Les Échos du Logement

Numéro 4
4 numéros par an / 2007

La qualité de l'habitat wallon

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

Doctrine



1. CONTEXTE, OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE

L'enquête sur la qualité de l'habitat, menée en 2006-2007, s'inscrit dans le prolongement des études menées par l'Institut national du logement (1961-1962 ; 1971-1972 ; 1981-1982) et par la Région wallonne (en 1994-1995). Elle vise à analyser l'état du parc des logements en Wallonie afin d'obtenir une vue d'ensemble de la situation du logement.

Plus concrètement, l'enquête mène à la constitution d'un véritable outil d'aide à la décision à la disposition du gouvernement wallon, afin de lui permettre d'évaluer et éventuellement d'orienter ses politiques en matière d'amélioration de la qualité de l'habitat comme les aides au logement et autres dispositifs de lutte contre l'insalubrité. Cette enquête vise également à apporter un éclairage nouveau sur les modes de consommation énergétique et l'accès financier au logement, deux domaines de préoccupation

RÉGION WALLONNE

majeurs qui n'avaient pas été étudiés dans le cadre des enquêtes précédentes.

La direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP) du ministère de la Région wallonne a confié la mission de récolte et d'analyse des données au bureau d'études SONECOM-sprl. Cette mission a été suivie par un Comité d'accompagnement constitué de représentants du ministre du Logement, du Conseil supérieur du Logement, de l'Institut wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS), de la Confédération wallonne de la Construction et de la Division du Logement (DGATLP), la Division de l'Energie (DGTRE) y ayant été associée ponctuellement.

L'étude a été réalisée en face à face au sein de 6.000 logements parmi les 1.327.000 logements que compte la Wallonie, tirés aléatoirement sur base des listes du cadastre. Les enquêteurs, spécifiquement formés, ont mené les entretiens en se référant à un questionnaire et un manuel explicatif communs. Le taux de couverture de l'enquête est de 0,39 %. La marge d'erreur est de 1,17 % avec un coefficient de confiance de 95 %, et de 1,54 % avec un coefficient de confiance de 99 %.

Une dernière remarque préliminaire s'impose. Il a été constaté que la répartition des logements selon les types de bâtiments (unifamiliaux / multi-familiaux) ne correspondait pas exactement aux statistiques issues de l'enquête socio-économique de l'INS[1] datant de 2001. Les résultats de l'enquête ont dès lors été légèrement pondérés sur cette variable et par province pour atteindre la répartition suivante :

Pourcentage de logements

Types	INS 2001	Enquête	% pondérés
Unifamiliaux	80,0	69,0	79,5
Multi-familiaux	20,0	31,0	20,5

Les différences constatées au niveau des résultats de l'enquête entre les données non pondérées et les données pondérées sont minimes, mais il a néanmoins été décidé de présenter les résultats avec la pondération de manière à obtenir une représentation de l'habitat en Wallonie correspondant à celle de l'INS.

2. QUALITÉ DES BÂTIMENTS ET DES LOGEMENTS

a. Les bâtiments

L'enquête révèle une grande qualité de la structure des **bâtiments** wallons. L'étanchéité des toitures, la stabilité de la charpente, les éléments d'évacuation des eaux pluviales, les souches de cheminées sont en bon état dans près de 90 % des cas. Les murs et planchers sont stables. Ces éléments sont en constante amélioration depuis 1981 pour les bâtiments de type unifamilial et pour les bâtiments rassemblant 2 à 4 logements. Une progression inverse est constatée au niveau des bâtiments comportant 5 logements et plus. L'analyse de la qualité des bâtiments en fonction de leur typologie vient par ailleurs confirmer que la situation est souvent meilleure dans les maisons unifamiliales et les appartements que dans les bâtiments divisés en plusieurs unités de logement[2]. Notons à cet égard que la comparaison entre les chiffres de la précédente enquête (1994-1995) et l'enquête socio-économique de 2001 révélait une progression de bâtiments multi-logements, cette tendance étant confirmée par la présente enquête.

Photo : G. Rulens © MRW



(1) Devenu depuis lors la Direction générale Statistique et Information économique

(2) On entend par là un bâtiment qui a subi, postérieurement à sa construction, des transformations visant à loger plusieurs ménages (exemples : maison unifamiliale divisée en appartements ou en studios, bâtiment industriel divisé en kots,…).



Jemappes, avant-après, Photos : Ph. Roucou, © MRW

Qualité du bâtiment	Maison unifamiliale	Immeuble d'appartements	Bâtiment divisé en plusieurs unités de logement
Instabilité grave des murs extérieurs	0,7 %	3,0 %	0,4 %
Charpente à remplacer ou à réparer pour cause d'instabilité	7,3 %	5,5 %	9,8 %
Toiture à remplacer ou à réparer pour cause de manque d'étanchéité	11,8 %	10,7 %	14,7 %
Collecte évacuation des eaux pluviales à remplacer ou à réparer	11,9 %	11,7 %	13,1 %
Souche de cheminée à remplacer ou à réparer	8,0 %	7,1 %	7,4 %

Les points faibles constatés au niveau des bâtiments se rapportent à des problèmes d'humidité ou à la qualité des menuiseries extérieures. Ces faiblesses méritent toutefois d'être comparées avec ce qui avait été relevé lors de l'enquête précédente. Ainsi, la précédente enquête (1994-1995) révélait qu'un tiers de bâtiments étaient pourvus de châssis en mauvais état pour 17 % à l'heure actuelle. Ce bond qualitatif est corrélé par le fait que dans 15 % des bâtiments visités, il a été procédé au remplacement de portes et châssis (le plus souvent avec l'aide financière de la Région wallonne) durant la même période.

Plus généralement, environ 50 % des bâtiments ont fait l'objet de travaux de réhabilitation depuis 1995, ce qui n'avait été relevé que dans 20 % des cas pour la période allant de 1980 à 1995. Dans 15 à 20 % des bâtiments concernés, la toiture ou les éléments d'évacuation des eaux pluviales ont été remplacés et l'installation électrique a été mise en conformité. Dans près de 10 % des cas, la charpente a été remplacée ou renforcée. Ces résultats parmi d'autres expliquent sans doute la tendance observée vers une nette amélioration de la qualité des bâtiments.

b. Les logements

L'analyse des caractéristiques des **bâtiments** a été complétée par un examen des composantes propres au **logement**. La qualité du logement a été analysée sur base de l'état des équipements électriques ou de gaz, l'état des revêtements de sol, la présence d'humidité dans les pièces de vie, la qualité de l'espace (hauteurs sous plafond, taille des pièces, facilité de circulation…), l'isolation acoustique, la ventilation des pièces, la qualité des équipements sanitaires,…

Qualité du bâtiment	Maison unifamiliale	Immeuble d'appartements	Bâtiment divisé en plusieurs unités de logement
Présence d'au moins un local humide	22,4 %	18,2 %	21,8 %
Installation électrique présentant un indice de dangerosité	8,5 %	11,1 %	17,0 %
Mauvaise isolation acoustique	14,0 %	20,1 %	28,6 %
Circulation intérieure dangereuse	1,2 %	2,0 %	2,8 %
Absence de sécurité entre le rez et le premier	4,6 %	4,9 %	5,3 %







Photos : P. Masson, © MRW

Si la présence d'humidité reste un phénomène très présent quel que soit le type de logement, il est cependant moins prégnant qu'au milieu des années 90 où il touchait un tiers des logements. Pour les autres critères, les logements situés dans des bâtiments divisés en plusieurs unités de logement cumulent les handicaps. L'absence d'isolation acoustique est particulièrement importante et les indices de dangerosité des installations électriques sont également très nombreux. Quand on sait qu'une grande part de ces logements est de petite taille, le permis de location garde toute sa raison d'être.

Sur la base de l'évaluation de l'ensemble des éléments précités, l'enquêteur a été amené à apprécier la **qualité globale** du logement :

31,9 % des logements sont jugés de **très bonne qualité**. C'est ici la qualité des matériaux, des finitions et des parachèvements qui est prise en compte. Ce qui les distingue des logements valables, c'est un revêtement de sol en pierre naturelle ou en bois dur, une bonne isolation acoustique, des circulations agréables et lumineuses, une cuisine bien équipée et correctement éclairée, des modes d'éclairage diversifiés selon les pièces ou les activités, une salle de bain spacieuse et bien équipée.

