent devant un vide juridique. La mesure est pertinente pour atteindre cet objectif et n'est pas dénuée de justification raisonnable.

La conciliation obligatoire est abrogée !

Législation

L'article 1344*septies* du Code judiciaire avait prescrit, depuis 2003, une procédure de conciliation obligatoire pour les demandes concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyers et l'expulsion. Le juge devait tenter de concilier les parties et ce n'était qu'en cas de non-conciliation ou à défaut de celle-ci qu'avait lieu la procédure au fond.

Cette obligation est aujourd'hui supprimée.

Les partisans de la suppression d'une conciliation obligatoire ont fait valoir que celle-ci n'intervenait effectivement que dans un nombre limité de cas (20 %) et que, lorsqu'elle avait lieu, elle ne débouchait sur un accord des parties que dans 30 % des cas. Dans tous les autres cas, la conciliation obligatoire apparaissait comme une procédure dilatoire qui avait pour objet de retarder les affaires, qui laissait pourrir les situations litigieuses et qui encombrait le rôle des justices de paix.

Autrement dit, comme la réforme n'a pas atteint les résultats escomptés, mieux valait revenir à la case départ.

Les procédures de conciliation volontaire restent bien entendu permises pas le Code judiciaire : si les parties le souhaitent, elles peuvent facilement y recourir, sans frais. Rappelons que tout accord des parties en conciliation est définitif et que le rôle du juge de paix se limitera à acter dans un procès-verbal l'accord ou le désaccord des parties, sans trancher le litige !

Dorénavant, pour toutes les demandes principales introduites par requête, par citation ou par comparution volontaire en matière de location de logement (résidence principale, chambre pour étudiants, seconde résidence, logement social, ...), le juge tentera tout d'abord de concilier les parties et, s'il y accord, le jugement le mentionnera.

En cas de non-conciliation ou de défaut, la procédure a lieu au fond. Le jugement indique que les parties n'ont pu être conciliées.

La nouvelle loi du 18 juin 2008 (*M.B.*, 14 juillet 2008) est entrée en vigueur le 24 juillet 2008. Est-elle applicable aux nouvelles demandes, ainsi qu'aux procédures pendantes à cette date ? Mystère et boule de gomme : en effet, l'article 4 du texte, qui a été approuvé par la Chambre et le Sénat et qui prévoyait que la loi était applicable aux demandes principales qui sont introduites après l'entrée en vigueur de la loi, a été oublié lors de la publication de la loi au *Moniteur belge* !

Un *erratum* a donc été publié au *Moniteur belge* du 11 août 2008 : il est certain que la nouvelle loi s'appliquera aux demandes principales introduites à partir du 21 août 2008.

NOUVEAU REGIME LOCATIF SOCIAL (III) : LE CALCUL DU LOYER

Législation

Le calcul du loyer d'un logement social consiste tout d'abord à établir un **loyer de base** en fonction des *caractéristiques du logement* et des *besoins* de la société de logement social.

Ce loyer de base sera ensuite modulé compte tenu des *revenus* et des *charges familiales* du ménage occupant : c'est le **loyer réel** que versera le locataire.

I. LES REVENUS

Pour déterminer le montant du loyer, la société prend en compte les **revenus imposables globalement** (R.I.G.) recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, au cours de **l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année de calcul ou de révision du loyer** (loyer calculé au 1er janvier 2009 = R.I.G. 2006).

Les revenus des personnes apparentées au locataire – l'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans, l'ascendant pensionné, ainsi que l'ascendant, le descendant et le collatéral, handicapés – ne sont pris en considération qu'à concurrence de **50 %**.

Par ailleurs, les revenus de l'enfant célibataire âgé de moins de 18 ans ne sont pas pris en considération.

(*) Les consommations et les frais sont établis conformément à l'A.G.W. du 25 février 1999 (*M.B.* 09 avril 1999).

Enfin, les revenus minimaux pris en considération par la société pour calculer ou réviser le loyer ne peuvent être inférieurs au revenu d'intégration.

II. LE LOYER DE BASE

Le **loyer de base** (L.B.) se calcule de la manière suivante :

P.R. x C.A. x C.L.

1. Le prix de revient (P.R.)

Le prix de revient couvre :
- le montant total des dépenses comptabilisées par la société pour l'acquisition, la construction, la démolition, la réhabilitation ou l'adaptation du logement ;

ou
- le montant déterminé par la Société wallonne du logement.

2. Le coefficient d'actualisation (C.A.)

Un coefficient d'actualisation est déterminé chaque année, en fonction de l'indice général des loyers.

En multipliant ce coefficient par le prix de revient, on obtient le prix de revient actualisé (P.R.A.) du logement.

3. Le coefficient de location (C.L.)

Le coefficient de location est un pourcentage du P.R.A. variant entre 2 et 10 % et déterminé en fonction des caractéristiques du logement, c'est-à-dire :

- Le type de logement (maison unifamiliale ou appartement).
- Le prix de revient historique.
- Le niveau d'équipement et de confort.
- Le niveau d'isolation.
- La mise à disposition d'un garage ou d'un jardin.
- La situation du logement dans le quartier ou l'environnement.
- Les services offerts dans l'environnement immédiat.

Le loyer de base est revu chaque année en fonction du P.R.A. des logements.

Le montant total des loyers de base doit être égal à **6 %** du P.R.A. de l'ensemble des logements de la société.

III. LE LOYER MENSUEL

La société perçoit un loyer mensuel, payable avant le 10 de chaque mois. En plus du loyer, la société peut imputer des charges au locataire*.

Le loyer mensuel (L) est calculé de la manière suivante :

L = 40 % LB + x . R.A. / 12

Dans cette formule :
- **LB** = le loyer de base ;
- **R.A.** = le revenu annuel ;
- **x** = une valeur choisie annuellement par la société en fonction du R.A..

Pour fixer la valeur de x, la société fait un choix annuellement de deux valeurs de x :
- l'une, **x1**, doit être comprise entre 0,035 et 0,060 ;
- l'autre, **x2**, doit être comprise entre 0,090 et 0,120.

La valeur de x est définie au moyen des formules suivantes :
– si **R.A. est inférieur ou égal à 7.500 euros**, x = x1 ;
– si **R.A. est > à 7.500 euros et < 15.000 euros**, x = x1 + (x2 – x1) (R.A. – 7.500 euros)/7.500 euros ;
– si **R.A. est > ou = à 15.000 euros**, x = x2.

Un abattement de **6 euros** par enfant à charge est appliqué sur le montant du loyer. L'enfant handicapé ou orphelin est compté pour deux enfants à charge, la personne handicapée adulte pour un enfant à charge.

IV. LES LIMITES DE LOYER

1. Limite inférieure

Le loyer ne peut être inférieur à **12 %** du montant du revenu d'intégration sociale.

2. Limite supérieure

La valeur locative normale représente le loyer que le locataire paierait pour le même logement dans le secteur locatif privé. Le montant de la valeur locative figure sur la fiche de calcul établie par la société.

Le loyer annuel, hors abattements, **ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage** ou, après ces abattements, à la valeur locative normale, pour autant que les revenus du ménage ne dépassent pas, pendant un an au moins, plus de 20 % des plafonds de revenus d'un ménage à revenus modestes.

Le loyer n'est pas limité à la valeur locative normale lorsque les revenus du ménage occupant dépassent, **depuis un an**, les revenus d'un **ménage à revenus modestes**. Une exception est prévue dans le cas où le locataire, son conjoint ou concubin est âgé de 50 ans au 1er janvier de l'année où le loyer devrait être adapté et occupe le même logement depuis au moins 10 ans.

Le loyer est porté à la **valeur locative normale** :

– A partir du mois de l'acquisition jusqu'à la fin du bail, lorsque le locataire détient un logement en pleine propriété ou en usufruit. Dans ce cas, la société **doit** mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois.

– A partir du mois qui suit la perception de revenus excédant les revenus moyens et jusqu'à la fin du bail, lorsque les revenus du ménage occupant excèdent, depuis plus de 6 mois, les **revenus moyens**. Dans ce cas, la société **peut** mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois.

V. L'ADAPTATION DU LOYER

Le loyer est adapté **chaque année** et applicable **au 1er janvier**, compte tenu des revenus recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, du coefficient x déterminé par la société, ainsi que du loyer de base.

VI. LA FIXATION D'UN NOUVEAU MONTANT DE LOYER

La société établit un nouveau montant de loyer lorsque :

– Un **autre logement** est attribué au locataire.

– La **composition du** ménage occupant fait l'objet d'une modification.

– **Le total des revenus du ménage occupant diminue ou augmente de 15 % au moins** par rapport aux revenus pris en considération pour le dernier calcul du loyer.

  Dans le cas d'une diminution des revenus, le nouveau loyer est appliqué le premier jour du mois qui suit la notification, par le locataire, de la diminution. Le locataire doit apporter tous les trois mois la preuve de la diminution des revenus, sous peine du rétablissement immédiat de l'ancien loyer.

  Dans le cas d'une augmentation des revenus, le nouveau loyer est applicable le premier jour du mois qui suit l'augmentation des revenus.

– Le locataire, dont le ménage ne comporte pas de personne handicapée, occupe un logement non proportionné comportant **au moins deux chambres excédentaires**. Le locataire paye, en plus du loyer, un **supplément de 25 euros par mois** et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément.

VII. LE LOYER-SANCTION

Dans le mois de la demande qui lui en est faite, le ménage est tenu de fournir tout renseignement nécessaire au calcul du loyer.

En outre, le locataire est tenu de notifier sans délai à la société toute modification de son ménage ou toute diminution ou augmentation de 15 % ou plus des revenus de son ménage par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer qui a été établi.

La société peut **porter le loyer au montant de la valeur locative normale** ou **résilier le bail**, en cas de refus de fournir les autorisations ou les renseignements nécessaires pour le calcul du loyer, faisant suite à un rappel adressé par la société par lettre recommandée, ainsi qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage.

La décision d'appliquer ce loyer-sanction est prise par le conseil d'administration de la société après avis du commissaire de la Société wallonne du Logement.

Le locataire a donc l'obligation de fournir, spontanément ou à la demande de la société, tous les renseignements pouvant avoir un effet sur le calcul du loyer ou la composition de son ménage.

Lorsqu'une société de logement social décide, à tort et trop rapidement, d'appliquer la sanction la plus lourde à l'égard d'un locataire, c'est-à-dire de relever le loyer à la valeur locative normale en raison du fait que le locataire ne produit pas les documents qui lui sont réclamés pour établir la preuve de ses revenus, elle agit en contradiction avec les objectifs qu'elle est tenue de poursuivre en tant que société de logement social. Il en est essentiellement ainsi, car il n'y a aucun

Exemple de fiche de calcul de loyer

I. Le ménage

		Revenus 50 % **0,00**	Revenus 100 % **10.517,98**	
Les revenus du ménage sont: RA = 10.517,98 €				*(1.5)*
Enfants à charges: nombre: 1				*(1.6)*

II. Le logement

Valeur locative normale (VLN) =		359,05 €	*(2.1)*
Loyer de base (LB) =		262,97 €	*(2.2)*

III. Paramètres de la société

Coefficient X1 = 0,600 % X2 = 0,1200 %		*(3.1)*
Coefficient de revenus X = 0,0841 %		

IV. Calcul du loyer mensuel

A. Part du logement:	PL = 0,40 x LB =	105,19 €	*(4.1)*
Part des revenus:	PR = (X x RA) / 12 =	73,75 €	*(4.2)*
Loyer mensuel théorique:	Lt = PL + PR =	178,94 €	*(4.3)*
B. Limitation du loyer mensuel en fonction des revenus (20 % RA) alors LT =		175,30 €	*(4.4)*
C. Réduction pour enfants à charge ou handicapés Montant = (réellement appliqué 6,00 €)		6,00 €	*(4.5)*
D. Calcul du loyer mensuel LR = Lt (ou LT) – (4.5) =		169,30 €	*(4.6)*
E. Limitation à la valeur locative normale LR =		169,30 €	*(4.7)*
F. Application du loyer mensuel minimum LR = 12 % Rm		169,30 €	*(4.8)*
G. Déplafonnement du loyer mensuel (article 19 & 2,3 et 4) LR = 20 % RA =			*(4.9)*
H. LOYER MENSUEL:	LR =	169,30 €	*(4.0)*

V. Autres éléments du loyer, charges et redevances

1. Garage ou emplacement de véhicule	0,00 €	*(5.1)*
2. Provisions charges locatives	196,05 €	*(5.2)*
3. Réductions diverses	0,00 €	*(5.3)*
4. Chambre(s) excédentaire(s)	0,00 €	*(5.4)*
TOTAL MENSUEL: (4.0) + (5.1) + (5.2) + (5.3) + (5.4)	**365,35 €**	

indice de dissimulation et d'autres moyens d'investigation existent pour rechercher une éventuelle fraude (J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 21 octobre 1997, *J.J.P.*, 1998, 371, note B. Hubeau).

Pour sa part, le juge de paix de Grâce-Hollogne a atténué la rigueur des sanctions réglementaires, en tenant compte de la particularité des occupants et de la finalité sociale des sociétés de logements de service public.

« *Il est un fait social que beaucoup de locataires sont marginalisés ou supportent divers handicaps, sont sous divers statuts d'assisté, trop souvent mal alphabétisés et peu capables de répondre à des exigences administratives dans un maquis d'organismes et de réglementations où les praticiens peinent à se retrouver. C'est à ces usagers-ci, les plus vulnérables, qu'il faut garantir prioritairement l'accès au logement adéquat, dans d'égales conditions de dignité humaine. S'il est légitime d'exiger de l'usager en difficulté qu'il accomplisse ses devoirs de renseignement dans la mesure de ses facultés plutôt que de l'enfermer dans un cercle d'impuissance dépendante en se passant de sa collaboration, se borner s'il y a manque à le sanctionner en creusant son insolvabilité et en le jetant à la rue a peu de chance de le "responsabiliser". Pourtant, quand l'imposition du loyer maximal ne répond à aucun indice de dissimulation de revenus ou d'abus analogue, on ne lui perçoit pas d'autre fonction que la punition du silence de l'usager, ce qui pose un problème de proportionnalité et de légalité certain.*

Adopter une attitude répressive à l'égard de ces cas de silence non caractérisé conduit en effet à manquer le but du service. A leur égard, il convient au contraire de mener une politique d'assistance et de guidance, souvent éducative, pour laquelle les sociétés de logement social disposent ou doivent disposer de personnel qualifié et de moyens administratifs, de contacts avec la commune, l'aide sociale et les organismes dont dépendent les personnes dites "en difficulté", voire "à problèmes" » (J.P. Grâce-Hollogne, 16 mai 2000, cette revue, 2000, p.152).

Ainsi, « *en appliquant trop vite la sanction la plus lourde, à savoir la fixation du loyer à sa valeur maximale, la société de logement agit en contradiction avec ses objectifs et sa décision ne peut être appliquée par le juge* ».

Toutefois, « *les locataires qui tardent à fournir à la société de logement les renseignements, demandés à plusieurs reprises, sur la hauteur de leurs revenus et s'abstiennent en outre de régler le loyer durant six mois consécutifs n'exécutent pas de bonne foi le contrat de bail. En pareil cas, la société de logement n'abuse pas de ses prérogatives en fixant le loyer à sa valeur maximale* » (J.P. Tournai II, 28 mai 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p.1823).

Royaume

Arrêté royal du 28 juillet 2008 portant octroi d'une subvention pour l'année 2008 aux CPAS dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci (*MB* du 01 septembre 2008).

Région wallonne

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 30 juillet 2008).

Arrêté ministériel du 16 juillet 2008 fixant les modalités d'information et de publication des décisions concernant les candidats locataires et les locataires ainsi que des décisions d'attribution des logements (*MB* du 18 août 2008).

Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2008 modifiant l'article 17 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la SWL ou par les sociétés de logement de service public (*MB* du 19 août 2008).

Région de Bruxelles-Capitale

Arrêté ministériel du 5 juin 2008 établissant les modèles de formulaires pour l'introduction d'une demande d'allocations de loyer (*MB* du 18 juin 2008).

Communauté flamande

Décret du 9 mai 2008 portant protection d'habitations au moyen de détecteurs de fumée optiques (*MB* du 13 juin 2008).

Gand : obligation d'affichage

Législation



Une première : la ville de Gand impose d'indiquer le montant du loyer et des charges communes dans toute annonce de mise en location(*).

Depuis le 18 mai 2007, lors de la mise en location d'une maison,d'un appartement ou d'une partie d'immeuble affecté à l'habitation au sens large du terme, le montant du loyer demandé et des charges communes doit être indiqué dans toute communication officielle ou publique (affiches, petites annonces dans les journaux ou sur Internet…).

Les communes peuvent constater et sanctionner les infractions, en infligeant une amende administrative. Son montant varie entre 50 et 200 euros.

Les communes doivent d'abord adapter leur règlement de police dans ce sens (art. 1716 du Code civil).

Par cette mesure, le Gouvernement fédéral veut contribuer à une plus grande transparence du marché immobilier et lutter contre certaines formes de racisme et de discrimination.

La ville de Gand est, à notre connaissance, la première ville de Belgique à appliquer cette obligation.

A partir du 1er mars 2008, toute infraction ou récidive y est punissable d'une amende administrative de 60 euros.

La ville de Gand a modifié son règlement de police qui, après avoir été avalisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins, a été approuvé par le Conseil communal en février 2008.

Toute personne qui constaterait le non-respect, par le bailleur, de l'obligation d'affichage du prix du loyer et des charges communes peut le signaler de manière anonyme au service logement de la Ville de Gand ou de Gentinfo, un service auprès duquel chaque citoyen peut adresser une plainte concernant tout désordre ou manquement.

Déjà chargés des dossiers concernant les immeubles abandonnés ou les taudis, les contrôleurs de la ville de Gand jetteront également un coup d'œil sur les affiches des logements mis en location.