45,2 % des logements sont **valables**. Il s'agit de logements en bon état qui ne comprennent pas de manquements importants mais qui ne retiennent pas particulièrement l'attention sur le plan du confort de vie, de la qualité des matériaux de finition. Ils peuvent nécessiter quelques petits travaux : calcaire sur les sanitaires, taches de rouille, petites fissures dans les plafonnages, robinet qui fuit…

On parle de logements **nécessitant des travaux de moyenne importance** quand ceux-ci représentent une certaine ampleur ou un certain coût (revêtements de sol en très mauvais état, peintures fortement défraîchies, carrelage qui se soulève suite à une infiltration d'eau…). 16,8 % des logements entrent dans cette catégorie. Les **travaux** sont considérés comme **importants** lorsqu'il s'agit par exemple de caves régulièrement inondées, d'équipements sanitaires mal agencés,

Appréciation de la qualité du logement

	Nb	% cit
Très bonne qualité	1.906	31,9 %
Valable	2.705	45,2 %
Travaux de moyenne importance	1.008	16,8 %
Travaux importants	306	5,1 %
Restructuration ou assainissement fondamental	59	1,0 %
Total	**5.984**	**100 %**

de circulation intérieure complexe ou difficile, de mode de chauffage inadéquat ou dangereux, d'humidité importante comportant des zones de moisissure dans plusieurs pièces… C'est le cas de 5,1 % des logements.
Enfin, **une restructuration ou un assainissement fondamental** sont nécessaires lorsque les travaux importants s'accumulent et que l'appréciation devient franchement négative. Ce type de constatations ne concerne qu'1 % des logements.

c. L'indice de salubrité

Un indice de salubrité a également été élaboré a posteriori afin d'objectiver l'estimation de la qualité intrinsèque des logements. Chaque logement a ainsi reçu une cotation globale en fonction de ses résultats au niveau des critères propres au bâtiment (toiture, souche de cheminée, stabilité du bâtiment, planéité des planchers, qualité des menuiseries extérieures…) et au logement (éclairage naturel, ventilation, état de l'installation électrique, présence d'humidité).

Les cotations obtenues par les logements ont permis de les classer dans cinq catégories : très bon, bon, moyen, mauvais ou très mauvais.

Indice de salubrité

	% cit.
Très bon	37,1 %
Bon	25,1 %
Moyen	28,3 %
Mauvais	4,9 %
Très mauvais	4,6 %
Total	**100,0 %**

Ces résultats confirment globalement les tendances relevées au niveau de l'appréciation globale des bâtiments et logements. Si près de 2/3 des logements sont bons à très bons, 37,8 % des logements ont un indice de salubrité allant de moyen à très mauvais. Un logement situé en item « moyen » peut par exemple être en très bon état, à l'exception d'une toiture à remplacer et d'une installation électrique dangereuse ou, par contre, connaître un grand nombre de manques de moindre importance.
Si on agglomère les catégories « bon » et « très bon » de sorte qu'elles correspondent ensemble au concept de « logement salubre », lequel était issu de l'enquête précédente (1994-1995), l'indice de salubrité nous permet de mesurer l'évolution globale de la salubrité des logements sur une dizaine d'années.

	Enquête 1994-95	Enquête 2006-2007
Salubre	**46,4 %**	**62,2 %**

d. Le confort

Du point de vue du confort, peu de logements sont encore aujourd'hui privés d'eau potable, de salle de bains, d'eau chaude ou de WC.



P. Masson, © MRW

Équipement	INS 91	INS 2001	Enquête	Résultats pondérés
WC à l'intérieur du logement	92,7 %	94,7 %	97,1 %	98,4 %
Présence d'une salle de bains	88,0 %	95,1 %	97,0 %	98,2 %
Présence d'eau chaude (en sdb ou cuisine)			98,4 %	98,3 %

e. L'environnement

L'enquête laisse apparaître une situation contrastée au niveau de l'évolution de la proximité ou du sentiment de proximité des équipements tertiaires. La proximité des crèches tend nettement à s'améliorer (près de 70 % des répondants auraient accès à une crèche à moins de 2 km de leur domicile contre 35 % il y a 25 ans). On constate une augmentation sensible des plaines de jeux et des espaces verts (56 % des logements disposeraient d'une plaine de jeux à moins d'1km). Le nombre de bureaux de poste à proximité des logements diminue, de même que celui des grandes surfaces. Quant à la proximité des écoles, elle reste stable ou se tasse légèrement pour ce qui est des écoles secondaires, phénomène qui peut sans doute s'expliquer par l'éloignement des centres urbains d'une partie des ménages.

En termes de nuisances, ce sont essentiellement les problèmes de circulation routière intensive qui sont pointés puisqu'un répondant sur deux s'en plaint. En deuxième ligne, viennent les désagréments causés par la circulation ferroviaire ou vicinale (17,5 %). Notons également que plus d'une personne interrogée sur dix se dit dérangée par le trafic aérien.

En tenant compte de l'âge du logement, moins de 30 % des logements antérieurs à 1970 ne connaissent aucune nuisance. Les logements plus récents sont plus de 35 % à n'en connaître aucune, mais par contre la proximité des équipements diminue fortement.

L'entretien des quartiers a été jugé sur la base de l'état des façades et a été considéré comme bon par les enquêteurs dans près de 63 % des cas.



Photo : F. Dor, © MRW

f. L'indice de qualité

En sus de l'indice de salubrité évoqué plus avant, un indice de qualité a également été élaboré a posteriori afin d'estimer de façon objective la qualité des logements, non seulement en fonction de critères relatifs à leur salubrité mais également par rapport à la qualité de leurs équipements et de leur environnement. En d'autres termes, l'indice de salubrité (voir supra) a été combiné avec un indice « équipements » et un indice « environnement ». Le type de chauffage (chauffage central ou autre), la qualité de la circulation au sein du logement ainsi que son isolation acoustique ont permis de juger de la qualité des équipements, tandis que la présence ressentie de pollutions intérieures et l'existence ou non de nuisances extérieures ont été utilisées pour déterminer le sous-indice relatif à l'environnement.

Indice de qualité	% cit
Très bon	28,3 %
Bon	33,6 %
Moyen	28,2 %
Mauvais	5,2 %
Très mauvais	4,7 %
Total	**100,0 %**

Les tendances observées par ailleurs sont confirmées même s'il convient de constater que le passage de la notion de salubrité à celle plus large de qualité restreint substantiellement la part de logements considérés comme très bons.

Croisé avec le type de bâtiment, l'indice de qualité permet de constater que 64,7 % des maisons unifamiliales sont de bonne ou très bonne qualité. Ce pourcentage est de 54,5 % pour les logements situés dans les immeubles à appartements et tombe à 47,1 % pour les bâtiments divisés en plusieurs unités de logement. Parmi ces derniers, plus de 17 % sont classés très mauvais ou mauvais alors que les autres bâtiments ne dépassent pas 10 % pour ces deux classes d'indice de qualité.

3. VARIATIONS SPATIALES DE LA QUALITÉ DU LOGEMENT

L'enquête analyse l'état des logements non seulement selon leur situation géographique (provinces et arrondissements) mais également en fonction de leur emplacement d'un point de vue urbanistique. A cet égard, neuf types d'aire urbanistique ont été retenus[3] : centre urbain en bâti continu, premières extensions urbaines en bâti semi-continu, dernières extensions urbaines en bâti discontinu, parc résidentiel en bâti discontinu, voirie d'entrée dans les localités, ensembles bâtis homogènes, aire de village, aire rurale et aire d'activité économique.

Du point de vue de l'appréciation globale portant sur le logement, les résultats de l'étude sont assez défavorables aux logements situés dans les

Type de quartier et aires urbanistiques

	Effectif	% pondérés
Centre urbain en bâti continu	1.419	24,1 %
Premières extensions urbaines en bâti semi-continu	846	14,3 %
Dernières extensions urbaines en bâti discontinu	667	11,3 %
Parc résidentiel en bâti discontinu	306	5,2 %
Voirie d'entrée dans les localités	242	4,1 %
Ensembles bâtis homogènes	498	8,4 %
Aire de village	1.324	22,4 %
Aire rurale	569	9,6 %
Aire d'activité économique	27	0,5 %
Total	**5.899**	**100,0 %**

(3) Voir le *Guide de l'Urbanisme* édité par la DGATLP

centres urbains. Avec 70 % d'appréciation positive (très bonne qualité ou valable), ceux-ci se retrouvent en moyenne 10 points en deçà des logements situés dans les autres types d'aire urbanistique. Seuls les logements situés dans les **ensembles bâtis homogènes** ont reçu la même appréciation de la part des enquêteurs. Il en va de même de l'appréciation de l'entretien du quartier qui est jugé bon dans un peu plus de 50 % des cas pour ces deux types de quartier alors que la moyenne de l'ensemble des logements dépasse les 60 %.