Les autorités de la Ville entendent appliquer avec souplesse la réglementation sur l'affichage, en donnant l'occasion aux propriétaires en infraction de régulariser les situations.

(*) « De affichering van de huurprijs in Gent », in Huurdersblad, n°186, pp.12-13.

EXPULSIONS ET RELOGEMENT : LE POINT SUR LES CONTRAINTES ET LES POSSIBILITÉS LÉGALES D'ACTION

Nicolas BERNARD, Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis



Photo : G. Rulens

INTRODUCTION

Qu'elle soit prononcée pour manquement contractuel du locataire ou en raison d'un problème de salubrité, l'expulsion du logement constitue toujours une forme de traumatisme social pour les occupants. Si, en sus, elle ne s'accompagne d'aucune solution de relogement, l'éviction engendre des dégâts humains qui peuvent se révéler irréversibles.

« Pas d'expulsion sans relogement », clame dès lors en chœur le mouvement associatif. Quelle est cependant la valeur juridique, en l'état actuel du droit, de cette revendication ? À l'heure – conjuguée – où la loi sur l'humanisation des expulsions fête son dixième anniversaire (et l'insertion du droit au logement dans la Constitution son quinzième) et où la procédure de conciliation obligatoire (en matière d'expulsion notamment) vient d'être supprimée[1], il ne semble pas inutile de faire le point sur le thème du relogement (consécutif à une expulsion) afin de dégager les possibilités légales en la matière. Au préalable, un exposé des règles principales relatives aux expulsions de logement s'indique, afin de placer le thème du relogement dans son juste contexte.

I. LES EXPULSIONS

1. L'article 23 de la Constitution

Chapeautant l'ensemble des normes belges, la Constitution consacre en son article 23 le droit à un logement décent, comme on le sait[2]. Insérée en 1993, cette disposition a déjà fourni une base juridique suffisante à une vingtaine de décisions de justice qui ont abouti à suspendre l'expulsion du logement[3]. Certes, plusieurs de ces jugements ont été réformés en

(1) Loi du 18 juin 2008 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la procédure relative aux litiges en matière de louage, *M.B.*, 14 juillet 2008 ; erratum, *M.B.*, 11 août 2008.
(2) Voy. notamment N. BERNARD, « L'effectivité du droit constitutionnel au logement », *Rev. b. dr. const.*, 2001/2, p. 155 et s.
(3) Voy., pour une des plus récentes, J.P. Tournai, 13 février 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1031. On trouvera la liste (presque) exhaustive de ces décisions dans N. BERNARD, « Le droit constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail », *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 28 et s.

degré d'appel. Il n'empêche, dans chacune de ces décisions, le juge a pris le parti d'adosser plus ou moins largement sa motivation à un article de notre charte fondamentale que d'aucuns considèrent dépourvu d'applicabilité immédiate, faisant ainsi sien le précepte suivant lequel il ne faut pas attendre qu'un droit économique et social soit effectif pour l'appliquer; c'est son invocation, précisément, qui contribuera à lui donner consistance.

2. La loi sur l'humanisation des expulsions

On a déjà écrit[4] sur la loi relative à l'humanisation des expulsions[5], suffisamment en tout cas pour que l'on puisse se dispenser d'en faire ici une présentation exhaustive. Toujours est-il qu'en 1998, le législateur a édicté une réglementation censée « humaniser » les procédures d'expulsion. Trois mesures sont imposées depuis pour tenter une humanisation – toute relative – de l'expulsion d'un locataire : l'information préalable du CPAS, le respect d'un délai d'un mois entre la signification du jugement prononçant l'expulsion et la mise en œuvre matérielle de cette dernière ainsi que l'enlèvement/conservation par l'administration communale des biens du locataire expulsé. Attardons-nous sur le délai d'expulsion, clef de voûte du dispositif, de même que sur l'information du CPAS.

a) un délai d'un mois

Désormais donc, suivant l'article 1344*quater*, al. 1er, du Code judiciaire, l'expulsion ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, quand bien même celui-ci serait exécutoire par provision. Trois exceptions sont cependant prévues.

- Ce laps de temps, tout d'abord, peut être réduit si le bailleur, par toute voie de droit, « prouve l'abandon du bien »[6].
- À la demande ensuite du preneur ou également du bailleur, le juge est libre de prolonger ou diminuer le délai d'un mois au cas où cette partie au contrat justifierait de « circonstances d'une gravité particulière », au rang desquelles la loi pointe les possibilités de reloger le locataire « dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver »[7]. Dans ce cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être mise en œuvre. Mais, même dans ce cas, le magistrat doit toujours tenir compte de l'intérêt *des deux parties*, ce qui signifie que la décision ne pourra être à l'avantage *exclusif* du preneur par exemple, sans prise en considération aucune de la situation du bailleur[8]. Le fait ainsi que l'habitation louée représente, pour son propriétaire (guère en fonds), un supplément de pension providentiel jouera probablement en faveur de celui-ci, histoire de lui permettre de réinjecter aussi tôt que possible le bien sur le marché locatif. Suivant les travaux préparatoires, en tout cas, des éléments aussi divers que les antécédents des parties, leurs efforts accomplis pour régulariser la situation, la prévisibilité desdites circonstances, leur situation familiale, etc. requièrent incontestablement d'être pris en compte dans l'appréciation de cette balance d'intérêts[9]. Le défaut prolongé de paiement de loyer associé à une absence d'efforts du preneur en vue de résorber la dette pourrait-il, dans ce cadre, justifier la réduction du délai d'un mois ? La question, controversée, reste ouverte[10]. Par ailleurs, ces « circonstances d'une gravité particulière » (qui autorisent le magistrat à prolonger – ou réduire – unilatéralement le délai, à la demande d'une seule des parties) sont-elles à assimiler aux « circonstances exceptionnelles » telles qu'instituées – sans être définies – par la loi relative aux baux de résidence principale[11] et qui fondent la prorogation d'un bail (accident de vie, retard pris dans la construction de la nouvelle maison[12], souhait de permettre à une formation d'étudiant de s'achever[13], ...) ? À la lecture des travaux préparatoires, la négative semble s'imposer[14]. Le présent concept possède son acception propre et, en tout état de cause, doit s'interpréter *plus restrictivement encore* que la notion de circonstances exceptionnelles promue par la loi du 20 février 1991[15]. Telle est, du reste, la voie

(4) Voy. notamment V. TOLLENAERE, « La prescription et la procédure en matière de bail », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 656 et s., H. BOULARBAH et V. PIRE, « Les aspects procéduraux », *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 493 et s., N. BERNARD, « Expulsions de logement, dignité humaine et article 23 de la Constitution », *D.Q.M.*, n°34, 2003, p. 38 et s., O. MORENO, « La loi sur l'humanisation des expulsions. État du droit et de son évolution », *Journ. proc.*, n° 431, février 2002, p. 14 et s., L. THOLOMÉ, « Vers une réforme de la loi sur l'humanisation des expulsions : un emplâtre sur une jambe de bois ? », *Échos log.*, 2001, p. 94 et s. ainsi que B. LOUVEAUX, « La loi relative à l'expulsion du locataire », *Act. jur. baux*, 1999/1, p. 9 et s.

(5) Loi du 30 novembre 1998 modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louage de choses et de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution des jugements d'expulsion, *M.B.*, 1er janvier 1999. Cette loi introduit au sein du Code judiciaire les articles 1344*ter* et suivants.

(6) Art. 1344*quater*, al. 1er, du Code judiciaire. *Cf.* J.P. Namur (I), 28 janvier 2000, *Échos log.*, 2000, p. 91.

(7) Art. 1344*quater*, al. 1er, du Code judiciaire.

(8) Voy. Civ. Huy (I), 29 mars 2000, *J.J.P.*, 2001, p. 64.

(9) *Doc. Parl.*, Ch., session 1996/1997, 1157/1, p. 5.

(10) *Pro* : J.P. Visé, 13 mars 2006, *Échos log.*, 2006, n°2, p. 26, note L. THOLOMÉ. *Contra* : J.P. Bruxelles, 6 octobre 1999, *Act. jur. baux*, 2000, p. 45 (le jugement a cependant été rendu par défaut).

(11) Art. 11 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

(12) Voy. toutefois J.P. Torhout 27 juin 2000, *J.J.P.*, 2005, p. 87.

(13) *Cf.* J.P. Namur (I), 20 avril 2007, *Échos log.*, 2007, n°3, p. 27.

(14) *Doc. Parl.*, Sén., session 1997/1998, 1-926/4, p. 41.

(15) *Cf.* O. MORENO, « La loi sur l'humanisation des expulsions », *D.Q.M.*, n°34, 2003, p. 44.

que paraît emprunter également la jurisprudence[16].

– Même en dehors de ces cas de figure, les parties restent toujours libres, et ceci constitue la troisième exception au délai d'un mois imposé par la loi, de convenir d'un *autre délai*, « cet accord devant être constaté dans le jugement »[17]. Toutefois, le magistrat conserve un pouvoir d'appréciation entier sur cet accord, le délai alternatif convenu par les parties pouvant encore, à cette occasion, être amendé par le juge[18]. Entre autres, le caractère éclairé et libre du consentement donné par le preneur par exemple doit toujours faire l'objet d'une vérification. Ainsi, le président du tribunal civil de Liège a refusé de conférer force juridique à un accord passé entre le bailleur et le preneur en vue d'un départ anticipé du bien loué, sans attendre l'expiration du délai réglementaire d'un mois, au motif qu'il s'agit « de veiller à garantir le droit au logement du locataire, domaine essentiel s'il en est, [...] et d'organiser le contrôle judiciaire de toute mesure qui serait dérogatoire à son principe »[19].

Une triple remarque conclusive reste à faire. On le voit, tout d'abord, le juge peut donc aménager le délai d'un mois mais il doit, pour ce faire, tenir compte à chaque fois du cas d'espèce. Si d'aventure la modulation devenait *systématique* (que ce soit à la hausse ou à la baisse), la loi assurément serait vidée de sa substance.

« En tout état de cause », dispose ensuite la loi, et quelle que soit la formule retenue ci-dessus, un délai incompressible de *cinq jours* doit être ménagé au bénéfice de la personne expulsée[20] et ce, quand bien même le délai séparant l'expulsion de sa mise en œuvre serait encore inférieur[21] (« l'huissier doit aviser le preneur ou les occupants du bien de la date effective de l'expulsion en respectant un délai de cinq jours ouvrables »)[22]. Il s'agit, par là, de permettre au preneur de parer au plus pressé en vue de consigner son mobilier par exemple et, pour lui et sa famille, de se trouver un point de chute en urgence.

Soulignons, enfin, que le preneur n'est plus redevable d'aucun loyer ou compensation financière à l'égard du bailleur sitôt la résolution du bail prononcée et l'expulsion ordonnée, aussi long soit le délai de suspension de l'expulsion décidé par le juge. Du reste, il n'existe plus de contrat entre les parties. Certes, il se pourrait que le magistrat prévoie quelque disposition en cette matière dans son jugement[23], mais ce cas de figure reste marginal en pratique.

b) l'information préalable du CPAS

À côté du délai d'un mois séparant le jugement d'expulsion et la matérialisation de celle-ci, la loi du 30 novembre 1998 prévoit une autre mesure tendant à « humaniser » les expulsions : l'information préalable du CPAS et ce, dès l'introduction de la demande d'expulsion[24]. Le locataire, nonobstant, peut toujours s'opposer à cette communication[25], ce qui est extrêmement rare sur le terrain. Quoi qu'il en soit, cette procédure d'avertissement, couplée au délai d'un mois entre la signification du jugement et l'expulsion effective, doit servir au CPAS à tenter de dégager une solution de relogement. Du reste, dicte la loi du 30 novembre 1998, « le Centre public d'aide sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale »[26]. Cette aide est-elle cependant ouverte à tous, ou seulement à ceux qui sont *déjà* des usagers du CPAS ? Aux deux, mais elle sera significativement renforcée à l'égard des individus déjà accompagnés par le CPAS par rapport aux autres[27]. Soulignons en tout état de cause que la Cour du travail de Bruxelles, s'agissant de la mission générale (et « impartiale ») des centres publics d'action sociale, a condamné un CPAS de la capitale « à effectuer des démarches positives et concrètes de manière à trouver pour Monsieur [un sans domicile fixe] un logement non précaire », tout en lui fixant un délai pour ce faire et en lui assignant une zone géographique déterminée, le tout sous peine d'astreinte[28].

Il faut savoir cependant que la formulation initiale prévoyait que le CPAS « prend toutes les mesures nécessaires pour venir en aide aux preneurs et aux occupants du bien ». Cette phrase, assurément plus volontariste que le texte actuel, n'en a pas moins a suscité une levée de boucliers au sein des centres publics d'action sociale[29]. Un double motif, au moins, a guidé ce refus. Tout d'abord, la philosophie de l'aide sociale requiert que l'usager fasse *lui-même* la démarche positive de s'adresser à un CPAS, à défaut de

(16) Voy. notamment J.P. Bruxelles, 6 octobre 1999, *Act. jur. baux*, 2000, p. 45.
(17) Art. 1344*quater*, al. 1er, du Code judiciaire.
(18) J.P. Beauraing, 14 décembre 1999, *Échos log.*, 2000, p. 92 et s.
(19) Civ. Liège (réf.), 14 décembre 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 162.
(20) Voy. pour une application Prés. Civ. Gand, 5 décembre 2000, *A.J.T.*, 2001-2002, p. 441. *Cf.* cependant J.P. Visé, 13 mars 2006, *Échos log.*, 2006, n°2, p. 26, qui ne fait aucunement mention de ce délai minimum.
(21) Voy. H. BOULARBAH et V. PIRE, « Les aspects procéduraux », *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 493.
(22) Art. 1344*quater*, al. 2, du Code judiciaire.
(23) V. TOLLENAERE, « La prescription et la procédure en matière de bail », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 662.
(24) Art. 1344*ter*, §1er à 3, du Code judiciaire.
(25) Art. 1344*ter*, §4, du Code judiciaire.
(26) Art. 1344*ter*, §5, du Code judiciaire.
(27) V. TOLLENAERE, « La prescription et la procédure en matière de bail », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 660.
(28) Cour trav. Bruxelles, 22 décembre 2004, *Échos log.*, 2005, n°3 et 4, p. 21. *Contra* : Trib. trav. Bruxelles (réf.), 15 mars 2002, *Chron. D.S.*, 2004, n°1, p. 38.
(29) M. COLSON, « Le point de vue du C.P.A.S. », *D.Q.M.*, n°34, 2003, p. 48.

quoi l'on verserait dans l'assistanat. La mesure, ensuite, aurait eu pour effet pervers de dédouaner le propriétaire et le juge de paix de leurs responsabilités par rapport à une décision d'expulsion. En reportant les conséquences sociales sur les CPAS, le législateur risquait ainsi de *faciliter* les mesures d'expulsion. Et le Président de la section CPAS de l'Union des Villes et Communes de Belgique (à l'époque) de s'interroger publiquement : « l'intention du législateur était-elle d'aider le propriétaire à pouvoir expulser des personnes dans "de bonnes conditions" »[30] ?

Le 4 janvier 2008 cependant, arguant que « dans l'immense majorité des cas, les CPAS ne donnent pas suite aux informations qui leur sont communiquées »[31], des parlementaires fédéraux ont déposé une proposition de loi visant à renforcer l'intervention du CPAS[32]. Celui-ci, concrètement, devra – si la proposition aboutit – adopter une attitude davantage proactive dans la gestion des expulsions pour, le cas échéant, diligenter d'office une enquête sociale par exemple, attendu que « certaines personnes sont dans une telle situation de détresse sociale qu'elles sont parfois dans l'impossibilité physique si pas mentale de demander une aide de CPAS ». Sans préjuger du sort qui lui sera réservé par le législateur fédéral, signalons que cette initiative parlementaire a déjà suscité le vif courroux de la Fédération des CPAS de Wallonie notamment. Celle-ci a répliqué que « la loi organique des CPAS spécifie qu'on ne peut pas intervenir de manière coercitive. Cela doit se faire sur une base volontaire », tout en concédant que « dans la très grande majorité des cas, les gens ne veulent rien entendre. Ils ne veulent pas être aidés »[33].

Signalons, en tout état de cause, qu'il existe un fossé séparant la quantité de demandes introduites (requêtes, citations, comparutions volontaires) et le nombre de mesures d'expulsion exécutées. Dans l'arrondissement de Bruxelles, par exemple, 12.000 procédures d'expulsion environ sont engagées par an pour seulement 400 expulsions effectives plus ou moins. Comment expliquer ce hiatus, ce ratio de un sur trente, à peu de chose près ? C'est que, souvent, les preneurs quittent d'eux-mêmes les lieux au moment de la signification du jugement d'expulsion. Parfois même, le locataire n'est déjà plus dans le bien au moment de l'introduction d'une demande d'expulsion, celle-ci devant nonobstant être faite aux fins de régulariser et de clarifier la situation pour le bailleur. Parfois encore, les parties ont trouvé un arrangement amiable en vue d'un maintien dans le logement avant la mise en œuvre de la procédure d'expulsion. Enfin, le locataire a peut-être mis à profit le délai d'attente d'un mois pour, de son côté, trouver une solution de relogement.

3. La prévention des expulsions dans le parc social

Suivant une certaine jurisprudence[34], la loi d'humanisation des expulsions ne trouverait pas à s'appliquer au parc immobilier public. Cette jurisprudence, isolée au demeurant, est critiquable à notre estime[35]; le logement social n'est-il pas soumis en effet au régime général en matière de bail pour tout ce qui n'est pas expressément pris en charge par les réglementations régionales[36] ? Et la circonstance que le patrimoine public serait *déjà* régi, le cas échéant, par des mesures administratives particulières et locales destinées à prévenir les expulsions n'affranchit en rien les sociétés de logement social du respect des règles générales – civiles et judiciaires – en la matière, toujours sous la réserve d'une dérogation explicite (*quod non* dans le cas d'espèce).