Plus de 15 % des logements situés en **centre urbain** présentent des dangers liés à l'équipement électrique ou au gaz, ce qui les place légèrement au-dessus de la moyenne de l'ensemble des logements (13,5 %). C'est dans les **centres urbains** mais également dans les **ensembles bâtis homogènes** que la qualité des menuiseries extérieures laisse le plus à désirer, puisque 22 % de ces logements disposent de châssis à réparer ou à remplacer. A titre de comparaison, notons que les logements situés en **aire de village** et en **aire rurale** (qui se situent en dehors des zones urbanisées des villages) atteignent les scores respectifs de 15,4 % et 19,3 %.

C'est dans les zones urbaines (**centre urbain et premières extensions urbaines**), que l'on trouve la plus grande proportion de logements dont la surface habitable est inférieure à 28m², limite en dessous de laquelle un logement est soumis au permis de location. Ceci confirme que la division des immeubles unifamiliaux en petits logements est un phénomène quasi exclusivement citadin.

8,4 % des logements situés en **centre urbain** nécessitent des travaux importants, voire un assainissement, ce qui concerne 6,1 % de l'ensemble des logements toutes zones confondues.

Très logiquement, les logements situés en **centre urbain** obtiennent les meilleurs scores en terme de proximité des équipements et des services, ce qui du point de vue du concept de la mobilité durable les rend particulièrement attractifs.

Les logements localisés dans des ensembles de **bâti homogène** rencontrent un certain nombre de difficultés. C'est dans ce type de logements que l'on compte le plus d'habitations souffrant de problèmes d'humidité : plus de 26 % des logements sont concernés contre 22 % en moyenne pour l'ensemble des logements. Un logement sur trois connaît des problèmes d'isolation acoustique et ne dispose pas de chauffage central. C'est dans cette catégorie que sont classés les logements sociaux dont les faiblesses sont relevées par ailleurs.

De manière générale, les logements situés en **aire de village** présentent une qualité légèrement supérieure aux logements situés en **aire rurale**, ceux-ci étant quasi systématiquement dans la moyenne de l'ensemble des logements. Par contre, ces logements (et plus particulièrement les logements situés en **aire rurale**) sont très mal lotis au niveau de l'accès aux services et équipements. Ainsi, seuls 50 % des logements situés en aire rurale disposeraient d'une crèche à moins de 2 km contre 88 % en centre urbain. Pour 57 % des logements situés en **centre urbain**, une école secondaire est accessible à pieds (car située dans un rayon de 1km), ce qui n'est possible que dans 9,6 % ou 7,1 % des cas selon qu'on est en **aire de village** ou en **aire rurale**.

Du point de vue des critères de qualité propres aux bâtiments, l'habitat situé dans les **parcs résidentiels en bâti discontinu** présente les meilleurs résultats. Plus de la moitié des logements qui y sont situés sont estimés de très bonne qualité. Aucun ne nécessite de restructuration ou d'assainissement fondamental. C'est dans ce type d'habitat que l'on compte le moins de logements souffrant de problèmes d'humidité ou de dangers liés à l'équipement. Tous disposent d'eau chaude et de salle de bains. C'est en effet dans cette catégorie que l'on trouve les logements les plus récemment construits (notamment sous la forme de lotissements). Ces ensembles se caractérisent également par une forte proportion de logements au coût élevé. Alors que ce type d'habitat représente environ 5 % du parc de logements, on y retrouve près de 10 % des logements dont le coût (loyer ou remboursement du prêt hypothécaire) dépasse les 1.000 €. Le coût de l'éloignement vient renforcer le prix élevé de ces logements puisque ceux-ci se caractérisent par de mauvais résultats en terme de proximité des services et équipements.

Qu'en est-il de l'appréciation de la qualité des logements en fonction de la **province** dans laquelle ils se situent ?

Si la province de **Hainaut** se distinguait en 1994 comme étant la province la plus défavorisée, les informations recueillies grâce à la présente enquête conduisent à nuancer ce constat aujourd'hui. La qualité de l'enveloppe extérieure du bâtiment, l'étanchéité de la toiture et les problèmes d'humidité généralisée se sont fortement améliorés. C'est à présent la province qui présente le moins de logements touchés par des problèmes d'humidité. Par contre, elle compte proportionnellement plus de logements aux toitures à réparer ou à remplacer (13 %). C'est également en province du Hainaut qu'apparaissent les scores les plus mitigés en matière d'entretien du quartier.

Les mauvais résultats en matière de qualité de l'habitat ne semblent plus se cumuler indistinctement sur l'ensemble du Hainaut mais plutôt concerner l'un ou l'autre arrondissement en particulier (voir infra).

Comme le précisait l'enquête de 1994, le Hainaut bénéficie toujours d'une grande proximité des commerces et des services de première nécessité.



Namur, G. Rulens © MRW

En matière de coût du logement, 38,7 % des ménages qui payent un loyer ou remboursent une mensualité déboursent moins de 500 euros, ce qui est légèrement plus important que le pourcentage wallon qui est de 36,2 %.

En province de **Liège**, la situation est globalement meilleure qu'en 1994. Les logements sont estimés de très bonne qualité dans 31,8 % des cas et valables pour 45,2 % d'entre eux, ce qui correspond à la moyenne de l'ensemble des logements wallons. Avec 78,9 % de châssis en bon état, les logements de la province de Liège se démarquent toutefois par une qualité des menuiseries extérieures légèrement en deçà de la moyenne (81,9 %) et loin derrière les provinces de Namur et du Luxembourg (respectivement 87,8 % et 86,9 %). Plus de 11 % des logements disposent d'une installation électrique présentant un indice de dangerosité.

Cependant, comme dans le **Hainaut**, la proximité des services et commerces est très satisfaisante.

En ce qui concerne le coût du logement, 42 % des ménages déboursent moins de 500 euros, ce qui dépasse largement le pourcentage wallon de 36,2 %. Toutefois, on remarque que la province de **Liège** comme celle du **Hainaut** comptent plus de 15 % de logements dont le coût est inférieur à 300 € alors que les trois autres provinces ne dépassent jamais 10 % dans cette tranche de coût.

Les deux provinces se caractérisent également par une insatisfaction proportionnellement plus importante de leurs habitants. En effet, 11,2 % et 10,7 % des personnes interrogées respectivement dans le Hainaut et en province de Liège déclarent avoir fréquemment envie de déménager (contre environ 8 % dans les autres provinces), plus particulièrement dans les arrondissements de Mons (14,2 %), Charleroi (12,5 %) et Liège (11,8 %).

A **Namur**, la situation est globalement positive mais la province se distingue par la disparité des situations rencontrées. Ainsi, on y rencontre la plus grande proportion de logements de très bonne qualité mais aussi une grande proportion de logements nécessitant des travaux importants ou une restructuration fondamentale (7,2 % contre 6,1 % en moyenne).

Près d'un quart des logements sont marqués par des problèmes d'humidité. Les superficies sont particulièrement grandes : comme en province du Luxembourg, près de 35 % des logements ont une superficie supérieure à 150m². 70 % des logements sont localisés dans des quartiers dont l'entretien est bon et seulement 4,8 % des logements sont la source potentielle de problèmes de santé. 70,4 % des Namurois affirment n'avoir jamais envie de déménager tandis que 8,1 % en ressentent souvent le désir.
La proximité des commerces et services est satisfaisante, sauf en ce qui concerne les crèches et écoles secondaires.

Le **Brabant wallon** se distingue par la grande proportion de logements de très bonne qualité et par le faible pourcentage de logements nécessitant des travaux importants ou un assainissement fondamental. La proximité des services et commerces est satisfaisante. Par contre, l'enquête révèle également que près d'un quart des logements souffrent de problèmes d'humidité au niveau de l'enveloppe du bâtiment et plus d'un quart dans au moins une des pièces habitables. Enfin, plus de 10 % des logements présentent un indice de dangerosité au niveau de l'installation électrique.

L'enquête confirme que le **Brabant wallon** est la province où le coût du logement est le plus élevé. 37 % des logements wallons dont le coût est supérieur à 1.000 € sont situés en Brabant wallon alors que seulement 10 % des logements wallons se situent dans cette province. 33,1 % des ménages du Brabant wallon consacrent plus de 500 euros pour leur logement alors que ce pourcentage est inférieur à 15 % dans deux provinces et à 25 % dans les deux autres.

Comme cela était le cas en 1994, la province du **Luxembourg** reste assez bien classée en ce qui concerne l'étanchéité de la toiture et la qualité des menuiseries extérieures. C'est la province qui compte proportionnellement le moins de logements de très bonne qualité mais plus de la moitié sont valables et très peu doivent subir un assainissement fondamental. La province du Luxembourg se distingue toutefois par des scores plus

faibles en matière de proximité des équipements. Cependant, près des trois quarts des habitants affirment n'avoir jamais envie de déménager. C'est d'ailleurs dans les arrondissements de Virton et de Marche-en-Famenne que l'on trouve les personnes les plus satisfaites de leur condition d'habitat puisque 80 % de leurs habitants n'ont jamais envie de déménager contre 6 à 7 % qui en ont fréquemment le désir.

Comme l'illustre de façon générale le tableau ci-dessous, les provinces ne présentent pas un visage uniforme. D'un arrondissement à l'autre, au sein d'une même province, des contrastes peuvent être très marqués. A noter cependant que la taille de l'échantillon total permet d'observer des tendances générales au niveau des arrondissements sans limiter toutefois, de façon satisfaisante, la marge d'erreur.



Virton, F. Dor © MRW

Appréciation du logement selon l'arrondissement

	Très bonne qualité	Valable	Travaux de moyenne importance	Travaux importants	Restructuration ou assainissement fondamental	Total
Arlon (84)	16,7 %	60,6 %	18,9 %	3,7 %	0,0 %	**100 %**
Ath (83)	40,4 %	44,2 %	11,6 %	2,6 %	1,3 %	**100 %**
Bastogne (72)	19,0 %	53,6 %	21,4 %	6,1 %	0,0 %	**100 %**
Charleroi (722)	28,8 %	45,9 %	19,3 %	5,5 %	0,5 %	**100 %**
Dinant (164)	36,9 %	48,0 %	7,3 %	5,1 %	2,7 %	**100 %**
Huy (203)	19,5 %	61,3 %	16,1 %	3,1 %	0,0 %	**100 %**
Liège (1250)	31,1 %	44,1 %	16,9 %	6,1 %	1,8 %	**100 %**
Marche-en-Famenne (67)	43,9 %	41,5 %	12,9 %	1,7 %	0,0 %	**100 %**
Mons (342)	29,5 %	48,4 %	15,6 %	5,3 %	1,2 %	**100 %**
Mouscron (108)	37,6 %	42,7 %	12,7 %	7,0 %	0,0 %	**100 %**
Namur (537)	36,5 %	40,6 %	16,3 %	5,5 %	1,1 %	**100 %**
Neufchâteau (95)	20,6 %	58,5 %	17,6 %	2,2 %	1,2 %	**100 %**
Nivelles (746)	36,6 %	42,0 %	18,0 %	2,9 %	0,4 %	**100 %**
Philippeville (128)	40,5 %	41,3 %	9,1 %	8,1 %	0,9 %	**100 %**
Soignies (294)	27,2 %	48,9 %	19,0 %	3,6 %	1,2 %	**100 %**
Thuin (203)	23,8 %	44,2 %	22,8 %	8,7 %	0,5 %	**100 %**
Tournai (224)	32,4 %	42,5 %	19,6 %	4,0 %	1,4 %	**100 %**
Verviers (463)	33,5 %	45,4 %	14,7 %	5,4 %	1,0 %	**100 %**
Virton (76)	19,1 %	50,8 %	23,2 %	6,9 %	0,0 %	**100 %**
Waremme (159)	48,7 %	32,6 %	12,5 %	6,1 %	0,0 %	**100 %**
Total	**31,9 %**	**45,2 %**	**16,8 %**	**5,1 %**	**1,0 %**	**100 %**

4. QUALITÉ DU LOGEMENT ET STATUT DES OCCUPANTS

L'étude révèle un lien évident entre le statut d'occupation du logement et sa qualité. Pour rappel, environ 70 % des personnes sont propriétaires de leur logement tandis que 30 % en sont locataires.

Si 69,6 % des propriétaires occupent des logements qualifiés de bon ou de très bon sur l'échelle de l'indice de salubrité évoqué plus avant, ce n'est le cas que de 45 % des locataires.

Statut des occupants et indice de salubrité

	Propriétaire (ou usufruitier)	Locataire (ou colocataire)	Total
Très bon	42,9 %	23,8 %	37,1 %
Bon	26,7 %	21,3 %	25,1 %
Moyen	24,6 %	36,9 %	28,3 %
Mauvais	3,1 %	9,1 %	4,9 %
Très mauvais	2,8 %	8,0 %	4,6 %
Total	100,0 %	100,0 %	**100,0 %**

Qualité du logement (pourcentage de logements concernés)

	Propriétaire	Locataire	Tous
Superficie habitable inférieure ou égale à 28 m²	0,3 %	7,7 %	**2,4 %**
Présence d'au moins un local humide	18,1 %	31,0 %	**21,9 %**
Mauvaise isolation acoustique	9,8 %	29,0 %	**16,4 %**
Circulation intérieure dangereuse	0,8 %	3,0 %	**1,4 %**
Absence de salle de bains	1,0 %	0,9 %	**1,0 %**
Absence de chauffage central	17,3 %	28,6 %	**20,6 %**
Absence d'eau chaude	0,6 %	1,5 %	**0,9 %**
Installation électrique présentant un indice de dangerosité	6,0 %	17,9 %	**9,6 %**
Présence de dangers liés à l'équipement	8,9 %	20,8 %	**12,5 %**
Appréciation du bâtiment: travaux importants ou assainissement requis	3,6 %	12,9 %	**6,3 %**
Appréciation du logement : travaux importants ou assainissement requis	3,7 %	12,0 %	**6,1 %**
Problèmes de santé potentiellement liés au logement	3,9 %	13,8 %	**6,7 %**

Les logements des locataires sont moins isolés au niveau de la toiture, des murs ou du vitrage. Ils connaissent davantage de problèmes d'humidité. La stabilité de la charpente, son étanchéité, les menuiseries extérieures sont de moindre qualité chez les locataires. Le chauffage central est moins présent, l'électricité et les équipements montrent davantage d'indices de dangerosité. Plus de 10 % des logements loués sont situés dans des bâtiments nécessitant des travaux importants ou un assainissement fondamental. Les logements locatifs présentent des risques liés aux pollutions intérieures plus importants. Par contre, les locataires -dont plus de la moitié ont élu domicile en zone urbaine- sont plus largement situés à proximité des services et équipements tertiaires.

L'analyse des résultats a également montré des différences significatives au sein de la population en fonction du constructeur de l'habitation. Les personnes interrogées bénéficient en effet d'une qualité d'habitation variable selon qu'elle a été construite par un particulier, un promoteur immobilier, une société de logement social ou un autre pouvoir public ou privé.

Tous statuts d'occupation confondus, ce sont les habitations construites par des promoteurs immobiliers -à l'exception de celles construites en vue de la location entre 1946 et 1990- qui présentent le moins de défauts et ce sont les logements conçus par les sociétés de logement social qui cumulent le plus de manquements. Une analyse effectuée sur les logements sociaux locatifs unifamiliaux indique qu'une proportion plus importante de ceux-ci sont affectés de facteurs d'insalubrité si on les compare à l'ensemble des logements. Il convient toutefois de prendre ces informations avec précaution dans la mesure où les auteurs de l'étude reconnaissent que le nombre de logements sociaux locatifs unifamiliaux visités (223) ne peut être considéré comme représentatif du parc immobilier social.

Pourcentage de bâtiments concernés

Qualité du bâtiment	Logements sociaux locatifs unifamiliaux	Tous les logements
Stabilité de la charpente (à remplacer) (215)	2,7 %	**2,2 %**
Etanchéité de la toiture (à remplacer) (219)	4,2 %	**2,8 %**
Collecte évacuation des eaux pluviales (à remplacer) (222)	6,8 %	**3,1 %**
Qualité de la souche de cheminée (à remplacer) (199)	1,8 %	**1,7 %**
Instabilité grave des murs extérieurs (223)	0,5 %	**0,9 %**
Humidité généralisée des murs extérieurs (217)	6,6 %	**1,7 %**
Qualité et étanchéité des menuiseries extérieures (à remplacer) (222)	17,3 %	**7,1 %**

Pourcentage de logements concernés

Qualité du logement	Logements sociaux locatifs unifamiliaux	Tous les logements
Présence d'au moins un local humide (223)	34,3 %	**21,9 %**
Installation électrique présentant un indice de dangerosité (222)	17,7 %	**9,6 %**
Présence de dangers liés à l'équipement (223)	21,5 %	**12,5 %**
Appréciation globale du bâtiment (entretien extérieur) : travaux importants ou assainissement requis (223)	15,9 %	**6,3 %**
Appréciation globale du logement : travaux importants ou assainissement requis (221)	14,9 %	**6,1 %**

Ces données – qu'il convient rappelons-le d'appréhender avec précaution – confirment le bien-fondé du choix fait par le gouvernement wallon en 2003 d'intervenir massivement pour réhabiliter le parc de logements sociaux dans le cadre du Programme exceptionnel d'Investissement. Il est également à noter que si l'on compare le pourcentage de logements devant subir des travaux importants ou un assainissement complet parmi les logements sociaux et parmi les logements locatifs en général, le résultat reste défavorable pour le secteur public puisqu'il est de 14,9 % pour celui-ci et de 12 % pour le secteur locatif en général.