Quoi qu'il en soit, la Région de Bruxelles-Capitale a adopté à l'automne 2000 une circulaire ministérielle imposant un « moratoire hivernal » aux différentes sociétés de logement social leur interdisant de procéder à des expulsions entre le 1er décembre et le 28 février[37]. Quelle est la portée exacte de cette circulaire, instrument juridique aux contours mal assurés s'il en est ? « Elle n'a pas pour but de limiter le pouvoir d'appréciation des juges de paix ni d'empêcher les sociétés immobilières de service public d'ester en justice », explique le Ministre du Logement de l'époque. « Son objectif est tout simplement d'encadrer l'exécution des jugements d'expulsion, d'éviter toute expulsion « sèche », de garantir aux locataires de logements sociaux que de réelles tentatives de médiation, d'accompagnement social, seront effectuées avant qu'une société de logement social ne procède à une expulsion »[38]. La circulaire, quoi qu'il en soit, semble bien avoir été

(30) M. COLSON, *ibidem*, p. 49.
(31) *Cf. Alter-Échos*, n°244, 1er février 2008, p. 21.
(32) *Cf.* Proposition de loi déposée le 4 janvier 2008 par O. Hamal, M.-Chr. Marghem et consorts modifiant les articles 1344*ter* et 1344*sexies* du Code judiciaire afin d'améliorer le rôle dévolu aux centres publics d'action sociale en cas d'expulsion de locataires, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n°52-648/001.
(33) *Cf. Alter-Échos*, n°244, 1er février 2008, p. 21.
(34) *Cf.* J.P. Lierre, 25 mai 1999, *J.L.M.B.*, 2000, p. 908 et *Échos log.*, 2000, p. 164.
(35) Dans le même sens que nous : H. BOULARBAH et V. PIRE, « Les aspects procéduraux », *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 495.
(36) « Le droit commun s'applique à tout ce qui n'est pas réglé par le régime de location sociale ou [par] ses arrêtés d'exécution », confirme de manière explicite, en son article 26, le bail-type instauré dans le secteur du logement social par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 par exemple, suivi en cela par son successeur, le bail-type institué par l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 («Le droit commun s'applique à toute question non régie par le Code flamand du Logement, l'arrêté sur la location sociale ou ses arrêtés d'exécution », art. 39).
(37) Circulaire prise le 16 octobre 2000 par le Secrétaire d'État au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale de l'époque et adressée aux différentes sociétés immobilières de service public.
(38) A. HUTCHINSON, « Le moratoire hivernal dans le parc social bruxellois », *D.Q.M.*, n°34, 2003, p. 39 et s.

suivie d'effet. À ce jour, en effet, très peu de décisions d'expulsion ont dû être annulées par la tutelle.

Pour ce qui est maintenant des initiatives parlementaires, notons qu'une proposition de loi, déposée dans la foulée de la circulaire bruxelloise, prévoyait d'étendre cette dernière mesure à *l'ensemble* du parc locatif (social et privé), tout en aménageant un autre moratoire, applicable toute l'année cette fois (et non exclusif du premier, d'une durée de 6 mois)[39]. Ce qui fait qu'au total, le gel des expulsions aurait pu courir sur 9 mois. Il semble cependant que l'allongement des délais ne serve pas à grand chose (sinon à radicaliser plus encore les propriétaires) s'il n'est pas associé à la mesure de prise en charge – par les pouvoirs publics – des loyers dus au bailleur, raison pour laquelle probablement la proposition ne fut pas adoptée[40].

Par ailleurs, le moratoire hivernal dans le parc privé, là où il existe (comme en France, du 1er novembre au 15 mars), peut avoir comme effet pervers que « les bailleurs font pression afin d'obtenir les expulsions avant la date fatidique du 1er novembre »[41]. Il semble, en tout état de cause, que ce délai n'est pas toujours suffisamment mis à profit pour trouver des solutions alternatives de relogement.

Quoi qu'il en soit, ce souci de faire coïncider les conditions locatives privées et sociales en matière d'expulsion rejoint une préoccupation de la Cour européenne des droits de l'homme, laquelle a récusé, dans son arrêt *Larkos c. Chypre*, les discriminations sur ce point qui ne s'appuieraient pas sur une « justification spécifique » (même si, en l'espèce, il s'agissait là d'aligner la situation des locataires sociaux sur celles des preneurs dans le parc privé)[42].

De manière générale, la jurisprudence se montre consciente – dans une certaine mesure – du rôle social cardinal rempli par l'institution de l'habitat social. « Le logement de service public représente un bien fondamental et essentiel, souvent le dernier garant d'une dignité humaine déjà précaire », estime à cet égard le juge de paix de Grâce-Hollogne. « Priver les personnes précarisées de ce bien est dès lors une décision d'exclusion grave que doivent motiver des raisons extrêmement sérieuses [...] Il s'agit d'une décision de dernier recours, quand il a été démontré que toutes les mesures propres à régler la difficulté par des moyens moins punitifs ont été tentées sans succès »[43]. Dans la foulée, le juge de paix d'Anderlecht considère qu'une société de logement social, confrontée au maintien dans les lieux des enfants d'un contractant défunt, « pourrait, au lieu d'invoquer ses règlements selon elle, d'ordre public, montrer plus de réalisme et de chaleur humaine et ne pas vouloir, en vertu de son sacro-saint règlement, expulser les défendeurs (âgés) d'un logement qu'ils occupent depuis plus de vingt ans et auxquels on ne reproche rien »[44]. Dans le parc public, en effet, la gravité de l'éventuelle faute du preneur doit s'apprécier à l'aune de la mission sociale dont est investie la société de logement et, à la fois, en fonction des conséquences qu'une résiliation du bail pourrait engendrer. Ainsi l'intérêt au renon que pourrait avoir une SLSP doit-il soigneusement être « mis en balance avec le préjudice que le locataire est susceptible de subir », avertit le juge de paix de Charleroi. Et, de toute façon, le magistrat dispose toujours de la possibilité de « vérifier » les motivations « formelle et matérielle » de la société de logement qui postule la résiliation du bail social, « en ayant toujours à l'esprit la finalité du service public »[45].

Dans la ligne, relevons qu'à une certaine époque, certaines sociétés bruxelloises de logement social n'hésitaient pas à recourir aux services de sociétés privées de recouvrement de créances[46] afin de résorber plus hâtivement les situations d'impayés. À la suite d'abus constatés ça et là, la SLRB a envoyé en 2000 aux 33 SISP de la capitale deux circulaires[47] relatives aux expulsions et stipulant expressément que « le recours à des sociétés privées de recouvrement de créances pour les locataires occupant encore leur logement n'est désormais plus autorisé »[48].

Il ne convient pas de conclure pour autant des éléments qui précèdent que la résiliation est impossible dans le parc public; simplement doit-elle être conforme, dans le cas d'espèce, à l'objet social de la société de logement. « La finalité sociale [des sociétés de logement de service public],

(39) Proposition de loi déposée le 25 janvier 2001 au Sénat par M. Jacques Santkin et consorts modifiant les articles 1344*ter* et *quater* du Code judiciaire, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2000-2001, n°2-621/1.
(40) En effet, la proposition a échoué de justesse le 25 février 2003 en Commission des affaires sociales du Sénat, ne parvenant pas à rallier une majorité (cinq voix positives, cinq voix négatives, aucune abstention).
(41) *Cf.* notamment G. FLAMANT, « La législation française », *D.Q.M.*, n°34, 2003, p. 51 et s.
(42) Cour eur. D.H., arrêt *Larkos c. Chypre* du 18 février 1999, *Rec.*, 1999-I, p. 531, §31.
(43) J.P. Grâce-Hollogne, 27 mars 2001, *Échos log.*, 2002, p. 26. En l'espèce, et même si « le loyer doit être payé par priorité », une somme d'une cinquantaine de milliers de francs (± 1.250 €) d'arriérés de loyer n'est pas constitutive d'une « raison extrêmement sérieuse » susceptible de justifier l'expulsion. Voy. également J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *Échos log.*, 2002, p. 28 ainsi que J.P. Grâce-Hollogne, 1er octobre 1999, *J.L.M.B.*, 2000, p. 900.
(44) J.P. Anderlecht, 30 mai 2002, *Échos log.*, 2002, p. 120, note L. THOLOMÉ. « Le fait de faire expulser les défendeurs par la force publique, dans les 48 heures, serait inhumain et friserait l'abus de droit, si droit il y avait », pose comme principe le juge. « Déraciner deux personnes âgées et en mauvaise santé ne serait certes pas compatible avec la raison sociale [de la société immobilière de service public] et de toutes les sociétés de logement « social » ». Voy. également J.P. Tubize, 27 octobre 1981, *J.J.P.*, 1982, p. 171.
(45) J.P. Charleroi, 13 juillet 1998, *J.J.P.*, 2000, p. 44, note.
(46) Eurofides, Krebes, ...
(47) Circulaires AB 230 et AB 231.
(48) Voy. sur la question N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail de logement social*, Bruxelles, Larcier, 2008.

qui est de concourir à ce que les plus démunis mènent une vie conforme à la dignité humaine en disposant d'un logement décent conformément au souhait de l'article 23 de la Constitution, commande que le recours aux sanctions contractuelles ayant pour effet la privation du logement ne soit envisagé qu'en parfaite connaissance de cause et en dernière analyse », estime le juge de paix de Grâce-Hollogne[49]. Pareillement, la demande en résiliation d'un bail concernant un logement social, introduite par la société agréée, n'est pas contraire à son objet social pourvu, estime le juge de paix de Marchienne-au-Pont, qu'elle « témoigne de son souci de gérer adéquatement un ensemble d'habitations sociales »[50]. Enfin, l'éventuel congé donné au preneur (pour défaut d'entretien de l'habitation sociale en l'espèce) doit être « motivé » et « fondé sur un motif conforme » à cette « fonction d'intérêt général », observe le juge de paix de Charleroi[51]. À cet égard, la Cour européenne des droits de l'homme vient de juger, concernant une expulsion dans un logement public en Angleterre, que « toute personne risquant de perdre son domicile [...] doit pouvoir faire déterminer par un tribunal indépendant la proportionnalité de la mesure en question » (arrêt *McCann c. Royaume-Uni*)[52].

Soulignons, enfin, que la simple *menace* de l'expulsion, lorsqu'une procédure d'éviction est pendante, suffit, selon cette même Cour européenne des droits de l'homme, à constituer une méconnaissance de l'article 8 de la Convention européenne garantissant le droit au domicile (arrêt *Larkos c. Chypre*)[53].

4. Un équilibre – précaire – à trouver entre les intérêts du bailleur et la protection du preneur

Si sa situation requiert assurément d'être sauvegardée, une protection exagérée du locataire entraîne parfois, par contrecoup, un trouble équivalent au propriétaire. Un équilibre est à trouver en la matière. Rappelons ainsi que la Cour européenne des droits de l'homme a condamné, dans son arrêt *Immobiliare Saffi c. L'Italie* (puis, dans ses arrêts *Tanganelli c. L'Italie*[54] et *Lunari c. L'Italie*[55]), une loi italienne sur la suspension et l'échelonnement de l'exécution des décisions d'expulsion en ce que celle-ci ne permettait pas au requérant de bénéficier du concours de la force publique, ce qui a conduit à une indisponibilité prolongée du bien[56]. En effet, depuis l'arrêt *Hornsby c. La Grèce*[57], l'exécution dans un délai raisonnable des décisions de justice est un élément à part entière du procès dit équitable. Dans son arrêt *Immobiliare Saffi c. L'Italie,* la Cour a donc décidé que le maintien d'un locataire sans titre ni droit dans un immeuble durant 13 ans (!) gênait l'exercice du droit de propriété et méconnaissait le droit au respect des biens garanti par le premier Protocole additionnel[58]. Des mesures d'aide au relogement auraient pu parallèlement être prises par le gouvernement italien. Et, même, la circonstance du manque d'habitations de substitution ne saurait entamer la détermination des autorités chargées de l'expulsion puisque la Cour européenne des droits de l'homme a condamné dans son arrêt *Prodan c. Moldova* un État pour avoir refusé, pour ce motif exprès, d'exécuter un jugement d'expulsion de locataires d'un appartement. « La pénurie de fonds et de logements de remplacement disponibles ne saurait justifier pareille omission »[59]. Signalons, enfin, qu'en droit français, la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 impose à l'État de prêter son concours à l'exécution des jugements et que son refus ouvre droit à des réparations[60]. Les autorités sont ainsi tenues d'indemniser les propriétaires, à proportion du profit

(49) J.P. Grâce-Hollogne, 19 septembre 2006, *Échos log.*, 2007, n°4, p. 27. *Cf.* aussi J.P. Grâce-Hollogne, 28 janvier 2003, *J.L.M.B.*, 2003, p. 1637.
(50) J.P. Marchienne-au-Pont, 27 octobre 1989, *J.L.M.B,* 1990, p. 245.
(51) J.P. Charleroi, 12 janvier 2004, *J.J.P.,* 2006, p. 310.
(52) Cour eur. D.H., arrêt *McCann c. Royaume-Uni* du 13 mai 2008, §50 (traduction assurée par le Service de presse de la Cour). Voy., sur cet important arrêt, N. BERNARD, « Les expulsions de logement et la Cour européenne des droits de l'homme », *Revue trimestrielle des droits de l'homme,* 2008 (à paraître).
(53) Cour eur. D.H., arrêt *Larkos c. Chypre* du 18 février 1999, *Rec.*, 1999-I, p. 531, §28. « Même si le requérant n'a pas, à ce jour, été expulsé de son logement, il n'en reste pas moins que la loi de 1983 sur le contrôle des loyers a effectivement été appliquée à son détriment puisque lui et sa famille vivent sous la menace d'une expulsion depuis le début de la procédure d'éviction ».
(54) Cour eur. D.H., arrêt *Tanganelli c. L'Italie* du 11 janvier 2001.
(55) Cour eur. D.H., arrêt *Lunari c. L'Italie* du 11 janvier 2001. « S'il est vrai qu'il existe en théorie la possibilité de demander au juge de l'exécution que la suspension de l'exécution forcée ne s'applique pas à une situation où le locataire est en retard dans le paiement des loyers, ce qui rendrait l'expulsion prioritaire, la nécessité en pratique d'entamer une procédure à cet effet, qui, dans son cas, a duré environ deux ans rendrait le système inopérant. De plus, le système législatif ne lui fournit aucun moyen de réagir en protégeant ses intérêts » (§27).
(56) Cour eur. D.H., arrêt *Immobiliare Saffi c. L'Italie* du 28 juillet 1999, *Rec.*, 1999-V, p. 111, *D.*, 2000, p. 187, note N. FRICERO et *Échos log.*, 2000, p. 118, note. Voy. aussi l'arrêt *Scollo c. L'Italie* où un bailleur s'est trouvé en état de nécessité en raison de l'impossibilité d'expulser le locataire qui n'exécutait plus ses obligations du fait de la législation italienne (Cour eur. D.H., arrêt *Scollo c. L'Italie* du 28 septembre 1995, Série A, n°315-C).
(57) Cour eur. D.H., arrêt *Hornsby c. La Grèce* du 19 mars 1997, *Rec.*, 1997-II, p. 510 et *D.*, 1998, p. 74, note N. FRICERO.
(58) « Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international » (art. 1er, al. 1er, du premier Protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales). Dans la foulée, le Protocole précise que ces prérogatives « ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général [...] » (art. 1er, al. 2).
(59) Cour eur. D.H., arrêt *Prodan c. Moldova* du 18 mai 2004. Voy., de manière générale, Fr. TULKENS et S. VAN DROOGHENBROECK, « Le droit au logement dans la Convention européenne des droits de l'homme. Bilan et perspectives », *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause régionale,* sous la direction de N. Bernard et Ch. Mertens, Namur, Ministère de la Région wallonne, collection Études et documents, 2005, p. 311 et s.
(60) Art. 16 de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, *J.O.*, 14 juillet 1991. Voy. également l'art. 50 du décret n°92/755 du 31 juillet 1992, *J.O.*, 5 août 1992.

locatif dont ils sont privés[61], pour le retard mis par la force publique dans l'exécution de décisions de justice (comme les expulsions de logement)[62]. Le Conseil d'État français a toutefois jugé, malgré que l'occupation soit le fait de squatteurs, que « le risque de troubles à l'ordre public qui résulterait de l'expulsion de plusieurs familles comportant des enfants en bas âge, pour lesquelles il n'y a pas actuellement de solution de relogement » justifiait bien le refus de concours de la force publique opposé au propriétaire par le préfet de police[63]. Dans la ligne, le Tribunal de grande instance de Colmar a jugé que « si l'occupation illicite d'un immeuble appartenant à la ville [...] s'oppose au droit de propriété de la ville, elle ne saurait à elle seule justifier en référé la mesure d'expulsion requise »[64].

II. LE RELOGEMENT

1. Enjeu

La question du *relogement* est parmi les plus cruciales de la problématique de l'habitat. Les dégâts sociaux et humains causés par une expulsion qui ne serait pas agrémentée d'une solution de relogement sont la plupart du temps irréparables. Ce n'est pas pour rien, d'ailleurs, que l'expulsion du logement constitue pour le Conseil d'État un risque de « préjudice grave et difficilement réparable » qui justifie la suspension d'une décision de fermeture du bien ou la résiliation d'un bail[65].