Namur, G. Rulens © MRW

Les conditions d'habitat des ménages sont également très variables en fonction de leur situation socio-économique et leur état civil. Ainsi, les conditions de logement sont nettement moins favorables pour les personnes célibataires ou séparées/divorcées que pour les couples mariés ou les veufs. Mais plus que leur état civil, c'est le statut d'occupation des logements qui explique ces conditions d'habitat. En effet, on compte une majorité de locataires chez les célibataires et 45,8 % chez les personnes séparées ou divorcées. Plus d'un quart des célibataires et personnes séparées disposent également de moins de 900 € de revenus mensuels, facteur lié à la moindre qualité des logements occupés (particulièrement en termes d'isolation acoustique, de circulation intérieure inadaptée ou encore d'installation électrique dangereuse). Le même type d'observation a pu être effectué pour les ménages composés d'un adulte isolé avec un enfant, les personnes invalides, les étrangers hors Union européenne, les réfugiés et les

bénéficiaires de revenus du CPAS. Pour ne prendre que l'exemple de ces derniers, il convient de noter que près d'un bénéficiaire du CPAS sur deux connaît des problèmes d'humidité dans son logement (contre un ménage sur cinq en moyenne) et qu'environ 30 % d'entre eux habitent un logement présentant un danger lié à l'équipement électrique ou au gaz (contre un peu plus de 12 % en moyenne).

Le cas des étudiants mérite également une attention particulière. Outre le fait que ceux-ci sont exposés à des dangers liés à l'équipement tout comme les bénéficiaires du CPAS, les enquêteurs ont épinglé la mauvaise qualité relative de leur bâtiment (10,8 % d'appréciation négative contre 6,3 % pour l'ensemble du parc). Quand on sait qu'il a été constaté que plus de 67 % d'entre eux vivent dans des logements d'une superficie inférieure à 28 m², on peut estimer qu'il a été judicieux de faire entrer les kots d'étudiant dans le champ d'application du permis de location en 2004[4].

Plus globalement, si l'on croise le statut professionnel du chef de ménage avec les classes très mauvais et mauvais de l'indice qualité de l'habitat, les trois catégories professionnelles suivantes occupent plus de 50 % des logements classifiés comme étant les moins bons :

A titre d'information, il n'est pas sans intérêt de constater que 31,4 % des ménages interrogés étaient composés d'une seule personne et 32,6 % de deux personnes, données utiles à prendre en compte dans le cadre des politiques publiques de logement. 46 % des ménages ne comportaient aucun membre actif. Ces chiffres sont également à resituer dans le cadre du vieillissement de la population.

Statut professionnel et indice de qualité

	Très mauvais	Mauvais
Pensionné ou pré-pensionné	20,6 %	19,9 %
Chômeur	21,8 %	18,3 %
Ouvrier	13,6 %	11,8 %
Autres	44,0 %	50,0 %
Total	100,0 %	100,0 %

5. QUALITÉ ET ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Des variations apparaissent au sein des logements selon l'époque de construction du bâtiment dans lequel ils se situent.

Pourcentage de logements

Année de construction	INS 2001	Enquête	Résultats pondérés
Avant 1919	27,1 %	23,1 %	25,7 %
De 1919 à 1945	18,1 %	16,2 %	18,5 %
De 1946 à 1970	23,7 %	25,9 %	24,8 %
De 1971 à 1990	21 %	21,9 %	19,3 %
Après 1990	10,1 %	12,9 %	11,7 %

L'isolation de la toiture, la stabilité de la charpente, l'étanchéité de la toiture, la souche de cheminée sont de meilleure qualité selon que l'on avance dans la date de construction des bâtiments. Par contre, du point de vue de l'appréciation globale de la qualité, les scores les plus défavorables affectent les logements construits entre 1875 et 1918 et non pas ceux construits avant 1875.

Les bâtiments les plus récents sont davantage équipés d'isolation thermique, de vitrages isolants et de chauffage. La mauvaise isolation acoustique caractérise plus particu-

Pourcentage de logements concernés

Qualité du logement	Avant 1875	1875-1918	1919-1945	1946-1970	1971-1990	Après 1990	Tous
Appréciation globale du bâtiment (entretien extérieur) : travaux importants ou assainissement requis (5487)	7,6 %	9,0 %	6,5 %	5,2 %	3,0 %	1,9 %	5,5 %

(4) Pour rappel, le permis de location s'applique notamment aux logements de moins de 28 m² de superficie habitable.



Gosselies, avant-après, F. Dor © MRW

lièrement les bâtiments construits entre 1946 et 1990. L'humidité est plus souvent répandue, les installations électriques ou les équipements sont plus dangereux dans les bâtiments datant d'avant 1945.

Les aires rurales et de village se situent aux deux extrémités de la ligne du temps puisque s'y concentrent près de 58 % des logements construits avant 1875 et 43 % des logements construits après 1990. Cela confirme que les nouveaux logements s'éloignent des centres urbains où se situent les commerces, services tertiaires et transports en commun. On sait depuis un certain temps que ce phénomène de « désurbanisation » n'est pas sans coût pour la collectivité[5]. A l'inverse, les centres urbains ne recueillent qu'un peu moins de 7 % de l'ensemble des nouveaux logements. Ces mêmes centres urbains sont davantage peuplés d'habitations datant de 1875 à 1945, ce qui, on vient de le voir, n'est pas un élément favorable à la qualité du bâti.

6. ENERGIE

Chacun sait désormais que la consommation d'énergie des logements constitue un enjeu important pour les années à venir. Depuis plusieurs années, différentes politiques wallonnes et fédérales ont été mises en place afin de limiter ou rationaliser la consommation d'énergie des ménages. En amont de la réflexion sur l'utilisation rationnelle de l'énergie, il convient de rappeler que les modes de consommation énergétique participent à la qualité globale d'un logement.

77 % des logements visités durant l'enquête disposent du chauffage central. Le combustible le plus utilisé par les ménages disposant de ce type de chauffage reste le mazout (57 %) suivi du gaz naturel (37,6 %) et de l'électricité (5,3 %). Les foyers individuels sont principalement alimentés au bois (41 %), au gaz naturel (26,1 %) ou à l'électricité (20,3 %) mais la présence de foyers individuels au bois dans les logements équipés de chauffage central ne permet pas d'établir le type de combustible principalement utilisé par les ménages n'ayant que des foyers individuels.

Les énergies renouvelables restent marginales : énergie solaire, pompes à chaleur, pellets ou céréales sont très peu utilisés. Quelques logements situés dans la région de Charleroi bénéficient d'un système de chauffage interurbain.

(5) Voir à cet égard les *Coûts de la désurbanisation* édité par la DGATLP dans la série *Etudes et Documents*

De manière générale, les ménages disposant du chauffage central consomment plus que ceux ne disposant que de foyers individuels. En cas d'installation au gaz, les ménages ne disposant que de foyers individuels sont 49,2 % à dépasser 15.000 kWh alors qu'ils sont 60,4 % lorsqu'ils disposent d'un chauffage central. Les ménages se chauffant uniquement avec des foyers mobiles ont souvent une consommation relativement élevée. Les tableaux ci-dessous opèrent une comparaison entre le chauffage central et les foyers individuels au niveau de la consommation de gaz naturel et de mazout.



F. Dor, © MRW

Consommation annuelle de gaz naturel selon le type de chauffage principalement utilisé

	Entre 1 et 3.000 kWh	Entre 3001 et 15.000 kWh	Entre 15001 et 27.000 kWh	Plus de 27.000 kWh	Total
Foyer(s) individuel(s)	20,3 %	30,6 %	39,5 %	9,7 %	**100 %**
Chauffage central	21,4 %	18,3 %	28,1 %	32,3 %	**100 %**
Total	**21,1 %**	**21,1 %**	**30,8 %**	**27,0 %**	**100 %**

Consommation annuelle de mazout selon le type de chauffage principalement utilisé

	Entre 1 et 1.000 litres	Entre 1001 et 2.000 litres	Entre 2001 et 3.000 litres	Entre 3001 et 4.500 litres	Plus de 4.500 litres	Total
Foyer(s) individuel(s)	7,2 %	53,0 %	30,5 %	6,7 %	2,7 %	100 %
Chauffage central	4,7 %	29,0 %	41,4 %	17,4 %	7,5 %	100 %
Total	**4,9 %**	**31,7 %**	**40,2 %**	**16,2 %**	**7,0 %**	**100 %**

Quel que soit le type de combustible, la consommation annuelle est plus élevée chez les propriétaires que chez les locataires. L'étude établit une corrélation entre le niveau de vie et la consommation d'énergie. Les ménages disposant des revenus les plus élevés (plus de 3.500 € par mois) sont également ceux qui consomment le plus d'énergie. Il ne faut toutefois pas oublier que les revenus du ménage augmentent en parallèle avec la taille du logement et que dès lors, c'est plutôt cette dernière donnée qui a tendance à influer sur la consommation d'énergie.

Les ménages disposant d'un chauffage central ont été interrogés sur l'ancienneté de leur chaudière. L'enquête révèle dans près de 60 % des cas que l'âge de la chaudière est inférieur à 15 ans.

La question de la consommation d'énergie ne peut être appréhendée en dehors de la problématique de l'isolation des bâtiments.

Une personne interrogée sur deux déclare que la toiture de son logement est isolée thermiquement dans sa totalité et 10,7 % pour une partie. Dans plus de 75 % des cas, le matériau d'isolation utilisé est la laine minérale. Une analyse plus approfondie révèle toutefois qu'à peine 10 % des toitures isolées disposent d'une épaisseur d'isolant supérieure à 12 cm, ce qui est relativement faible au vu des recommandations actuelles. Moins de 50 % des toitures isolées ont plus de 6 cm d'isolant.

Moins de 30 % des murs extérieurs sont totalement isolés. Ici également, l'épaisseur d'isolation est assez faible en regard des standards actuels, mais il est vrai qu'un tiers des ménages ne connaissent pas l'épaisseur de l'isolant placé à l'intérieur du mur, ce qui doit nous inciter à interpréter les résultats avec prudence.

Age de la chaudière

	Effectif	Pourcentage
Inférieur à 5 ans	1.143	24,0 %
5 à 15 ans	1.695	35,7 %
Supérieur à 15 ans	1.277	26,9 %
Inconnu	639	13,4 %
Total	**4.754**	**100,0 %**

Plus de 80 % des bâtiments wallons disposent de vitrages isolants. On tombe toutefois à une proportion de deux bâtiments sur trois s'il s'agit de retenir uniquement les bâtiments **entièrement** équipés de vitrages isolants.

7. COÛT DU LOGEMENT

On a vu précédemment que le coût du logement connaissait des variations spatiales. L'enquête apporte d'autres informations en lien avec le coût du logement.

L'enquête révèle qu'un peu plus de 44 % des propriétaires-occupants doivent rembourser un crédit lié à l'achat de leur habitation. Plus de la moitié des propriétaires n'ont donc aucun crédit hypothécaire à rembourser au moment de l'enquête. Nombreux sont les pensionnés à être dans cette situation.

La moyenne de remboursement hypothécaire s'élève à 511 €. Pour ce qui concerne le paiement des loyers, la moyenne est de 379 € par mois, soit deux fois le loyer moyen dans le secteur du logement social.
En considérant les montants dépensés en faveur du logement, que les ménages soient propriétaires ou locataires, on observe la répartition suivante :

Coût du logement (propriétaires et locataires)

	Nb %	cit.
Pas de loyer ou pas de crédit en cours	2.329	44,4 %
Moins de 300 €	687	13,2 %
De 300 à 499 €	1.214	23,1 %
De 500 à 699 €	646	12,3 %
De 700 à 999 €	285	5,4 %
1.000 € et plus	89	1,7 %
Total	**5.249**	**100,0 %**

L'absence de loyer ou de crédit en cours est rare chez les isolés actifs (21,8 % d'entre eux) et plus fréquente chez les isolés et les couples inactifs (50,5 % et 73 %). A l'autre bout de l'échelle, les montants supérieurs à 700 euros sont payés par plus de 18 % des couples composés de deux adultes actifs. La ventilation du coût du logement par tranches de revenus confirme ce constat puisque 68 % des ménages payant un loyer supérieur à 700 euros bénéficient de revenus supérieurs à 2.500 euros.

Parmi les revenus les plus faibles, soit inférieurs à 900 euros, le coût du logement est le suivant :

Coût du logement selon le revenu du ménage

	Moins de 650 euros		De 650 à 900 euros		Tous revenus	
	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.
Pas de loyer ou pas de crédit en cours	36	27,7 %	182	37,1 %	1737	40,9 %
Moins de 300 €	57	43,9 %	132	26,9 %	602	14,2 %
De 300 à 499 €	28	21,3 %	151	30,8 %	1.043	24,6 %
De 500 à 699 €	6	4,8 %	20	4,0 %	556	13,1 %
De 700 à 999 €	1	0,9 %	6	1,3 %	241	5,7 %
1.000 € et plus	2	1,3 %	0	0,0 %	64	1,5 %
Total	130	100,0 %	491	100,0 %	4243	100,0 %

Ce tableau permet de constater que les ménages bénéficiant de faibles revenus sont plus rarement sans charge de logement. Si les bénéficiaires de revenus inférieurs à 650 euros ont majoritairement un montant mensuel à payer inférieur à 300 euros, les ménages situés entre 650 et 900 euros de revenus se situent par contre prioritairement dans la tranche loyer de 300 à 499 euros, soit souvent plus de 40 % des revenus du ménage.

L'insatisfaction par rapport au logement, et l'envie de déménager qui en découle, sont les plus fortes chez les personnes payant moins de 300 € pour leur logement. De là à considérer que les logements les moins chers sont de moins de bonne qualité, il n'y a qu'un pas. A cet égard, l'enquête révèle sans grande surprise que la qualité du logement et son coût sont étroitement liés. En conséquence, les ménages aux revenus les plus faibles sont les plus concernés par les logements classés comme mauvais ou très mauvais. Par contre, les logements très bons sont occupés principalement par des ménages bénéficiant de plus de 1.300 euros de revenus.

Coût du logement et indice de salubrité

	Très mauvais	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	Total
Moins de 650 euros	9,7 %	10,3 %	44,1 %	23,6 %	12,4 %	**100 %**
De 650 à 900 euros	10,4 %	8,6 %	34,4 %	29,5 %	17,1 %	**100 %**
De 901 à 1.300 euros	6,4 %	7,3 %	34,2 %	34,2 %	17,9 %	**100 %**
Plus de 1.300 euros	3,3 %	4,2 %	26,3 %	34,4 %	31,8 %	**100 %**

L'intégralité de la teneur de cette récente enquête aux constats parfois inattendus est disponible à la DGATLP dans la collection *Etudes et Documents, Logement 5*. Une trame riche, constituée d'un grand nombre de fils de lecture et d'enseignements, dont, nous l'espérons, les responsables et les acteurs de la politique du logement présents et à venir voudront tirer parti. Les deux articles qui suivent n'illustrent qu'une part de notre propos.

Philippe Carlier, Sébastien Fontaine, Bernard Monnier

FEMMES ET HOMMES ACCÈDENT-ILS DE MANIÈRE ÉGALE À UN LOGEMENT DE QUALITÉ ?



F. Dor © MRW

L'enquête sur la qualité de l'habitat, largement développée dans l'article précédent, permet de multiples investigations qui révèlent des informations plus spécifiques sur de nombreuses thématiques. Ainsi, à l'occasion d'une intervention au dernier colloque du Conseil wallon de l'Egalité entre hommes et femmes portant sur le thème « la précarité des femmes annonce-t-elle la précarité des hommes ? », nous avons pu mieux cerner les processus inégalitaires en action en matière d'accès à un logement de qualité.

QUESTION DE GENRE OU DE REVENUS ?

Les isolés et les familles monoparentales représentent dans l'échantillon de l'enquête près de 40 % des ménages interviewés. D'ici 2015, ces types de ménages connaîtront les plus fortes croissances : 18,8 % pour les ménages isolés et 14,2 % pour les familles monoparentales. Ces ménages ont retenu plus particulièrement notre attention.

Pris globalement, ils se distinguent immédiatement des ménages composés d'un couple avec ou sans enfants. Si seulement 5,1 % des couples ont des revenus mensuels inférieurs à 900 euros, c'est le cas de 30,3 % des hommes isolés ou avec enfants tandis que plus d'un tiers des femmes isolées ou avec enfants (33,4 %) bénéficient de revenus inférieurs à ce montant.