En sens inverse, l'absence d'une telle solution dissuade souvent les autorités d'intervenir en matière de salubrité, préférant encore maintenir les habitants dans un logement déclassé et dangereux plutôt que les mettre à la rue. Ainsi, le fait est notoire, les réticences manifestées par certaines communes par exemple lorsqu'il s'agit de prononcer des arrêtés d'inhabitabilité tiennent souvent à l'absence de solution de relogement mise à leur disposition. La question du relogement peut donc devenir une véritable pierre d'achoppement et faire échouer, comme un bouchon obstrue le goulet d'un entonnoir, toutes les initiatives relatives à la qualité d'un logement déployées en amont. « Le problème du relogement est fondamentalement la cause du succès *relatif* des différentes politiques en matière de qualité de l'habitat », reconnaît à cet égard, non sans une certaine lucidité, un ancien haut fonctionnaire wallon en charge du logement[66]. « L'action du bourgmestre en matière de salubrité est évidemment subordonnée à l'existence ou non d'un tissu étoffé de logements sociaux ou à loyers modérés, de logements d'urgence, de places disponibles dans les maisons d'accueil [...] », enchérit Luc Tholomé[67].

2. Relogement et article 23 de la Constitution

Parmi les décisions de justice précitées prises sur pied de l'article 23 de la Constitution et ayant eu pour effet de ralentir sinon entraver l'expulsion de l'habitation, trois ont mobilisé la question spécifique du relogement. Ainsi, le président du tribunal civil de Namur a décidé que « l'expulsion [par le bourgmestre, sur base d'un arrêté d'insalubrité] sans alternative concrète proposée à la requérante blesse à l'évidence ses droits subjectifs et méconnaît les devoirs de l'autorité publique à cet égard »[68]. Par ailleurs, le tribunal civil de Bruxelles a opposé son refus à une demande d'expulsion (pour occupation sans titre ni droit de locaux appartenant à un CPAS) en l'absence d'une solution alternative de relogement proposée par ledit CPAS[69]. Enfin, le juge de paix d'Uccle a décidé de s'abstenir de procéder à l'expulsion tant qu'une solution de relogement n'aura pas été trouvée par la régie régionale bruxelloise. Et ce, en dépit du fait que le bail était bien arrivé à échéance (depuis deux ans) et que, par là même, l'occupant se maintenait dans les lieux sans titre ni droit[70]; on y reviendra.

Signalons, de manière générale, que le preneur, dont la convention prend fin à la suite d'un manquement contractuel du bailleur, est alors fondé à réclamer à celui-ci des dommages et intérêts couvrant, notamment, les frais de relogement[71]. La chose n'est que logique dans la mesure où, en sens inverse, le bailleur est susceptible, au cas où le preneur mettrait un terme anticipé au contrat, de bénéficier d'une indemnité de relocation (qui tend à réparer la perte de loyer éprouvée pendant le temps matériellement nécessaire – ou déterminé par les parties elles-mêmes – pour remettre le bien sur le marché locatif)[72].

(61) Septante-sept millions d'euros ont ainsi été déboursés en 2005 par exemple. Voy. pour de plus amples développements le *Rapport sur les indemnisations de refus de concours de la force publique* publié en 2006 par la Mission d'audit de modernisation du Gouvernement français.
(62) Voy., pour une application, C.E. fr., 27 avril 2007, n°291410.
(63) C.E. fr. (réf.), 17 juillet 2003, Société de réalisation et de rénovation immobilières (S.R.R.I.), n°258506, *Échos log.*, 2003, p. 184.
(64) Trib. gr. inst. Colmar (réf.), 26 septembre 1997, *D.Q.M.*, 1998, n°20, p. 8, note.
(65) Voy. notamment C.E. (réf.), 16 juillet 2004, n°133.979, *Échos log.*, 2005, p. 212 et s.
(66) *Cf. Doc. parl.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/2, p. 49, souligné par nous.
(67) L. THOLOMÉ, « Chronique d'une « mort juridique » annoncée », note sous J.P. Seneffe, 7 décembre 1999, *Échos log.*, 2002, p. 213.
(68) Civ. Namur (req. unil.), 11 mai 1994, *D.Q.M.*, n°7, juin 1995, p. 54, note J. FIERENS.
(69) Civ. Bruxelles, 19 juin 2002, *Échos log.*, 2004, p. 29, note L. THOLOMÉ.
(70) J.P. Uccle, 16 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1006, note N. BERNARD.
(71) Voy. notamment J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 29 mai 1996, *J.L.M.B.*, 1997, p. 70 et s. (il s'agissait techniquement d'une caducité du bail en raison de la présence de motifs d'insalubrité dès l'origine). *Cf.* aussi J.P. Wavre, 17 juin 1999, inédit, R.G. n°99/A/641, cité par L. THOLOMÉ, « La nullité d'un bail en l'absence d'un permis de location », obs. sous J.P. Grâce-Hollogne, 23 juin 2000, *Échos log.*, 2001, p. 17 (dans ce jugement, rendu par défaut du propriétaire, le magistrat aurait sans doute dû, sur un plan strictement juridique, prononcer la nullité du bail plus tôt, mais a préféré opter pour la résolution du contrat aux torts du bailleur).
(72) Voy. notamment J.P. Uccle, 20 mars 1996, *J.J.P.*, 2007, p. 117, J.P. Torhout, 21 décembre 2004, *R.G.D.C.*, 2008, n°1, p. 31, note D. VAN DRIESSCHE et Civ. Louvain, 24 novembre 1999, *Huur.*, 2000, p. 74.

3. Relogement et arrêté d'inhabitabilité

Par ailleurs, lorsque le bourgmestre ferme un logement pour cause d'insalubrité, il doit au minimum s'être enquis au préalable des solutions de relogement des intéressés, indique la jurisprudence du Conseil d'État[73]. La chose s'indique d'autant plus lorsque le bourgmestre agit dans le cadre de la police spéciale du logement (telle qu'instituée par un code régional du logement). Guidé en effet par le souci d'« améliorer les conditions de logement » des occupants[74], le bourgmestre ne saurait, à peine d'incohérence, vider une habitation sans s'inquiéter du sort des évincés. Fermer un logement – il est vrai insalubre – tout en laissant ses occupants errer en rue ne risque assurément pas d'améliorer leurs conditions de logement. Certes, pour le bourgmestre qui intervient cette fois dans le cadre de la police administrative *générale* (fondée sur l'article 135 de la nouvelle loi communale), la mise à la disposition d'une solution de relogement ne semble pas pouvoir être érigée en préalable à la décision d'expulsion. Il n'est pas attendu de la part d'un bourgmestre animé par le devoir prioritaire de prévenir et de faire cesser les atteintes à la salubrité publique qu'il se préoccupe, en sus, de la situation particulière des locataires. Seule importe la nécessité de mettre fin au trouble de l'ordre public, touché ici dans sa dimension hygiénique. Aujourd'hui, toutefois, cette dichotomie (entre polices générale et spéciale) tend à s'estomper. Non que l'obligation de relogement se relâche dans la police spéciale du logement, au contraire[75]. En fait, même dans le cadre de la police administrative générale, l'expulsion « sèche », sans égard au relogement des occupants, commence à être prohibée[76].

Ainsi donc, le bourgmestre réservera l'exécution de sa décision d'expulsion jusqu'à l'obtention de certaines assurances quant aux possibilités concrètes de relogement des expulsés dans une habitation *saine et accessible financièrement*. Ensuite de quoi, la section d'administration du Conseil d'État a, dans plusieurs décisions plus ou moins récentes, jugé l'expulsion – pour cause d'insalubrité – constitutive d'un préjudice grave et difficilement réparable au cas où l'éviction ne s'accompagnerait pas d'un relogement[77]. Elle a ordonné, par conséquent, la suspension des arrêtés litigieux[78]. Dans ces décisions, la situation précaire des locataires et leur impossibilité subséquente de retrouver un logement décent à un tarif raisonnable a joué un rôle important, sans être exclusif[79]. « Dans de telles conditions [« précarité de leur situation pécuniaire et fragilité de l'état de santé d'un des requérants »], l'acte attaqué qui leur impose d'abandonner leur logement, sans y être préparés, dans un délai de quelques jours [dix], sous la menace d'en être expulsés par la force et sans même leur laisser le temps de trouver une autre habitation les expose, comme ils le soutiennent à juste titre, à un risque de préjudice grave difficilement réparable », indique le Conseil d'État[80]. Il s'agit donc, en fait, d'une véritable question de principe[81].

En somme, « l'évacuation de l'habitation insalubre n'est plus un objectif en soi mais tout simplement un moyen pour arriver à reloger les personnes évacuées de taudis dans des habitations salubres », observe le Conseil d'État[82]. « Avant d'ordonner l'évacuation d'un logement insalubre, le bourgmestre doit tenir compte non seulement de l'état du logement qu'il estime devenu

(73) Voy. N. BERNARD, « Motivation et conséquences sur le plan administratif d'un arrêté d'inhabitabilité », *La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles*, sous la direction de N. Bernard et G. De Pauw, Bruxelles, Bruylant, 2004, p. 94 et s.
(74) C.E. (XIII réf.), 27 mars 2002, Rosier, n°105.215, *Échos log.*, 2002, p. 69.
(75) *Cf.* C.E. (XIII réf.), 23 septembre 1999, Jadoul, n°82.382, *Amén.*, 2000, p. 196, note N. VAN DAMME et *A.P.T.*, 1999/1, p. 74, note M. QUINTIN
(76) Voy. C.E. (XIII réf.), 12 février 2003, Leroy et Postiau, n°115.808, *Échos log.*, 2003, p. 80, note L. THOLOMÉ, C.E. (XIII réf.), 9 novembre 2001, Kocyigit, n°100.705, *Échos log.*, 2002, p. 72 et s.). Sur la différence entre ces deux types de police, voy. notamment C.E. (VI), 7 avril 2006, n°157.426, *Échos log.*, 2007, n°1, p. 31, C.E. (XIII), 27 octobre 2005, n°150.866, *Échos log.*, 2006, n°3, p. 22 et s. ainsi que C.E. (XIII), 21 février 2002, Dejardin, n°103.845, *Échos log.*, 2002, p. 154.
(77) Voy. C.E. (VI réf.), 7 avril 2006, V*** et C***, n°157.426, *Échos log.*, 2007, n°1, p. 31, C.E. (XIII réf.), 23 septembre 1999, Jadoul, n°82.382, *Amén.*, 2000, p. 196, note N. VAN DAMME et *A.P.T.*, 1999/1, p. 74, note M. QUINTIN, C.E. (XIII réf.), 27 mars 2002, Rosier, n°105.215, *Échos log.*, 2002, p. 69, C.E. (XIII réf.), 12 février 2003, Leroy et Postiau, n°115.808, *Échos log.*, 2003, p. 80, note L. THOLOMÉ, C.E. (XIII réf.), 9 novembre 2001, Kocyigit, n°100.705, *Échos log.*, 2002, p. 72 et s.
(78) « Le droit à un logement décent est garanti par l'article 23 de la Constitution […] Il ne ressort d'aucun élément transmis au Conseil d'État que [le bourgmestre et la commune de Frameries] se soient souciés, avant de prendre la mesure litigieuse, d'aider les occupantes à retrouver un logement, ni même qu'ils se seraient souciés des possibilités concrètes que celles-ci avaient de retrouver un logement décent en remplacement de ce qu'ils considèrent comme un taudis » (arrêt *Leroy et Postiau*). « L'exécution des arrêtés attaqués implique que ces personnes se retrouvent à la rue du jour au lendemain, sans que le bourgmestre n'ait pris une quelconque mesure pour les reloger » (arrêt *Kocyigit*). « L'exécution immédiate de l'acte critiqué risque de priver [la partie requérante] du droit d'habiter son logement […] Elle risque de se retrouver à la rue, [le bourgmestre de la commune de Wavre] n'ayant même prévu aucune mesure de relogement » (arrêt *Jadoul*).
(79) « Les éléments du préjudice allégué par les requérants relatifs à la précarité de leur situation pécuniaire et à la fragilité de l'état de santé du second requérant sont appuyés par des documents probants ; que dans de telles conditions [...] » (arrêt *V*** et C****). « De surcroît, les requérantes signalent disposer de ressources modestes et affirment, sans être contredites, ne pas avoir les moyens nécessaires pour, à la fois, faire face aux frais de relogement et avancer les fonds requis pour procéder à des travaux d'assainissement » (arrêt *Leroy et Postiau*). « L'immeuble est occupé par des personnes dont la situation est précaire. Les locataires de l'immeuble disposent non seulement de faibles revenus, mais sont également tous de nationalité étrangère et n'ont pas de titre de séjour définitif. Ces personnes sont généralement impopulaires auprès des propriétaires et ont donc d'autant plus de mal à trouver un logement » (arrêt *Kocyigit*).
(80) C.E. (VI réf.), 7 avril 2006, V*** et C***, n°157.426, *Échos log.*, 2007, n°1, p. 34.
(81) *Cf.* M. MULLER et V. RAMELOT, « La marge de manœuvre de la commune », *La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles*, sous la direction de N. Bernard et G. De Pauw, Bruxelles, Bruylant, 2004, p. 80 et s. Voy. également Fr. LAMBOTTE et V. RAMELOT, « Le rôle éventuel des règlements communaux contre l'insalubrité », *La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles*, sous la direction de N. Bernard et G. De Pauw, Bruxelles, Bruylant, 2004, p. 49 et s.
(82) C.E. (VII), 28 avril 1966, Baetens et Beernaert, n°11.779, *R.A.A.C.E.*, 1966, p. 392.

inhabitable mais aussi de la situation de ses habitants et de leurs possibilités de trouver un logement salubre et adéquat », enchérissent Michel Quintin et Benoît Jadot[83]. Et si elle ne peut assurer elle-même le relogement, la commune doit, au minimum, laisser un laps de temps suffisant aux habitants évincés pour trouver une nouvelle habitation, sauf urgence[84]. Et même ceux – comme Michèle Boverie – pour qui « lorsque le bourgmestre ordonne une expulsion pour cause d'insalubrité [...], il n'a pas d'obligation directe de reloger les personnes concernées », n'en soutiennent pas moins : « Il va de soi néanmoins que les personnes expulsées pourront bénéficier, si besoin est, de l'aide sociale du CPAS de la commune et que cette aide prendra le plus souvent la forme d'un logement temporaire »[85].

Relevons encore, sur ce même thème, l'évolution positive de la jurisprudence[86] qui tend à reconnaître maintenant que la déclaration d'inhabitabilité du bourgmestre délie – au moins temporairement – le preneur de ses obligations locatives à l'égard du bailleur, ce qui n'a pas toujours été le cas par le passé.

4. Variations régionales sur le thème du relogement

Soucieux de donner chair au prescrit de l'article 23 de la Constitution qui garantit le droit à un logement *décent*, les différents législateurs régionaux ont institué, chacun, un code du logement principalement axé sur la question de la *salubrité*. Qu'ils se trouvent en Flandre, à Bruxelles ou en Wallonie, les biens proposés à la location sont désormais tenus d'observer strictement une batterie de critères régionaux de qualité[87], en sus des règles de droit civil déjà existantes en la matière[88]. Toutefois, promouvoir ainsi des règles de qualité, aussi fondée soit l'entreprise (en regard notamment de l'état actuel du bâti), ne va pas sans induire certains risques d'expulsion pour les occupants en place. Mal encadrée, la lutte contre l'insalubrité risque de se retourner contre les individus qui sont pourtant frappés au premier chef par le mal-logement, à savoir les locataires défavorisés, financièrement contraints de vivoter dans la frange dégradée de l'habitat, ceux-là mêmes que la réglementation est censée protéger. Il y a là en tout cas comme une « double peine » : les ménages précarisés non seulement subissent l'état d'insalubrité du logement (avec des répercussions néfastes sur leur santé notamment) et, en plus, quand les autorités interviennent, ils se retrouvent souvent à la rue. Et ce danger est particulièrement aigu lorsque les critères régionaux de qualité sont eux-mêmes élevés.

C'est pourquoi le lecteur est ici convié à un tour d'horizon des différentes mesures prises par les régions en la matière. L'on fera volontairement l'impasse sur les allocations bruxelloises de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL) ainsi que sur les allocations wallonnes de déménagement et de loyer (ADeL), plus connues et dont la promotion, dès lors, s'indique moins[89].

a) en Flandre

En matière de relogement, la Région flamande connaît un régime intéressant, sur papier à tout le moins. Quand il déclare une habitation inhabitable sur pied du Code flamand du logement, le bourgmestre est explicitement tenu, au cas où les dispositions relatives au droit de gestion sociale ne trouveraient pas à s'appliquer, de prendre « toutes les mesures utiles » en vue du relogement des occupants. Et, précise le Code flamand, « lorsque la commune ou le centre public d'aide sociale de la commune concernée ne disposent pas de possibilités de logement suffisantes, le bourgmestre fait appel à la collaboration des associations de logement social dont le terrain d'action s'étend au territoire de la commune »[90]. Ne peuvent, toutefois, bénéficier de cette mesure de relogement que les habitants qui satisfont aux conditions de revenus et de propriété immobilière

(83) M. QUINTIN et B. JADOT, « La qualité des logements : dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer », *Droit communal*, 2000, p. 83.
(84) « Le bourgmestre doit à tout le moins accorder [aux habitants en voie d'expulsion] un délai raisonnable pour trouver un logement adéquat salubre, et n'ordonner l'évacuation qu'après avoir acquis la certitude, sur base de recherches entreprises à cette fin et de pièces la constatant, de la disponibilité effective de logements réputés salubres, à des prix abordables, pour les habitants à évacuer de taudis dans lesquels les intéressés pourront s'installer sans que leur mode de vie en soit modifié » (arrêt *Baetens et Beernaert*). Voy. de manière générale sur la question T. CEDER, « Les obligations de relogement », *Mouv. comm.* 2006, p. 488 et s.
(85) M. BOVERIE, *Guide du droit immobilier*, Kluwer, 2000, p. VII.1.4.2-9. Voy. sur le thème également J. VAN BOL, « De l'actualité du droit du bourgmestre de déclarer inhabitable un logement insalubre », note sous Civ. Namur, 24 mai 2004, *Dr. comm.*, 2005, p. 29.
(86) *Cf.* J.P. Tournai, 10 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2008, p. 514, J.P. Ostende, 1er juin 2005, *Échos log.*, mai 2007, p. 26 ainsi que J.P. Saint-Trond, 9 avril 1998, *Échos log.*, 2002, p. 114.
(87) Voy. l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 30 octobre 2007, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003, l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 1998 ainsi que l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 octobre 2003 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants, *M.B.*, 10 décembre 2003.
(88) Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997. Voy. également l'art. 2, §1er, al. 1er, de la section 2 (« Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur ») du chapitre II (« Du louage des choses ») du titre VIII (« Du contrat de louage ») du livre III (« Des différentes manières dont on acquiert la propriété ») du Code civil, introduit par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.
(89) Voy. par exemple W. VAN MIEGHEM, « La réforme de l'allocation de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL) en région bruxelloise », *Échos log.*, 2005, n°3 et 4, p. 73.
(90) Art. 15, §1er, al. 5, du Code flamand du logement.

applicables dans le parc public flamand. Ce système, en tout cas, fait songer au dispositif français suivant lequel le préfet dispose d'un « droit de réservation » au sein de chaque société de logement social qui lui permet d'y installer, d'autorité, des personnes qu'il aura jugées défavorisées ou mal logées, et notamment les ménages expulsés[91]. Jusqu'à un quart du parc social peut ainsi être mis à la disposition du représentant de l'État. Précisément, c'est sur ce quota qu'est prélevée l'habitation sociale dont le préfet aura ordonné la délivrance au nom du fameux droit au logement *opposable*[92]. En tout état de cause, un enthousiasme excessif ne s'indique pas dans la mesure où ce contingent est déjà largement engorgé[93].