Si l'on s'intéresse au statut d'occupation des ménages, seuls 20,6 % des couples sont locataires pour environ 30 % au sein de la population wallonne tandis que 43,7 % des femmes isolées ou seules avec enfants sont locataires. Les hommes locataires isolés ou avec enfants culminent à 51,2 %. A titre de comparaison, les tendances sont similaires en France même si le taux de locataires est systématiquement plus élevé. 44 % des ménages français sont locataires, mais en ce qui concerne les familles monoparentales, les taux sont de 50 % pour les hommes avec enfants et de quasi 75 % pour les femmes avec enfants.

Si l'on analyse les caractéristiques du logement occupé, nombreux sont les hommes isolés qui occupent de très petits logements (studio ou chambre dans un logement collectif). Quant à la qualité du logement, le tableau 1 révèle qu'à l'exception de la présence de locaux humides, les autres facteurs de salubrité ou de confort sont évalués défavorablement pour les isolés et les familles monoparentales, que l'adulte du ménage soit homme ou femme.

Caractéristiques du logement / Composition du ménage
Enfants non pris en compte – Tableau 1

	Femme seule	Homme seul	En couple
Superficie habitable < 28m²	3,3 %	10,3 %	0,3 %
Mauvaise isolation acoustique	21,2 %	19,9 %	13,4 %
Installation électrique potentiellement dangereuse	12,1 %	14,9 %	7,3 %
Absence de chauffage central	24,7 %	27,7 %	17,5 %
Présence d'au moins un local humide	24,0 %	21,2 %	21,2 %
Problèmes de santé potentiellement liés au logement	8,6 %	8,5 %	5,7 %

A première vue, un constat rapide inciterait à conclure que l'existence d'un seul revenu, qu'il y ait présence ou non d'enfants, fragilise le ménage en termes d'accès au logement et le condamne le plus souvent à occuper une habitation de moindre qualité, quel que soit le sexe du chef de ménage. Des investigations complémentaires permettent néanmoins de nuancer cette première analyse.

LA FEMME ISOLÉE EST MOINS PRÉCARISÉE QUE L'HOMME ISOLÉ

Le tableau 2 reprend une série d'items mesurant la qualité des logements des isolés et des familles monoparentales. Les quatre premiers items sont évalués sur base d'un constat objectif, la variable santé correspond à une appréciation de l'occupant. Le dernier item résulte de la seule évaluation de l'enquêteur.

Cette première série de pourcentages fait apparaître deux tendances. Une première permet d'écarter la catégorie des femmes isolées qui, pour la majorité des variables étudiées, obtiennent le meilleur score. Certes, leurs pourcentages restent moins favorables que ceux enregistrés pour les couples (non repris dans le tableau), mais leur situation est moins problématique que celle des hommes isolés. Pour les autres catégories, l'on peut conclure que les femmes seules avec enfants cumulent les plus mauvais résultats pour 3 des 6 variables.

Si l'on s'attarde sur les hommes et les femmes isolés, il apparaît que les populations étudiées sont très différenciées. Ainsi, à titre d'exemple, 44,3 % de l'ensemble des ménages wallons n'ont, au moment de l'enquête, ni loyer, ni charge de remboursement hypothécaire. Ce pourcentage, qui peut paraître important, s'explique essentiellement par le taux élevé de propriétaires dont une grande partie a terminé de rembourser son crédit hypothécaire. En effet, la durée de remboursement était par le passé beaucoup plus courte que celle des crédits négociés à l'heure actuelle. Ce même taux est de 36,6 % pour les hommes isolés et de 53,9 % pour les femmes isolées. Lorsque ces isolés ont néanmoins un loyer ou une mensualité à acquitter, elle est moins lourde pour les femmes seules. Ainsi, 42,9 % des ménages wallons ont une charge logement (hors énergie) supérieure à 300 euros mais seulement 26,1 % des femmes isolées connaissent une telle dépense, alors que les hommes seuls atteignent 41,9 %, soit un pourcentage très comparable à celui de la population en général. Si l'on poursuit l'analyse pour les femmes seules en fonction du critère d'âge, le tableau 3 permet de constater que les femmes isolées de moins de 50 ans occupent

Tableau 2

	Femme seule	Homme seul	Femme avec enfant(s)	Homme avec enfant(s)
Mauvaise isolation acoustique	17,5 %	21,1 %	27,3 %	13,9 %
Installation électrique potentiellement dangereuse	10,6 %	14,5 %	14,7 %	19,0 %
Absence de chauffage central	24,8 %	29,0 %	24,9 %	23,1 %
Présence d'au moins un local humide	19,0 %	20,0 %	33,3 %	27,7 %
Problèmes de santé potentiellement liés au logement	7,0 %	8,4 %	11,4 %	11,1 %
Appréciation globale du logement (travaux importants indispensables)	6,3 %	9,9 %	9,3 %	13,9 %
Score général : 6,1 %				

Tableau 3

	< 50 ans	> 50 ans	Tous
Installation électrique potentiellement dangereuse	8,4 %	11,3 %	9,5 %
Absence de chauffage central	19,4 %	26,2 %	20,7 %
Présence d'au moins un local humide	21,4 %	18,3 %	21,9 %
Appréciation globale du logement	**5,2 %**	**6,6 %**	**6,1 %**
Revenus inférieurs à 900 euros	16,1 %	40,1 %	15,7 %
Locataires	50,5 %	39,0 %	30,4 %

des logements de qualité très similaire à l'ensemble des ménages wallons, bien que ces femmes soient majoritairement locataires. Par contre, les femmes seules de plus de 50 ans n'ont bien souvent plus de charge de loyer ou d'emprunt, mais occupent un logement de moins bonne qualité que la moyenne des ménages, sans que cette différence soit toutefois très marquante. Les scores portant sur l'appréciation globale du logement sont éloquents sur ce point.

Vivre seul, situation de plus en plus fréquente, n'est donc pas source d'exclusion systématique et correspond à des parcours de vie multiples. Si les cheminements de certains les orientent vers des logements de faible qualité, d'autres, qu'ils soient locataires ou propriétaires, accèdent à des logements valables. Néanmoins, l'homme isolé occupe un logement souvent plus petit et de moins bonne qualité que la femme isolée. Il assume également plus fréquemment une charge locative ou un emprunt.

LA SITUATION PRÉOCCUPANTE DES FAMILLES MONOPARENTALES

Les familles monoparentales ne connaissent guère de parcours qui échappent à l'exclusion lorsque ce statut perdure. Peu de familles monoparentales sont dispensées de charge de loyer ou de remboursement hypothécaire. Pour rappel, 44,3 % des ménages wallons n'ont plus ce type de charge au moment de l'enquête alors que ce n'est le cas que pour 23,2 % des femmes seules avec enfants. Ces mêmes femmes avec enfants sont 55,1 % à payer plus de 300 euros par mois pour leur logement, soit 13 % de plus que le pourcentage de l'ensemble des ménages wallons. Les hommes seuls avec enfants sont à peine logés à meilleure enseigne puisqu'ils sont 50,6 % à faire face à un loyer ou une mensualité hypothécaire. Le Département fédéral des Statistiques a par ailleurs montré que c'est pour le premier décile de revenus que les loyers ont le plus augmenté au cours de ces dernières années. Malgré cette charge financière nettement plus fréquente pour les familles monoparentales, ce n'est pas pour autant qu'elles accèdent à un logement de qualité, que du contraire. L'indice de qualité, tel que défini dans l'article précédent et présenté dans le tableau 4, nous éclaire à ce sujet.

Le même tableau ventilant les familles monoparentales composées d'une femme seule avec enfants en fonction du nombre d'enfants ne fait que renforcer le constat selon lequel plus le nombre d'enfants au sein de la famille augmente, moins la qualité du logement est au rendez-vous, ce que montre le tableau 5.

Indice de qualité – Tableau 4

	Femme seule avec enfant(s)		Homme seul avec enfant(s)		Autres ménages	
Très bon		20,1 %		25,7 %		29,2 %
Bon		29,4 %		30,0 %		34,1 %
Moyen		34,5 %		28,6 %		27,6 %
Mauvais	50,4 %	8,5 %	44,3 %	6,1 %	36,7 %	4,8 %
Très mauvais		7,4 %		9,6 %		4,3 %

Indice de qualité selon la composition du ménage – Tableau 5

	Très mauvais	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	Total
	% cit.	% cit.	% cit.	% cit.	% cit.	% cit.
Femme seule	5,2 %	5,5 %	33,8 %	32,5 %	22,9 %	**100,0 %**
Femme seule avec un enfant	7,4 %	9,2 %	34,5 %	30,0 %	18,9 %	**100,0 %**
Femme seule avec deux enfants	6,4 %	5,7 %	34,3 %	31,7 %	21,9 %	**100,0 %**
Femme seule avec trois enfants	10,5 %	9,1 %	34,4 %	24,3 %	21,7 %	**100,0 %**
Femme seule avec plus de trois enfants	9,4 %	10,8 %	24,9 %	35,7 %	19,3 %	**100,0 %**
Homme seul	6,1 %	8,2 %	33,9 %	32,9 %	19,0 %	**100,0 %**
Homme seul avec enfant(s)	9,2 %	5,8 %	29,5 %	30,4 %	25,0 %	**100,0 %**
En couple	3,7 %	4,0 %	25,0 %	34,6 %	32,7 %	**100,0 %**
Total	**4,7 %**	**5,1 %**	**28,3 %**	**33,6 %**	**28,4 %**	**100,0 %**

De plus, ce sont souvent ces familles monoparentales qui payent une mensualité ou un loyer en moyenne plus important que les ménages wallons. Alors que l'unique adulte de ces foyers vit fréquemment d'un revenu de travail à temps partiel ou de remplacement.