Quoi qu'il en soit, le bourgmestre flamand ayant procédé lui-même au relogement dispose d'une arme supplémentaire : peut être réclamé auprès du propriétaire le remboursement de certaines des dépenses qu'il aura engagées, comme les frais d'évacuation de l'habitation, les frais de transport et/ou de stockage du mobilier, les frais d'installation dans la nouvelle habitation, le solde du loyer de la nouvelle habitation et, enfin, le solde des frais de séjour dans une structure équipée à cet effet[94]. Quelque part, ce n'est que logique dans la mesure où le locataire (et la puissance publique) n'ont théoriquement pas à subir de plein fouet une situation – l'expulsion pour cause d'insalubrité – imputable au bailleur au premier chef. Certes, la survenance de certaines déficiences doit plutôt être attribuée au *locataire* (comme l'humidité par condensation, provoquée par une suroccupation du bien couplée à une aération insuffisante des locaux), mais force est de constater que ces cas sont minoritaires, pour ne pas dire marginaux.

En ce qui concerne spécifiquement le secteur du logement social cette fois, certaines juridictions vont jusqu'à subordonner l'expulsion du parc public à la fourniture par le bailleur social d'un relogement à l'intéressé. Ainsi, lorsque la résiliation du bail social « va de pair avec l'évacuation de l'habitation », l'initiateur est tenu de « procéder au relogement des occupants de l'habitation », impose le juge de paix de Courtrai[95]. Et ce logement alternatif doit même, de surcroît, être conforme aux règles régionales de qualité puisque le bailleur est astreint à « livrer la preuve du respect des conditions du Code flamand du logement »[96].

C'est, en cette matière, le Code flamand qui va le plus loin. Inspirant directement cette décision de justice, il prévoit expressément que « lorsque l'exécution d'une opération [relevant de l'objet social de la société de logement social[97]] requiert l'évacuation d'habitations, l'initiateur est tenu de reloger, dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand, les occupants »[98]. Et, dans l'attribution du logement social donné, le bailleur public « accorde la priorité à ceux qu'il est tenu de reloger »[99].

b) à Bruxelles

Le Code bruxellois du logement déploie lui aussi un arsenal normatif digne d'intérêt – quoique perfectible – en vue d'accompagner le relogement du locataire évincé suite à l'application des règles de qualité.

- Le Code prévoit tout d'abord que « les locataires obligés de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement [...] ont un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics » (5 points de priorité, soit plus du double du taux maximum jusqu'alors : 2 points), tout en réaffirmant que « les différentes autorités publiques concernées ont l'obligation d'examiner toutes possibilités de relogement de ces locataires » (art. 17). En l'état, toutefois, la mesure doit être indexée d'un bémol dès lors que le parc locatif public est déjà largement saturé. On gagne tout de même, avec cinq points de priorité, un certain nombre d'années dans la file d'attente[100].
- Par ailleurs, les logements vides pris en gestion publique par un

(91) Art. R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation, introduit par le décret 99-836 du 22 septembre 1999 relatif au régime des attributions de logements locatifs sociaux et modifiant le code de la construction et de l'habitation, *J.O.*, 25 septembre 1999, art. 2.

(92) Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, *J.O.*, 6 mars 2007. *Cf.* sur le thème N. BERNARD, « Le droit opposable au logement vu de l'étranger : poudre aux yeux ou avancée décisive ? », *Revue du droit public et de la science politique en France et à l'étranger* (France), 2008, n°3, p. 833 et s.

(93) Voy., de manière générale sur la situation française, C. PAYEN et R. PROST-ROMAND, *Histoires de relogement. Paroles d'habitants, regards de professionnels*, Paris, L'Harmattan, 2007.

(94) Art. 15, §1er, al. 6, du Code flamand du logement, introduit par le décret du Parlement flamand du 7 juillet 2006 modifiant le décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, le décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants et le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement, pour ce qui concerne le renforcement de l'instrumentaire en matière de contrôle de la qualité du logement, *M.B.*, 5 octobre 2006.

(95) J.P. Courtrai, 2 janvier 2001, *R.G.D.C.*, 2003, p. 424, note B. HUBEAU.

(96) Voy. pour de plus amples développements B. HUBEAU, « De herhuisvestingsverplichting bij de ontbinding van de huurovereenkomst in de Sociale huisvesting », obs. sous J.P. Courtrai, 2 janvier 2001, *R.G.D.C.*, 2003, p. 425 et s.

(97) Mais pas exclusivement puisque cette obligation concerne également la Société flamande de logement social (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), le Fonds flamand des familles nombreuses (Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen), les agences immobilières sociales (imparfaitement traduites, en français, « agences de location sociale ») et, même, les « organisations de locataires » . Voy. art. 2, al. 1er, 26°, du Code flamand du logement.

(98) Art. 26 du Code flamand du logement.

(99) Art. 95 du Code flamand du logement.

(100) Trois, en fait. C'est qu'il est attribué au ménage, à la date anniversaire de sa candidature, un point de priorité à la fin de la première année, et deux points par année suivante (art. 9, §4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 14 novembre 1996).

opérateur public dans le cadre du Code « doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement » (art. 21, §2, al. 2). Séduisante, cette solution de « délestage » est cependant tributaire du succès futur du droit de gestion publique. Or, comme on pouvait le craindre[101], *pas une seule* opération de droit de gestion publique, cinq ans déjà depuis l'entrée en vigueur du dispositif, n'a encore été diligentée, en dépit du fait qu'a été mis parallèlement sur pied (quoiqu'avec un certain décalage dans le temps) un fonds de préfinancement des – nécessaires – travaux de rénovation du bien[102].

– Enfin, il est créé un « Fonds budgétaire régional de solidarité » destiné à assurer, aux personnes expulsées suite à une interdiction d'occuper, un montant couvrant tout ou partie de « la différence entre le loyer d'origine et le nouveau loyer, ainsi que les frais de déménagement ou d'installation, en ce compris le coût de la garantie locative » (art. 16, §1er). Versée dans la limite des crédits budgétaires, l'aide consiste, sans considération de la qualité du nouveau bien (contrairement aux ADIL/ADEL), en une allocation monétaire délivrée pendant trois ans et équivalente à la différence entre le tiers des revenus nets imposables du ménage et le loyer du nouveau logement (plafonné à 150 % du barème des agences immobilières sociales[103]), déduction faite d'éventuelles aides au déménagement[104]. Las, ce Fonds n'est accessible qu'aux individus évacués suite à une décision formelle d'interdiction d'occuper, laquelle ne vise que deux types de bailleurs : ceux qui font obstruction à la visite du Service d'inspection régionale et ceux qui restent en défaut de réaliser les travaux de régularisation exigés par ce même service. Ainsi, le Fonds n'est pas habilité à venir en aide aux personnes obligées de vider les lieux afin de permettre aux travaux de se réaliser correctement, pas davantage qu'il ne s'adresse à ceux qui se retrouvent à la rue en cas de refus de permis de location signifié à leur bailleur, non assorti d'une demande de régularisation.

c) en Wallonie

Il n'existe pas, au sein du Code wallon du logement, de dispositifs spécifiques de relogement dans le cadre du contrôle de qualité des biens (compte non tenu, comme déjà dit, des ADEL). On recense nonobstant deux occurrences au moins de ce souci des autorités de veiller au relogement des personnes en difficulté sociale. En ce qui concerne tout d'abord les agences immobilières sociales, chacune d'entre elles « assiste également le locataire expulsé dans ses démarches en vue de se reloger », prescrit l'arrêté du 23 septembre 2004[105]. Et, pour ce qui est des logements de transit mis sur le marché par une société de logement social, celle-ci « garantit au ménage, pendant la durée de l'hébergement, un accompagnement social, visant à son transfert vers un logement stable », enjoint l'arrêté du 1er février 1999, qui précise : « Cet accompagnement doit favoriser la recherche active d'un autre logement dans les délais compatibles avec la situation du ménage [...] »[106].

À travers cette double illustration, un élément paraît tout particulièrement digne de considération. Au-delà du relogement physique *sensu stricto*, ce que ces deux organismes (AIS et SLSP) cherchent avant tout, c'est la *prise d'autonomie* des personnes en difficulté sociale. Il ne sert à rien en effet d'aider ponctuellement un ménage en précarité à trouver à se reloger si, quelques mois plus tard, il retombe dans les mêmes vicissitudes nécessitant le même support de la part des autorités. Le processus serait alors sans fin. Pour parvenir à briser le cycle, il convient avant tout d'initier avec l'intéressé un processus global de revalidation sociale qui, *in fine*, le sortira éventuellement de la précarité. Le soutien au relogement ne devrait constituer, en somme, que le volet strictement matériel de ce vaste chantier de requalification sociale et identitaire. Quoi qu'il en soit, l'agence immobilière sociale « garantit un accompagnement social régulier visant à la réinsertion sociale de ses locataires ». Et, plus généralement, elle « développe une pédagogie de l'habiter englobant la fréquence de paiement du loyer, l'utilisation adéquate du logement, notamment au niveau énergétique, le respect de l'environnement humain et physique »[107]. Pareillement, la société de logement social agissant en tant que gestionnaire d'un logement de transit prodigue elle aussi un accompagnement qui, « si nécessaire », « favorise la prise de décision, la responsabilisation des personnes,

(101) *Cf.* N. BERNARD, « Regard critique et comparatif sur le Code bruxellois du logement », *Échos log.*, 2003, n°5.
(102) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2006 organisant le fonds Droit de gestion publique, *M.B.*, 18 décembre 2006. Cette avance sans intérêt ne couvre toutefois pas l'intégralité de la somme.
(103) Ces barèmes ont connu récemment une revalorisation substantielle (10% environ) de leurs montants. Voy. les art. 12 et s. de l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 28 février 2008, *M.B.*, 28 mars 2008.
(104) Art. 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 portant exécution du Code du logement, *M.B.*, 23 avril 2004.
(105) Art. 10, §1er, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale, *M.B.*, 10 novembre 2004.
(106) Art. 10, al. 1er et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 1er février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements de transit, *M.B.*, 13 mars 1999.
(107) Art. 10, §1er, al. 1er et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004.

l'utilisation adéquate du logement et le respect du voisinage et de son environnement »[108].

5. Quel(s) débiteur(s) pour l'obligation de relogement ?

Qui est tenu par l'obligation de relogement : les pouvoirs publics ? les particuliers ? les deux ? Certains inclinent à considérer que, de manière générale, le droit au logement incombe d'abord aux pouvoirs publics (« La doctrine et la jurisprudence reconnaissent au droit au logement décent consacré par la Constitution la nature d'un droit subjectif, particulièrement à l'égard des institutions chargées de l'aide sociale »[109]). Cependant, la plupart des décisions de justice en matière de droit au logement mettent bien en jeu un bailleur *privé*, ainsi prié de surseoir à l'expulsion au nom de l'article 23 de la Constitution[110]. Au demeurant, la grande majorité des bâtiments repose dans les mains du privé. Sous peine de rester largement inefficace, aucune réforme du logement ne saurait se concevoir sans le concours actif des particuliers. En ce qui concerne en tout cas le relogement plus spécifiquement, il semble toutefois difficile, en l'état actuel du droit en Belgique, de faire peser une pareille charge sur un bailleur privé (à tout le moins si l'obligation s'entend comme la fourniture physique d'un lieu alternatif d'hébergement).

Quand obligation de relogement il y a, elle repose donc toujours sur un pouvoir public[111]. Mais si le devoir de relogement consiste, pour la commune par exemple (en cas de fermeture du bien par le bourgmestre pour cause d'insalubrité), à devoir fournir physiquement elle-même une nouvelle habitation, il semble malaisé d'ériger la charge en obligation de résultats. En tout état cause, il n'est pas attendu de la puissance publique qu'elle procède *gratuitement* au relogement, estime la Cour européenne des droits de l'homme dans son arrêt *Fadeyeva c. Russie*, qui voit là un devoir « excessif », en dépit du fait que l'intéressé habite, dans l'attente, au sein d'une zone géographique exposée à de forts taux de pollution[112]. Les propres démarches du candidat au relogement sont, par ailleurs, prises en considération dans l'appréciation des efforts du relogeur. Concernant par exemple la recherche d'une nouvelle habitation, à l'expiration d'un bail d'hébergement précaire dans un logement de transit appartenant à la commune, il a été jugé que « l'assistance communale apportée à la recherche d'un logement stable est subsidiaire car les personnes aidées, comme tout adulte censé responsable, ont le devoir premier d'assurer leur propre autonomie. La commune ne doit pas un résultat » et ce, quand bien même elle poursuit une « finalité sociale fondamentale »[113]. Dans une autre affaire, relative également à un logement de transit, l'occupant qui se maintenait dans les lieux au-delà de l'expiration du contrat s'en est pareillement vu expulsé notamment parce qu'il n'avait montré « aucune collaboration dans la recherche d'un logement »[114].

En revanche, si ce devoir de relogement s'analyse comme l'interdiction pesant sur le bourgmestre, hors péril imminent, de procéder à l'expulsion avant de s'être assuré des capacités concrètes de relogement des évincés dans une habitation saine et accessible financièrement, on est alors en présence, là, d'une véritable condition *sine qua non*, singulièrement lorsque le bourgmestre agit dans le cadre de la police spéciale du logement. Il faut, en d'autres termes, que « les autorités communales se so[ie]nt préoccupées des possibilités de relogement des occupants » estime le Conseil d'État[115]. Du reste, ainsi recadrée, l'obligation de relogement ne procède-t-elle pas directement du devoir de bonne préparation des actes administratifs[116] ?

Un pays comme la France, en revanche, récuse cette distinction basée sur la nature du bailleur. Social ou –même- privé, celui-ci doit dans certaines circonstances veiller au relogement, sinon directement, à tout le moins par le biais d'une compensation financière. Ainsi, l'article 181 de la loi du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains stipule : « En cas d'interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire […] est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. À défaut, le représentant de l'État dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire. Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et

(108) Art. 10, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 1er février 1999.
(109) Civ. Bruxelles, 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, p. 576. Voy. également la décision qui a mis fin à l'occupation – ayant défrayé la chronique – de l'hôtel Tagawa avenue Louise : « il n'appartient pas aux personnes privées mais aux pouvoirs publics de tout mettre en œuvre pour garantir le droit au logement consacré par la Constitution » (J.P. Bruxelles (II), 22 décembre 2006, inédit RG 1427/06).
(110) Voy. notamment N. BERNARD, « Le droit constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail », *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 28 et s.
(111) Voy. N. BERNARD, « Pas d'expulsion sans relogement… du moins lorsqu'il s'agit d'un bailleur public », obs. sous J.P. Uccle, 16 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1006 et s.
(112) Cour eur. D.H., arrêt *Fadeyeva c. Russie* du 9 juin 2005, *Amén.*, 2005, p. 291. Voy. également Trib. gr. inst. Pontoise, 1er mars 1996, *Journ. proc.*, 1997, n°169, p. 47, note A. DUQUESNE.
(113) J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1815, note.
(114) Des « motifs d'ordre familial et sociaux » n'ont pas réussi à entamer la détermination du juge de paix de Mons, bien décidé à mettre un terme effectif au bail venu à échéance et à expulser les occupants et ce, au nom de la rotation qui doit régner dans ce parc immobilier à vocation provisoire (J.P. Mons II, 7 décembre 2004, *Échos log.*, 2005, n°2, p. 26).
(115) C.E. (XIII), 26 janvier 2005, n°139.837, *A.P.M.*, 2005, n°2, p. 37 et s.
(116) Voy. sur le thème C.E. (VI), 21 janvier 2004, n°127.292, *Échos log.*, 2004, p. 56 et s.

garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble »[117]. Et la circonstance que le locataire soit dépourvu de titre de séjour n'altère en rien cette obligation de relogement, observe le tribunal d'instance de Marseille[118]. Mais comment, matériellement, le propriétaire peut-il bien satisfaire à cet impératif de relogement ? Le bailleur, indique le tribunal de grande instance de Douai, « ne doit pas seulement solliciter un logement auprès notamment des bailleurs sociaux mais présenter une offre précise et concrète de relogement »[119]. Par certains aspects, en tout cas, cette disposition rappelle notre loi anti-marchands de sommeil qui punit les bailleurs abusant de la situation des demandeurs d'asile, notamment. « Les victimes peuvent être, le cas échéant, accueillies ou relogées sur décision, selon le cas, du ministre compétent, de l'autorité compétente ou des fonctionnaires désignés par eux, et ce, en concertation avec les services compétents en la matière. Les frais de logement sont à charge du prévenu. Lorsque le prévenu est acquitté, les frais sont mis à la charge, selon le cas, de l'État ou du CPAS compétent »[120].

Quoi qu'il en soit, une décision récente, afférente au célèbre squat – désormais vidé – du 103 boulevard de Waterloo à Bruxelles, tend à faire du relogement une obligation pesant sur les épaules des pouvoirs publics lorsque ceux-ci agissent en tant que *propriétaires* du bien visé. Ainsi, explique la juge de paix de Bruxelles-Ville, « l'on pourrait concevoir une telle modalisation de la mesure d'expulsion [qui serait subordonnée à un relogement effectif] à charge d'une bailleresse qui serait par ailleurs une autorité publique compétente en matière de logement »[121].

C'est, précisément, cette thèse qu'épouse, dans sa décision du 16 avril 2007, le juge de paix d'Uccle, confronté donc à la demande d'un occupant sans titre de pouvoir rester dans un bien appartenant à la régie régionale bruxelloise, quand bien même le bail aurait pris – valablement – fin il y a deux ans (avec cependant une dernière prorogation d'un an)[122]. Constatant qu'il y a « urgence à offrir à la défenderesse et à sa famille un logement décent qui réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement », la juge a bloqué toute tentative d'expulsion. L'intérêt de l'affaire réside en ce que la juridiction aurait pu se contenter de donner un délai de grâce (sur pied de l'article 1244 du Code civil) à l'occupante pour déguerpir[123]; plus fondamentalement, elle assigne à la Régie foncière régionale « l'obligation de reloger » elle-même l'intéressée avant de pouvoir récupérer les lieux, tout en fixant un délai pour ce faire (deux mois et demi). Et ce, malgré que « tous les intervenants dans la présente cause reconnaissent que la maison est un chancre irrécupérable ». On le voit, la nécessité de trouver une solution de relogement préalablement à l'expulsion est à ce point intense qu'elle a prévalu, ici, sur le danger (en matière de sécurité et de santé des occupants notamment) qu'il y a de laisser un ménage dans un taudis. Au passage, la justice de paix reconnaît qu'une occupation sans titre ni droit n'en est pas moins digne de considération juridique[124]. Soulignons dans la ligne que le Tribunal de grande instance de Colmar a opposé son refus à la demande d'expulsion d'un squat au motif que l'occupant était « sans titre mais non sans droit », le droit fondamental à un logement décent étant en effet reconnu à tous[125].

CONCLUSION : QUELQUES PISTES PROSPECTIVES

Reloger, c'est bien. Empêcher, en amont, que la situation se dégrade et conduise à l'éviction, c'est mieux. Même fructueux, le relogement ne parvient pas toujours, estime le Conseil d'État, à compenser le traumatisme que peut constituer le déménagement pour certaines personnes, à la santé fragile notamment[126]. Parce qu'elles cherchent à éradiquer les causes qui mènent aux expulsions, les actions préventives doivent être privilégiées. Raison pour laquelle la filière de la *médiation locative* doit être développée, tout

(117) Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, *J.O.*, 14 décembre 2000. « En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, en matière d'insalubrité comme de péril, ou s'agissant de l'insécurité constatée dans des hôtels meublés, le propriétaire ou l'exploitant doit faire aux occupants une offre de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de ceux-ci. L'offre doit tenir compte du lieu de travail des personnes relogées, éventuellement du lieu de scolarisation de leurs enfants, et de leurs ressources. Bien que la loi ne le précise pas, il convient que le logement soit décent. Le préfet, en matière d'insalubrité et le maire en matière de péril, s'attacheront à éviter que les personnes quittant un logement insalubre ou dangereux ne soient relogées dans un logement analogue ou, de toute évidence, non décent. Toute contestation sur la conformité de l'offre de relogement aux besoins et aux possibilités des personnes relogées relève de la compétence du juge d'instance » («La lutte contre l'habitat indigne, insalubre et dangereux », *Échos log.*, 2004, p. 86).

(118) Voy. Trib. inst. Marseille, 26 novembre 2003, *Échos log.*, 2005, n°3 et 4, p. 28.

(119) Trib. gr. inst. Douai, 23 septembre 2002, *Échos log.*, 2005, n°3 et 4, p. 29.

(120) Art. 433*quinquiesdecies* du Code pénal, inséré par la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic d'êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, *M.B.*, 2 septembre 2005. Voy., pour une application récente, Corr. Charleroi, 9 janvier 2007, *Échos log.*, 2007, n°1, p. 30. *Cf.* sur le thème Ch.-É. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *Actualités de droit pénal et de procédure pénale*, Bruxelles, Larcier, 2006.

(121) J.P. Bruxelles (II), 14 novembre 2006, inédit (RG 2129/06).

(122) J.P. Uccle, 16 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1006, note N. BERNARD.

(123) Voy. à cet égard J.P. Ixelles, 3 décembre 1997, *Act. jur. baux*, 1998, p. 57.

(124) Voy. sur ce thème N. BERNARD, « Squat : sans titre mais pas sans droit », *Bruxelles en mouvements* (revue d'Inter-environnement Bruxelles), n°181, 15 février 2007, p. 1 et s.

(125) Trib. gr. inst. Colmar (réf.), 26 septembre 1997, *D.Q.M.*, 1998, n°20, p. 8, note.

(126) C.E. (VI), 2 avril 1993, Krier, n°42.543, *J.T.*, 1993, p. 713, note D. LAGASSE.

en capitalisant sur l'expérience des commissions paritaires locatives[127].

Par ailleurs, la commune gagnerait à faire emploi de la possibilité – rarement utilisée – qui lui permet d'intervenir, à la place et aux frais du propriétaire négligent, dans la réalisation des travaux urgents, pour peu évidemment que cette réfection n'implique pas de devoir vider les lieux. Du reste, le législateur flamand a coulé cette possibilité dans le texte même du Code du logement[128]. Une voie à suivre ?

Et si, dans la même veine prospective, l'on instaurait, pour contrer les expulsions sauvages dont sont victimes nombre de locataires, une *action en cessation*, à l'instar de ce que l'on institué en matière de droit de l'environnement[129] ou dans le cadre de la loi anti-discrimination[130] ? L'avantage de cette procédure ? La rapidité incontestablement (puisque cette action peut être introduite comme en référé), conjuguée à la souplesse. Rappelons également, à propos toujours des intrusions du bailleur dans les lieux loués en l'absence du preneur (aux fins de changer les serrures par exemple et de mettre le mobilier à la rue), que le locataire a droit au respect de l'intégrité de sa sphère intime et familiale et que de telles manœuvres constituent autant de violations de domicile privé, passibles d'une peine d'amende et d'emprisonnement[131]. Contrairement à ce que prétendent dès lors certaines autorités de police saisies en urgence par des locataires ainsi éconduits, il ne s'agit pas d'une simple affaire de droit privé ou d'un litige interpersonnel; le droit pénal est ici en jeu de même que l'ordre public, ce qui doit les conduire à intervenir. Il faut faire cesser cette véritable voie de fait. C'est que « le droit de la location de logements, dominé par l'article 1762*bis* du Code civil imposant l'intervention et l'appréciation du juge pour la résolution du bail, ne permet pas au bailleur de se faire à lui-même justice, que ce soit par une reprise forcée des lieux loués de nature à constituer une violation de domicile, ou par des entraves même temporaires apportées à une occupation locative qui a pris cours, consistant par exemple en interdiction matérielle d'accès ou en suppression de services nécessaires au logement sûr et décent tels que l'alimentation en eau, en électricité ou en chauffage. Ces comportements constituent des voies de fait inacceptables et dignes de sanction [...] Sans cette règle, le marché du logement, spécialement celui des personnes les moins favorisées, deviendrait un lieu de violence contraire à la justice et soustrait au droit »[132].

En matière de salubrité, enfin, il conviendrait, en Wallonie, d'abroger l'art. 13*bis* du Code du logement[133] qui permet au bourgmestre de fermer un logement, aussi sain soit-il, pour simple défaut de permis de location[134]. Dans la ligne, il serait bon de prévenir le (candidat-)locataire de l'existence – ou non – d'un tel permis de location, afin de ne pas l'exposer, *en cours de contrat,* à une annulation de bail pour absence de permis (et à une expulsion subséquente)[135]. La loi du 25 avril 2007 a justement imposé au bailleur d'agrémenter la convention locative d'une « annexe » supposée contenir une « explication des dispositions légales » (dont « les dispositions adoptées par la région concernée en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité »)[136]. Pourquoi dès lors, à des fins de transparence, ne pas y greffer le permis ?

On le voit, l'imagination et la créativité doivent, dans un domaine aussi sensible que celui des expulsions et du relogement, plus que jamais être de mise.

(127) Il s'agit d'une expérience pilote mise sur pied par les autorités fédérales de 2005 à 2007 consistant à installer dans trois villes du pays (Bruxelles, Gand et Charleroi) des commissions composées paritairement (bailleurs et locataires) et investies d'une triple mission : faire de la médiation locative, élaborer une grille d'objectivation des loyers et, *last but not least*, rédiger un bail-type. Sur cette expérience stimulante, à laquelle il n'a malheureusement pas été donné de suite, voy. Th. DAWANCE, N. BERNARD *et al.*, *Recherche sur la mise en place d'expériences pilotes, en matière de commissions paritaires locatives*, Bruxelles, Service public de programmation Intégration sociale, Lutte contre la pauvreté et Économie sociale, 2007.

(128) Art. 15, §1er, al. 3, du Code flamand du logement.

(129) *Cf.* entre autres Fr. TULKENS, « Le point sur l'action en cessation en matière d'environnement », *Les actions en cessation*, Bruxelles, Larcier, 2006.

(130) Voy. notamment N. BERNARD, « Les lois anti-discrimination et le secteur du logement (privé et social) », *De nieuwe federale antidiscriminatiewetten – Les nouvelles lois luttant contre la discrimination*, sous la direction de S. Van Drooghenbroeck *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2008, p. 797 et s.

(131) Art. 439 du Code pénal.

(132) J.P. Grâce-Hollogne, 20 septembre 2005, *Échos log.*, 2007, n°1, p. 30. En l'espèce, toutefois, des circonstances ont « très largement » atténué la responsabilité des bailleurs.

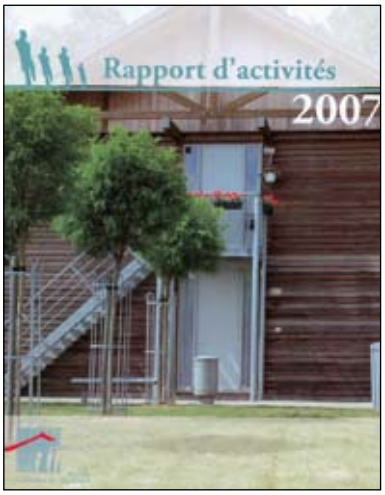
(133) « En l'absence ou en cas de retrait d'un permis de location, le bourgmestre, ou, en cas d'inaction de ce dernier dans un délai raisonnable, le Gouvernement, peut interdire l'accès ou l'occupation des logements concernés ».

(134) Certaines villes procèdent bel et bien, sur le terrain, à de telles fermetures alors que le bien satisfait aux normes de qualité.

(135) Voy. notamment J.P. Turnhout, 22 mai 2006, *R.W.*, 2007-2008, p. 710, J.P. Namur I, 10 mai 2002, *Échos log.*, 2002, p. 118, J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *Échos log.*, 2002, p. 117, J.P. Wavre, 29 mars 2001, *Échos log.*, 2001, p. 79 et s., J.P. Tournai, 3 janvier 2001, *Échos log.*, 2001, p. 81 et s., Civ. Nivelles, 27 octobre 2000, *Le Cri* (revue du Syndicat national des propriétaires), février 2001, n°251, p. 7, J.P. Bruxelles VI, 15 avril 2000, *Redrim.*, 2001, p. 118, note M. DAMBRE ainsi que J.P. Wavre, 30 décembre 1999, *Échos log.*, 2000, p. 91 et s., obs. L. THOLOMÉ. Voy. sur ce thème D. DÉOM, « Le permis de location », *Baux : actualités législatives et jurisprudentielles*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 111 et s. ainsi que N. BERNARD, « Conséquences civiles et administratives du défaut de permis de location », *Aménagement-Environnement*, 2005/2.

(136) Art. 11*bis* nouveau de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'art. 102 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), *M.B.*, 8 mai 2007. Voy. également l'arrêté royal du 4 mai 2007, *M.B.*, 21 mai 2007, *err.* 31 mai 2007.

RAPPORT D'ACTIVITES 2007 SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT



La Société wallonne du Logement (SWL), en collaboration avec 70 sociétés de logement de service public (SLSP), a pour mission de concrétiser 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. Ce dernier définit les bases de gestion de la SWL pour 5 ans.
La seconde partie du rapport reprend **les missions**, et la troisième envisage **les perspectives** de la SWL.

LES MISSIONS DE LA SWL

Pour rappel, celles-ci consistent, en vertu de l'article 88 du Code wallon du Logement, à:

1. agréer, conseiller et contrôler les 70 sociétés de logement de service public (SLSP);

2. participer à la mise en œuvre du droit au logement ;

3. soutenir les SLSP, les pouvoirs locaux et les régies communales autonomes par une assistance technique et financière ;

4. promouvoir l'expérimentation et la recherche en matière de logement ;

5. proposer au gouvernement des politiques nouvelles ou donner son avis sur les politiques qui visent à accroître les synergies avec la politique communale du logement et le partenariat des SLSP avec d'autres acteurs du secteur public, privé et avec le monde associatif ;

6. exercer toute autre mission ayant un rapport direct avec celles visées ci-dessus.

Le volume d'activités

En 2007, le total des marchés de travaux passés avec l'approbation de la SWL frôle les 312 millions €. Il s'agit du plus important volume annuel d'investissements mis en œuvre jusqu'ici par les opérateurs du logement wallon.

Cette progression 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 : 207.000.000 € en 2007, davantage qu'en 2006 (185.000.000 €).

Création de logements en 2007

	Logements locatifs	Logements acquisitifs	Total
Logements achevés	531	25	556
Chantiers entamés	465	30	495
Projets en développement	1.934	586	2.520
Total	**2.930**	**641**	**3.571**

1. Les logements achevés

En 2007, 556 logements ont été réalisés (pour 516 en 2006), dont 531 logements locatifs et 25 seulement destinés à la vente.

La répartition géographique est la suivante :

	Locatif	Acquisitif	Total
Brabant	32	0	32
Hainaut	186	13	199
Liège	190	12	202
Luxembourg	65	0	65
Namur	58	0	58
Total	**531**	**25**	**556**

Les 531 nouveaux logements loués sont composés de 505 logements sociaux, et 26 logements moyens. Pas de logement d'insertion.

48 % des nouveaux logements sociaux et 31 % des nouveaux logements moyens sont issus d'opérations d'acquisition-réhabilitation ou d'acquisition-restructuration d'immeubles existants, répondant ainsi aux objectifs d'insertion du logement dans le tissu urbanisé.

2. Les logements en chantier

Il s'agit de projets de logements dont l'adjudication des travaux a été approuvée en 2007. 495 logements (dont 30 destinés à la vente et 465 logements locatifs) ont été mis en chantier, pour 599 logements en 2006. Ils se répartissent en 423 logements sociaux et 42 logements moyens. Le montant des engagements 2007 destinés à la création de logements dépasse les 56,5 millions €.

44 % des logements sociaux se déclinent en constructions neuves et 56 % en opérations 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 (2007-2008), repris au programme régional d'investissements adopté par le Gouvernement wallon le 6 décembre 2007.

Les SLSP agréées par la SWL sont chargées de la réalisation de 2.520 logements, correspondant à un investissement total de 302 millions €. Ces 2.520 logements se répartissent en 1.934 logements à louer et 586 logements pour la vente.
La mise en œuvre des chantiers intervient généralement dans les deux ans qui suivent, et la mise en service entre 2010 et 2011.

4. La rénovation du parc locatif social

Les investissements mis en œuvre en 2007 se montent à près de 248 millions € et résultent principalement des chantiers et de l'engagement de montants prévus :
- au Programme exceptionnel d'investissements (PEI) pour 207,4 millions €. Le PEI a pour objectif d'assurer la qualité et le parfait état locatif de la totalité des logements de service public en Wallonie ;
- aux crédits en rénovation (programme « Bierset » 2005 essentiellement) pour 3,2 millions € ;
- à ces investissements s'ajoutent des interventions sur les fonds propres des SLSP pour un montant de 37 millions €.

Evolution des montants des investissements mis en œuvre pour l'entretien et la rénovation des logements (en millions €).

1998	27,69
1999	47,15
2000	51,46
2001	56,07
2002	44,45
2003	38,98
2004	80,81
2005	176,03
2006	218,89
2007	247,60

5. Les logements loués

Au 31 décembre 2006, le secteur public louait 103.187 logements dont :
- 102.462 logements sociaux ;
- 675 logements moyens ;
- 28 logements d'insertion ;
- 22 logements de transit.

6. Les locataires

Le secteur du logement de service public offre un toit à 213.681 personnes (98.256 familles), soit 6,3 % de la population wallonne. Trois chefs de ménage sur 4 sont sans activité professionnelle. Entre 1995 et 2006, la proportion d'actifs parmi les chefs de ménages locataires a diminué de près de 34 %. Entre 2005 et 2006, cette proportion a baissé de 2,5 %. Les pensionnés représentent 31 % des chefs de ménages locataires, les chômeurs 28 %, les bénéficiaires du revenu minimum d'intégration 5,7 %. Le revenu moyen des ménages locataires sociaux en Wallonie s'élevait à 14.121 euros en 2006.

7. Les demandes de candidats locataires

Le nombre de demandes de logement social en attente s'élevait au 31 décembre 2006 à 47.336 ; compte tenu des candidatures multiples, le nombre réel de ménages candidats locataires est évalué à 41.200. Plus de 75 % d'entre eux sont des ménages en état de précarité, par conséquent prioritaires.

EXPÉRIMENTATION ET RECHERCHE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Le logement dans la perspective de la qualité et de la durabilité

Le dispositif « habiter malin, charges en moins » qui devait se clôturer en décembre 2006 a été prolongé jusqu'au 30 juin 2008.

L'intérêt de ce dispositif est d'intégrer pour la première fois deux types d'action dans un seul processus :
- un aspect social : sensibilisation et formation des habitants à l'utilisation durable de l'énergie ;
- un aspect technique : suivi des consommations énergétiques avant et après les interventions.

La SWL entend pérenniser les acquis du projet au travers des directives concernant les performances énergétiques des logements, la qualité des matériaux et leur mise en œuvre respectueuse du développement durable. Au niveau social, l'intérêt de pérenniser un mode d'utilisation responsable des locataires est évident.

Colloques sur l'avenir du logement social dans l'Union européenne

Le 20 septembre 2007 s'est déroulé le 2e colloque organisé par l'Observatoire européen du logement du CECODHAS sur l'avenir du logement social dans l'Union européenne. Le 1er colloque avait eu lieu le 13 septembre 2006.

Conférence internationale sur les tendances des politiques du logement social

La SWL a participé à la Conférence internationale sur les « Tendances des politiques du logement social : entrer dans le 21e siècle » qui s'est tenue à Lisbonne en octobre 2007.

Echanges Québec-Wallonie

L'année 2007 a renforcé la collaboration entre le Québec et la Wallonie. Deux missions se sont déroulées en mars et octobre 2007 au Québec et ont permis l'échange d'expertises axées essentiellement sur la constitution d'un « bilan de santé » du patrimoine et l'entretien, la rénovation et l'efficacité énergétique du patrimoine, et la conception de divers programmes de logements sociaux dans une logique de développement durable.

Réseau Habitat et Francophonie

Créée en 1987, l'association RHF réunit des organismes professionnels du secteur de l'aménagement urbain et de l'habitat social des pays francophones dont la SWL. 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.

En 2007, RHF a fêté ses 20 ans d'existence et a choisi Lille, Dunkerque et Tournai pour organiser du 10 au 14 juin un cycle de conférences portant sur le thème « les mutations économiques ; démographie et politiques de l'habitat ».

Du côté belge, la SWL, la société de logement « Le Logis tournaisien » et le Fonds du logement wallon (FLW) se sont associés activement à l'organisation de cet événement.

LES PERSPECTIVES

La nouvelle réglementation locative

Le Gouvernement wallon a pris, le 6 septembre 2007, un important arrêté organisant les modalités de location des différents types de logements gérés par les SLSP. On y relève essentiellement les points suivants :

- le bail social à durée déterminée porte désormais sur une durée renouvelable de 9 années ;
- l'introduction de nouvelles priorités ;
- la mise en œuvre du formulaire de candidature unique ;
- l'introduction de deux régimes locatifs : le logement à loyer d'équilibre et les logements loués à des étudiants.

Le « cadastre » du logement social

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. L'idée est de lancer un marché relatif à la désignation d'un prestataire de services avec pour finalité la réalisation d'un relevé du parc immobilier pour en permettre une gestion efficiente.

Les partenariats « public-privé »

La SWL et la s.a. Immocita, filiale de la Société régionale d'investissement de Wallonie (SRIW) vont constituer une nouvelle société d'économie mixte, ayant pour objet : « toutes les opérations immobilières telles l'achat, la vente, l'échange, la location, le courtage, le leasing immobilier, la négociation, la publicité, le lotissement, la construction, la transformation de tous biens et équipements immobiliers, la constitution ou la cession de droits réels immobiliers, l'étude, la conception, la réalisation et la coordination d'opérations immobilières et la promotion immobilière en général sur des terrains sis en Région wallonne.
La société peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet.

Séances de formation et d'information

Dans le cadre de sa mission de mise à disposition des moyens nécessaires pour la réalisation de l'objet social du secteur, plusieurs séances de formations et d'informations sont programmées en 2008.

Les audits

Les objectifs du service d'audit en 2008 sont de renforcer son équipe en mettant en place, notamment, trois équipes d'auditeurs de gestion. Cette équipe doit pouvoir réaliser en moyenne deux audits complets par mois et assurer le suivi des différents tableaux de bord. Il s'agira également de finaliser le programme de certification des auditeurs, de poursuivre le développement et la mise à jour de ses différentes procédures d'audit.

Le logement durable

La SWL a pour projet d'inscrire le logement public dans la perspective de développement durable. Une circulaire fixera début 2008 les exigences et rassemblera les conseils de la SWL Les bonnes pratiques à respecter en matière d'environnement, de construction bioclimatique, d'efficacité énergétique et de bon usage du logement y seront abordées de manière détaillée.
L'ensemble des problématiques touchant au logement durable seront développées davantage encore dans un outil supplémentaire à destination des SLSP : le « Guide des bonnes pratiques du logement durable » qui paraîtra en 2008.

L'ancrage communal

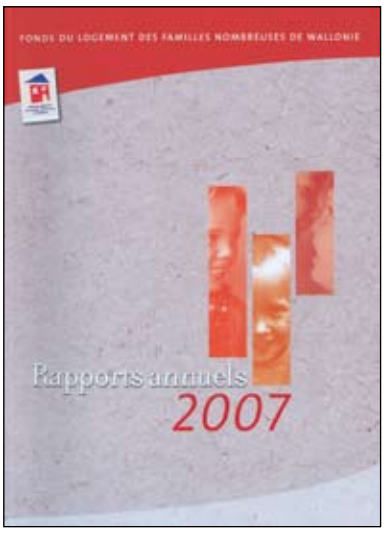
Les 262 communes wallonnes doivent remettre leur programme d'actions en matière de logement pour le 30 juin 2008 à la DGATLP et à la SWL. Celles-ci apportent leur collaboration pour assurer la faisabilité technique, administrative et financière. L'objectif du Gouvernement wallon est de créer, comme dans l'ancrage précédent, 2.000 logements publics par an.

FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES RAPPORTS ANNUELS 2007

L'année 2007 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 123,5 millions d'euros en 2007, (112 millions en 2006), soit une croissance de 10,4 %. 8,4 millions d'euros ont été affectés aux opérations d'aide locative, aux zones d'initiatives protégées et d'habitat permanent (6,5 millions d'euros en 2006).

1. LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

En 2007, le Fonds a accordé 1.179 prêts hypothécaires, à savoir 1.109 en Fonds B2, c'est-à-dire avec intervention de la Région, et 70 prêts dans le cadre du Fonds d'Interventions Spéciales (FIS), soit sur fonds propres. Par rapport à 2006, le nombre de prêts en B2 a crû de 26 unités, tandis que le nombre de prêts en FIS a diminué de 14. L'évolution ne se marque pas en nombre de prêts, mais par l'ampleur des réalisations : 123,5 millions d'euros.



Prêts FIS (2003-2007)

Année	Nombre	Montant	Moyenne
2003	63	595.584	9.454
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
TOTAL	484	4.893.496	10.111

La moyenne des prêts passe de 95.900 € en 2006 à 105.000 € en 2007. En ce qui concerne la destination des prêts, les opérations d'achats + travaux peu importants représentent 55,9 % par rapport à l'ensemble.

La distribution des prêts

Catégories	Affectation des sommes prêtées	Nombre		Sommes		Moyenne
		C.A.	%	C.A.	%	
1	Constructions	79	7,1	10.226.975	8,3	129.455
2	Achats	133	12,0	15.871.972	12,9	119.338
3	Achats et travaux peu importants	563	50,7	68.599.596	55,9	121.847
4	Travaux importants	9	0,8	809.348	0,7	89.928
5	Travaux peu importants	113	10,2	3.474.747	2,8	30.750
6	Achats et travaux importants	12	1,1	1.390.656	1,1	115.888
7	Travaux importants et remboursements de dettes	23	2,1	2.985.367	2,4	129.799
8	Travaux peu importants et remboursements de dettes	163	14,7	17.867.811	14,6	109.618
9	Remboursements de dettes	14	1,3	1.537.814	1,3	109.844
	TOTAL	1.109	100,0	122.764.286	100,0	110.698

La répartition des prêts se fait selon les critères déterminés par le Code wallon du logement : nombre d'emprunteurs et barèmes de revenus.

Famille composée d'un seul emprunteur

Barèmes	Maxima de revenus	Taux annuel	
		A partir du 01/01/07	A partir du 01/08/07
I	18.200	2,00	2,25
II	24.000	2,50	2,75
III	29.850	2,75	3,00
IV	37.150	3,75	4,00
V	42.950	4,25	4,50

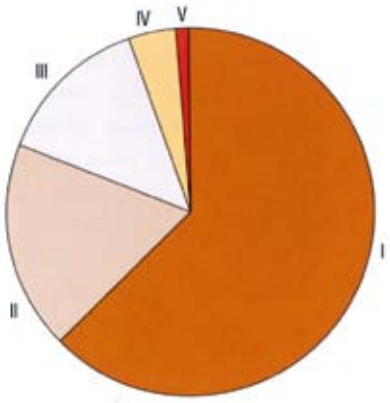
Famille composée de deux emprunteurs

Barèmes	Maxima de revenus	Taux annuel	
		A partir du 01/01/07	A partir du 01/08/07
I	22.550	2,00	2,25
II	29.100	2,50	2,75
III	35.650	2,75	3,00
IV	42.950	3,75	4,00
V	50.250	4,25	4,50

Répartition des prêts en fonction des barèmes de taux (Fonds B2) – 2007

Catégories de revenus	Barèmes	Nombre		Somme
		C.A.	%	
Précaires	I	698	62,9	77.347.199
Modestes	II	203	18,3	22.321.696
	III	152	13,7	17.103.981
Moyens	IV	46	4,2	4.814.234
	V	10	0,9	1.177.175

La grille des taux d'intérêt, construite à partir de la combinaison de ces critères, renvoie à cinq barèmes de revenus. Pour atténuer l'effet du seuil, la fourchette de détermination des revenus modestes et moyens étant large, chacune de ces deux catégories a été divisée en deux. Les barèmes ont présenté en 2007 les caractéristiques suivantes pour une famille de trois enfants.



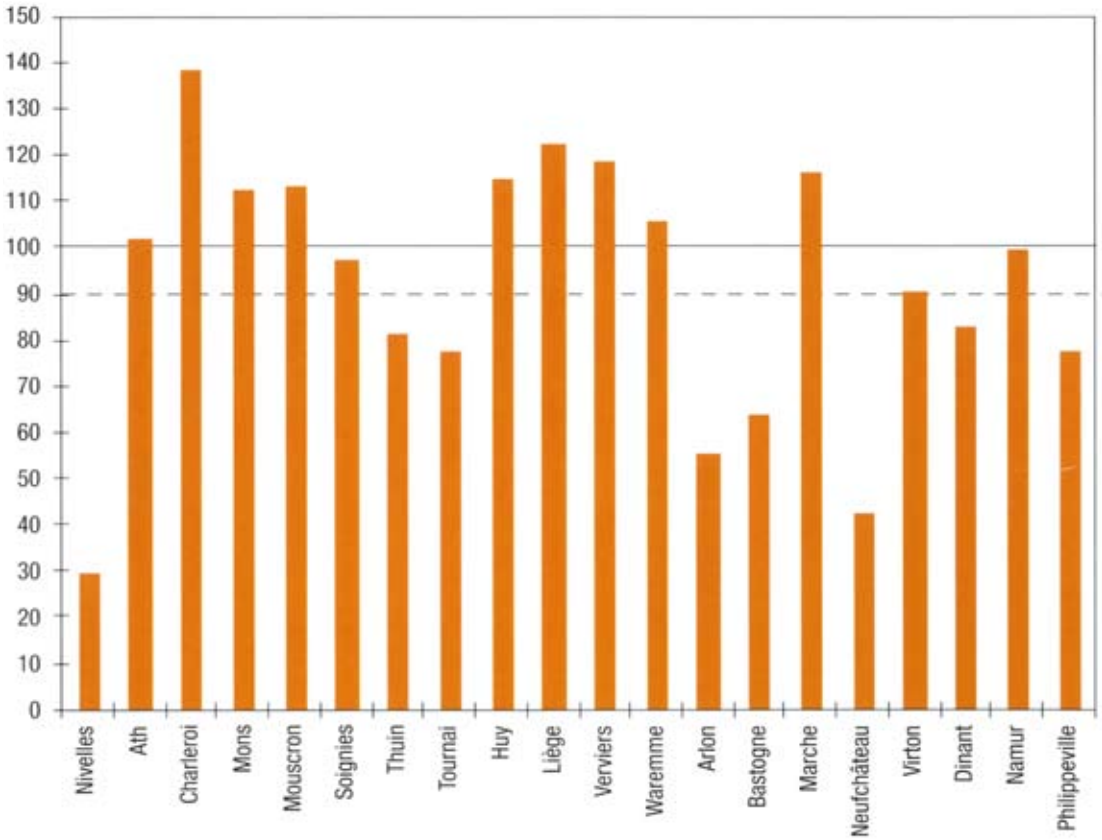
Le pourcentage des prêts accordés aux familles dont les revenus s'inscrivent dans le barème « en état de précarité » est de 62,9 % . Les ménages à revenus modestes représentent 32 % et ceux à revenus moyens 5,1 %.

Il faut remarquer que pour l'ensemble des barèmes, 633 prêts ont été réalisés avec des familles à un revenu, soit 57 % des prêts et en barème I, ce pourcentage s'élève à 45,4 %.

Répartition des prêts par barème et nombre de revenus (Fonds B2) – 2007

	Barème I		Barème II		Barème III		Barème IV		Barème V		TOTAL	
	C.A.	%	C.A.	%	C.A.	%	C.A.	%	C.A.	%	C.A.	%
Familles à 1 revenu	503	45,4	82	7,4	40	3,6	8	0,7	0	0,0	633	57,1
Familles à 2 revenus	195	17,6	121	10,9	112	10,1	38	3,4	10	0,9	476	42,9
TOTAL	698	63,0	203	18,3	152	13,7	46	4,1	10	0,9	1.109	100,0

Fonds B2 : Indicateur de présence par arrondissement et en fonction de la population (100 = la moyenne régionale) – 2007



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 Thuin, Tournai, Bastogne, Neufchâteau et Philippeville. Par ailleurs on notera une hausse pour les arrondissements de Ath, Liège, et Verviers.

La présence du Fonds plus ou moins accentuée dans un arrondissement est directement liée aux pressions foncière et immobilière qui s'y manifestent. Pour tenir compte de cette réalité, la réglementation prévoit une majoration des valeurs vénales et des montants prêtés dans les zones spécifiques définies comme les arrondissements dans lesquels le nombre des prêts par 100.000 habitants accordés par le Fonds, est inférieur d'au moins 10 % à la moyenne régionale.

Dans les trois arrondissements de Ath, Arlon et Virton, le nombre des prêts a effectivement augmenté, mais pas dans celui de Nivelles : il est vrai que la moyenne des prêts y est la plus élevée, 137.000 €, et il y a les investissements lourds.

Quant à la moyenne des prêts, elle est passée de 2006 à 2007, de 102.500 € à 111.000, soit une croissance de 8 % après une croissance de 10 % de 2005 à 2006 et de 8,7 % de 2004 à 2005. En ce qui concerne les deux arrondissements les plus importants par leur population, la moyenne des prêts a progressé: Liège (+ 5,7 %), et Charleroi (+13 %, après une hausse de 11 % l'année précédente). Au cours des cinq dernières années, le Fonds a amélioré les conditions de logement de 28.210 personnes, 18.742 enfants.

On notera encore que l'âge des emprunteurs ne cesse de s'élever. Ce phénomène trouve son origine dans une multiplicité de facteurs : la difficulté de constituer une épargne immobilière suffisante, la venue plus tardive des enfants, la recomposition familiale.

2. L'AIDE LOCATIVE

Grâce à l'aide locative (AL), 720 familles nombreuses et 153 petites familles vivant en état de précarité ou disposant de revenus modestes sont actuellement correctement logées. Rappelons qu'outre un logement de qualité, l'AL assure également un accompagnement technico-social à chaque famille locataire. Car 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.

Au cours de l'année 2007, les équipes d'aide locative ont ouvert plusieurs chantiers pour 25 logements. Par ailleurs, le chantiers clôturés ont permis d'introduire 74 logements dans le circuit locatif.

Provenance des revenus des locataires

Provenance des revenus

	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL
Travail	6	11	8	8	6	39
Chômage	21	20	21	14	17	93
Aide sociale	10	15	17	15	20	77
Pension	3	0	4	6	2	15
Mutuelle	1	5	3	1	1	11
Sans	0	3	3	1	1	8
TOTAL	41	54	56	45	47	243

Rénovation et énergie

Par ailleurs, les équipes des aides locatives du Fonds, vu la menace du réchauffement climatique, ont beaucoup travaillé les choix visant la rationalisation de l'énergie.

Quelques logements en cours de chantier seront des habitations basse énergie et pourront être chauffées par un seul convecteur. Ces mesures permettront aux locataires de voir leur facture d'énergie diminuer. Mais le respect de la balise impose des limites financières et ne permet pas toujours d'intégrer certains choix énergétiques à l'enveloppe financière.

Il faut relever que les 873 logements occupés du Fonds demandent parfois une adaptation en matière énergétique, car les factures de chauffage sont devenues trop importantes. C'est donc un immense chantier qui se profile, car les choix qui avaient été faits de manière pertinente à une certaine époque ne peuvent plus être maintenus.

Amélioration des logements existants

Le prix de revient moyen par logement, qui s'élève à 112.122 € en 2007, indique une bonne maîtrise des coûts de rénovation. Mais le nouveau contrat de gestion 2007-2012 prévoit une augmentation de la balise selon 2 critères : le premier concerne le prix de revient moyen d'un logement qui est fixé à 120.000 € en 2007 ; le second critère concerne le prix de revient moyen, hors TVA, des travaux au m² de superficie utile. Ce second critère favorise les petits logements, mais a l'effet inverse pour les grands logements pour familles avec enfants.

Ancrage communal

Le Gouvernement wallon, suite aux projets de plans communaux du logement remis en 2007, a retenu 100 projets de création de logements sociaux qui seront réalisés par le FLW dans 46 communes wallonnes.

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'OFS agréés est passé de 55 en 2005 à 59 en 2006 et à 62 en 2007. Ils ont bénéficié des subventions régionales de fonctionnement pour un montant de 5.638.093 €.

En 2007, la Région wallonne a indexé la subvention des associations de promotion du logement de 2 % et a accepté de déplafonner de 12 % la subvention annuelle consacrée aux AIS.

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 en leur offrant une formation de base encadrée par une équipe professionnelle. Fin 2006, il y avait en Wallonie 29 ASBL régies des quartiers et 47 services d'activités citoyennes (SAC). Durant cette année, les régies ont accueilli 1.041 personnes, soit une moyenne d'un peu moins de 22 stagiaires par SAC. Près de 66 % des stagiaires (683 personnes) ont quitté la régie au cours de la période. Leur taux d'insertion à l'emploi ou à la formation se situe à 41,6 %, 16,1 % à la formation et 25,5 % 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 2006 au nombre de 21 ; 147 communes wallonnes sont membres d'une AIS, soit 6 de plus qu'au 31 décembre 2005. Seules 108 communes disposent de logements gérés par une AIS.

Répartition des logements par province

Province	Nombre de logements en gestion				
	2002	2003	2004	2005	2006*
Brabant wallon	96	94	94	98	120
Hainaut	699	716	812	788	914
Liège	316	359	374	414	466
Luxembourg	42	46	72	132	232
Namur	519	540	557	611	634
Total	1.672	1.755	1.909	2.043	2.366

Les AIS géraient ensemble au 31 décembre 2006 un total de 2.366 logements, soit une augmentation de 323 unités par rapport à l'année précédente. Plus de 71 % de ces logements proviennent du secteur privé. Le type de logement le plus représenté est l'appartement (74 % du parc). A cet égard, les AIS répondent pleinement à leur mission d'introduction ou réintroduction de biens immobiliers dans le secteur locatif.

Le loyer moyen à charge des locataires des AIS est de l'ordre de 288 €. Le public auquel s'adressent les AIS est composé de ménages à revenus précaires et modestes. La majorité des locataires (76 %) est sans activité professionnelle, 7 % ont des revenus de travail et de remplacement et 17 % disposent de revenus du travail. Les logements sont occupés par 45 % de personnes seules et 29 % de familles monoparentales. Les couples avec enfants représentent 18 % et les couples sans enfant 7 %.

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. Les 9 AIS concernées ont relogé 19 ménages au cours de l'année 2006.

Les Associations de promotion du logement.

Selon l'article 198 du Code du logement, les APL poursuivent notamment les missions suivantes :
- favoriser l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition d'un logement décent ;
- procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement prioritairement aux ménages en état de précarité ;
- mener des projets expérimentaux permettant le développement des objectifs fixés par le Gouvernement.

Les 9 APL agréées géraient ensemble, au 31 décembre 2006, 189 logements.

4. FINANCEMENT DE TRAVAUX

Dans le cadre de la lutte contre l'inoccupation des logements, le Fonds a développé deux systèmes de financements permettant à des propriétaires – tant publics que privés – d'entreprendre les travaux nécessaires au respect des critères minimaux de salubrité, à condition que les immeubles réhabilités soient réinjectés dans le circuit locatif par l'intermédiaire d'une AIS ou d'une APL. Les financements peuvent consister en des prêts ou des subventions, pour la plupart accordés grâce à l'appui déterminant de la Région.

L'année 2005 a vu le lancement d'un nouveau type de prêt : il finance la réhabilitation des logements confiés en gestion aux AIS ou à des APL. Quatre opérations ont ainsi été financées et c'est en 2006 que les prêts ont pris leur essor, puisque 13 opérations ont bénéficié de l'accord de principe du Fonds.

L'année 2007 a vu se confirmer le développement de ces nouveaux outils puisque ce sont 18 opérations qui ont fait l'objet d'un accord de principe du Fonds :
- 16 opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation de 27 logements ;
- 2 opérations expérimentales de cologement.

Ces 16 opérations représentent une intervention globale de près de 1.117.000 € correspondant à une moyenne par logement de plus de 41.000 €.

Les opérations financées concernent tant des réhabilitations de logements existants (9 projets) que la restructuration en logements d'immeubles affectés initialement à une autre fin (7 projets).

Forum Elis

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.

Les trois commissions se sont réunies lors de la Conférence régionale du Forum le 21 juin 2007 pour partager et débattre du partenariat entre les OFS et les pouvoirs publics, tels que les communes, les CPAS, les SLSP et les provinces. A l'occasion de cette réunion, les témoignages ont soutenu le rôle et la responsabilité que recouvre la fonction d'administrateur des OFS dans la défense du droit au logement décent et à l'insertion socio-professionnelle pour tout citoyen.

Outre trois chapitres consacrés aux trois activités décrites ci-dessus, 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.

LES RELATIONS DE VOISINAGE

Jean-Pierre Vergauwe
Editions Larcier, Collection Perspectives immobilières, 2008, 302 pages



Votre voisin : son chien, ses arbres, ses cris, son barbecue, sa tondeuse, sa nouvelle construction, son activité et en un mot, lui-même et les siens, sont autant de pierres dans votre jardin, empêcheurs de profiter de votre propriété, gêneurs dans la jouissance pourtant légitime de votre droit subjectif de propriétaire.

Comment éviter le trouble de voisinage et maintenir de bonnes relations avec son voisin ?

En cas de litige ouvert, comment les régler et obtenir réparation ?

« Aimer son voisin comme soi-même », utopie ou nécessité ? Il a paru utile de rassembler, en un ouvrage, certes non exhaustif, l'examen général du cadre légal dans lequel se meuvent les relations de voisinage, afin d'en extraire de façon synthétique les règles préventives de conflit et les règles réparatrices du dommage subi.

Le lecteur, citoyen ou praticien du droit, pourra épuiser une réponse aux questions multiples et complexes, dans une matière actuelle et en constante évolution.

France

Logement social : une porte de plus en plus difficile à ouvrir



Image : www.opac.calvados.fr

La demande de logement social a considérablement augmenté ces dernières années, tandis que l'accession à la propriété est devenue financièrement plus difficile. Dans ce contexte, le logement social joue-t-il toujours son rôle vis-à-vis des ménages aux revenus modestes ou en situation de précarité sociale ?

L'enquête sur l'occupation du parc social et son évolution a été instaurée par la loi du 4 mars 1996 qui impose aux organismes bailleurs de transmettre au préfet tous les trois ans des statistiques sur les ménages locataires. La Direction de l'Habitat et de la Construction du ministère du Logement a confié au Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie (CRÉDOC) l'exploitation de la quatrième vague d'enquête en 2006.

Même si le nombre de logements sociaux augmente de manière continue, les résultats montrent qu'en dix ans, l'accession à un logement social est devenue plus difficile.

Plusieurs facteurs freinent l'accès au parc social.

Tout d'abord, la demande globale de logements en France ne cesse d'augmenter sous l'effet conjugué de l'accroissement du nombre de personnes vivant seules et de la multiplication des divorces et des séparations notamment. Ensuite, de manière plus conjoncturelle, la flambée des prix de l'immobilier depuis 2000 a dissuadé des ménages d'accéder à la propriété et de quitter le secteur locatif social. Les ménages disposant de faibles revenus ou en situation de précarité sociale et financière sont les principaux perdants de cette évolution : le secteur locatif privé n'offre pas de solution adaptée et le parc HLM est saturé.

La part des habitants vivant depuis plus de trois ans dans leur logement est passée de 67 % en 1997 à 72 % en 2006. Ces difficultés se retrouvent dans toutes les régions, et davantage encore dans le sud de la France et l'Ile-de-France où le renouvellement était déjà plus faible il y a dix ans. Dans ces régions, en 2006, seul un ménage sur cinq vit dans son logement HLM depuis moins de trois ans.

Ce vieillissement de la population du parc HLM traduit une rotation insuffisante qui pénalise les jeunes ménages : ils ont moins de chances d'y accéder alors même que leurs difficultés en termes de niveau de vie et d'insertion professionnelle sont plus vives qu'à d'autres époques. En dix ans, la part des familles monoparentales n'a cessé de croître : elle est passée de 15,3 % en 1997 à 18,7 % en 2006.

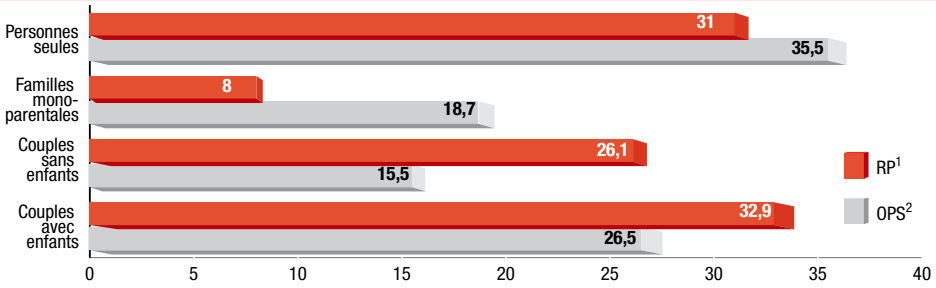
Les nouveaux locataires ont un profil fort différent de l'ensemble des habitants du parc social. Ils sont plus jeunes : 29,6 % ont moins de 30 ans contre 11,5 % dans l'ensemble. Ils ont des ressources plus faibles : 71,5 % ont un niveau de ressources inférieur à 60 % du plafond en vigueur contre 66,2 % dans l'ensemble. Leur situation professionnelle est plus précaire : 16,2 % des actifs ont un emploi précaire contre 13,7 % dans l'ensemble. Ce profil correspond bien à celui qu'on attend des nouveaux arrivants dans le parc social : ce sont de jeunes ménages aux revenus modestes qui ont du mal à se loger dans le parc privé du fait de leur situation financière et auxquels le parc social offre des conditions favorables. Ce parc remplit donc bien son rôle d'accueil des plus défavorisés, mais son offre reste insuffisante au vu du niveau des demandes. De ce fait, le nombre de jeunes ménages mal logés ou logés à des conditions financières difficiles ne cesse d'augmenter dans le parc privé.

Le ralentissement du renouvellement du parc social aurait pu entraîner un enrichissement de ses occupants pour deux raisons : d'une part, ce sont les nouveaux arrivants qui ont les revenus les plus modestes ; d'autre part, le niveau de vie des ménages a tendance à s'améliorer avec le vieillissement des occupants. Mais, en réalité, depuis 1997, la part des locataires ayant des ressources inférieures à 60 % du plafond d'attribution ne cesse de croître : 50 % en 1997, 59 % en 2000, 60 % en 2003 et 66 % en 2006. Certes, les chiffres de 2006 doivent être lus avec une certaine prudence, mais sur près de dix ans, cette tendance reste à la hausse. En 2006, 93 % des ménages déclaraient des ressources en dessous du plafond d'attribution : ils étaient 82 % en 1997.

Caractéristiques de la population du parc social

• La part des familles monoparentales est particulièrement élevée dans le parc social (18,7% contre 8,0% dans l'ensemble des résidences principales) mais on y compte près de deux fois moins de couples sans enfant (15,5% contre 26,1% dans l'ensemble des résidences principales).

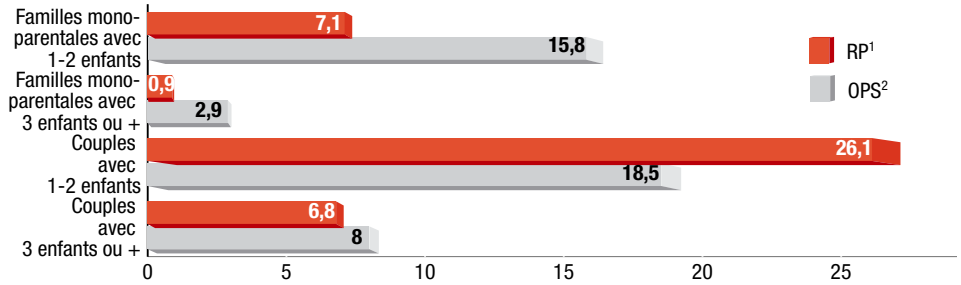
Plus de familles monoparentales mais peu de couples sans enfants



Source : Enquête Occupation Parc Social, DGUHC, 2006, exploitation CRÉDOC/Recensement de la population 1999 INSEE.
1. RP : Résidences principales - 2. OPS : Enquête Occupation du parc social.

• Les familles nombreuses sont plus souvent accueillies dans le parc social : la part des familles de 3 enfants ou plus y est de 10,9% contre 7,7% dans l'ensemble des résidences principales.

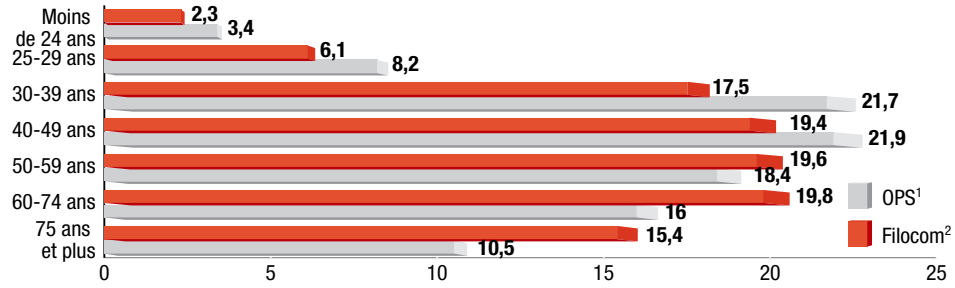
Davantage de familles de trois enfants ou plus



Source : Enquête Occupation Parc Social, DGUHC, 2006, exploitation CRÉDOC/Recensement de la population 1999 INSEE.
1. RP : Résidences principales - 2. OPS : Enquête Occupation du parc social.

• Les habitants du parc social sont particulièrement jeunes : 55,2% d'entre eux sont âgés de moins de 50 ans contre 46,3% dans l'ensemble des résidences ; la part des 60 ans et plus y est de 26,5% contre 35,2% en moyenne.

Les habitants du parc social sont plus jeunes



Source : Enquête Occupation Parc Social, DGUHC, 2006, exploitation CRÉDOC/FilOcom 2005.
1. OPS : Enquête Occupation du parc social.

Pour en savoir plus

Rapport sur l'occupation du parc locatif social et son évolution, Anne Loones, CRÉDOC, 2007. Site du ministère du logement : www.logement.gouv.fr (rubrique données-Enquêtes et Etudes)

Sommaire

Doctrine

1 **Vers une meilleure performance énergétique des logements wallons,** Monique Glineur

10 **« Construire PEB », l'objectif de l'action *Construire avec l'énergie*,** Dominique Langendries

16 **Performance énergétique : les choix techniques les plus rentables,** Frédéric Renard

22 **Des projets et des chantiers,** Atelier Weiherhof, Atelier Grondal, Atelier Jaspard

Jurisprudence

26 **Quoi de neuf du côté de la Cour constitutionnelle ?**

Législation

33 **La conciliation obligatoire est abrogée !**

34 **Le nouveau régime locatif social (III) : le calcul du loyer**

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

38 **Gand : obligation d'affichage**

Société

39 **Expulsion et relogement : le point sur les contraintes et les possibilités légales d'action,** Nicolas Bernard

Publications

Politique publique

53 **Rapport d'activités 2007 de la Société wallonne du Logement**

56 **Rapports annuels 2007 du Fonds du Logement wallon**

Droit

61 **Les relations de voisinage**

Etranger

62 **France, Logement social : une porte de plus en plus difficile à ouvrir**

Éditeur responsable
Danielle Sarlet
Rédactrice en chef
Geneviève Rulens
Secrétaire de rédaction
Hildegard Jost
Comité de rédaction
Nicolas Bernard, Melih Bolca, Marie-José Chidiac, Paul-Emile Hérin, Luc Laurent, Bernard Monnier, Yves Schreel, Luc Tholomé, Guido Van Geem, Pol Zimmer
Ont collaboré à ce numéro
Atelier Grondal, Atelier Jaspard, Atelier Weiherhof, Jean-Claude Carpentier, Delphine De Rijck, Fabrice Dor, Benoît Fourez, Monique Glineur, Dominique Langendries, Frédéric Renard.

Les Échos du Logement peuvent être obtenus gratuitement sur demande écrite au :
Service public wallon (SPW) DGO4
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Jambes
Geneviève Rulens
Tél. 081/33 24 78
g.rulens@mrw.wallonie.be
Virginie Rolain
Tél. 081/33 25 78
v.rolain@mrw.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.

En cas de litige
Médiateur de la Région wallonne
Rue Lucien Namèche 54
5000 Namur
Tél. 081/32 19 11
Fax 081/32 19 00

Photo couverture :
Hastière, logements basse énergie, slsp *La Dinantaise*, photo J.-C. Carpentier © SPW