Le Conseil de l'Europe, dans une étude sur la cohésion sociale, caractérise cette catégorie sociale comme étant à risque. Un risque encore accru en ce qui concerne les grandes familles monoparentales (plus de 2 enfants), pour lesquelles relève de l'impossible l'obtention d'un logement de qualité, suffisamment spacieux, et à prix acceptable.

CONCLUSION

Deux lames de fond constituent la réponse à la question que se posait récemment le Conseil wallon de l'Egalité entre Hommes et Femmes : « La précarité des femmes annonce-t-elle la précarité des hommes ? ».

Parmi les isolés, la précarité plus répandue des hommes annoncerait une précarité en hausse des femmes isolées. L'isolement de femmes seules et âgées dans de grands logements en mauvais état, la présence émergente de femmes parmi les sans abri ou encore les femmes sans enfants se séparant de leur conjoint vont gonfler à terme les rangs des femmes isolées, pour la plupart peu solvables, mais néanmoins demandeuses d'un logement.

Quant aux familles monoparentales, la grande précarité des femmes seules avec enfants annonce très certainement une grande précarité des hommes seuls avec enfants, ces derniers augmentant au fur et à mesure que les décisions de garde alternée prennent leurs effets.

Différentes études montrent que la hausse des inégalités depuis le début des années 80 tend à s'exprimer plus largement dans certains secteurs dont celui du logement (BIP40 en France, analyses de l'Institut du développement durable en Belgique ou du Centre pour les droits à l'égalité et au logement du Canada….). La lutte contre les inégalités sociales doit produire ses effets prioritairement sur le plan de l'accès à l'emploi et à un revenu de travail ou de remplacement permettant de vivre dans la dignité. Mais elle doit également se traduire sous forme de politiques publiques adéquates en matière de logement.

En conséquence, il est impératif de multiplier les formules d'offre suffisante de logements de qualité pour ces ménages précarisés ou en voie de l'être. La mobilité géographique, la fragilité des liens conjugaux, l'instabilité professionnelle imposent la recherche de solutions souples et modulables.

L'heure n'est plus seulement à l'octroi d'un logement locatif public à vie ou à l'aide à l'obtention d'un logement en propriété. Des formules adaptées dans le temps et l'espace sont à concevoir pour des étapes de vie au cours desquelles l'absence d'un logement suffisamment spacieux et confortable peut renforcer une exclusion naissante. A titre d'exemple, la cause principale de passage du statut de propriétaire à celui de locataire, cap de plus en plus fréquent, tient à la séparation du couple. Il appartient aux politiques publiques d'offrir des solutions pour ces phases difficiles de l'existence, parfois très limitées dans le temps.

Logements accompagnés, maisons-relais comme l'on peut en trouver en France, logements disséminés dans les noyaux d'habitat, proches du tissu social et des équipements collectifs, sont quelques exemples d'offres publiques ou privées subventionnées susceptibles de répondre à la demande croissante d'une population fragilisée.

Bernard Monnier

IMMEUBLE DE RAPPORT : LOGEMENTS AU RAPPORT



G. Rulens © MRW

Parmi les thématiques étudiées par l'enquête sur la qualité de l'habitat, il en est une qui mérite particulièrement d'être épinglée : la division de maisons unifamiliales en plusieurs logements. Il est ici question des bâtiments qui, à l'origine, ont été conçus pour un seul ménage et qui, ultérieurement, ont été divisés en plusieurs logements : appartements, studios, voire logements collectifs.

Il est manifeste que ce phénomène de subdivision gagne en importance. En témoignent une simple observation des réalités du terrain, de même que la perception qu'en a l'administration wallonne par le biais de l'instruction des dossiers d'enquête de salubrité et de permis de location. L'enquête sur la qualité de l'habitat a offert l'opportunité de se pencher davantage sur ce phénomène de subdivision et d'apprécier la qualité des logements qui en sont issus.

Il n'est toutefois pas possible de mesurer l'évolution du nombre de logements ainsi créés depuis la précédente enquête menée en 1994 : cette dernière n'avait pas cherché à identifier ce type de logement. Ce simple constat est déjà en soi le signe que nous sommes bien en présence d'un phénomène relativement récent. Les seules données disponibles portent sur la répartition entre bâtiments unifamiliaux et multifamiliaux.

L'on observe une augmentation du nombre de bâtiments multifamiliaux tous types confondus, immeubles d'appartements ou maisons unifamiliales subdivisées. Le pourcentage de 10,8 % concerne les bâtiments multifamiliaux. Le pourcentage de logements situés dans des bâtiments multifamiliaux s'élève quant à lui à 20,5 %.

La qualité des divers types de bâtiments a été évaluée au regard d'une douzaine de critères.

Tableau 1

Répartition et évolution des bâtiments selon le type		
	1994	2006
Unifamiliaux	93,5 %	88,9 %
Multifamiliaux	6,5 %	10,8 %
Autres	-	0,3 %

Tableau 2

Qualité du bâtiment	Maison unifamiliale	Immeuble d'appartements	Bâtiment divisé en plusieurs unités de logement	Autres	Tous
Aucune isolation toiture (4987)	36,9 %	35,6 %	40,9 %	36,7 %	**37,0 %**
Stabilité de la charpente à remplacer ou à réparer (5207)	7,3 %	5,5 %	9,8 %	0 %	**7,3 %**
Etanchéité de la toiture à remplacer ou à réparer (5222)	11,8 %	10,7 %	14,7 %	20,5 %	**12,0 %**
Collecte évacuation des eaux pluviales à remplacer ou à réparer (5233)	11,9 %	11,7 %	13,1 %	13,5 %	**12,0 %**
Qualité de la souche de cheminée à remplacer ou à réparer (4993)	8,0 %	7, 1 %	7,4 %	0 %	**7,9 %**
Pas d'isolation thermique des murs extérieurs (5006)	64,5 %	54,2 %	66,2 %	85,2 %	**64,1 %**
Instabilité des murs extérieurs (5288)	4,9 %	9,7 %	6,6 %	7,0 %	**5,3 %**
Humidité des murs extérieurs (5183)	17,9 %	18,9 %	21,7 %	41,7 %	**18,2 %**
Absence de vitrages isolants (5294)	18,1 %	26,3 %	27,4 %	27,0 %	**19,1 %**
Qualité et étanchéité des menuiseries extérieures à remplacer ou à réparer (5250)	16,0 %	26,3 %	22,7 %	20,5 %	**16,9 %**
Planchers instables ou déformé (5306)	2,1 %	1,5 %	3 %	0,0 %	**2,2 %**
Appréciation globale du bâtiment (entretien extérieur) : travaux importants ou assainissement requis (5965)	6,1 %	6,2 %	8,4 %	12,7 %	**6,3 %**

Pour 11 des 12 critères, les bâtiments subdivisés présentent plus de défauts que la moyenne. Le dernier critère consiste en l'appréciation globale du bâtiment par l'enquêteur. Celui-ci estime que des travaux importants ou un assainissement sont requis pour 8,4 % des bâtiments subdivisés contre 6,1 et 6,2 % pour, respectivement, les maisons unifamiliales et les immeubles d'appartements. L'enquête établit donc clairement que les bâtiments subdivisés sont significativement de moindre qualité que la moyenne.

Notons que les bâtiments inclus dans la catégorie « autres » ne sont qu'au nombre de 18. Les pourcentages indiqués pour cette catégorie sont donc purement indicatifs.

Tableau 3

Qualité du bâtiment	Maison unifamiliale	Immeuble d'appartements	Bâtiment divisé en plusieurs unités de logement	Autres	Tous
Superficie habitable inférieure ou égale à 28 m² (5832)	0,3 %	5,6 %	17,1 %	9,4 %	**2,4 %**
Présence d'au moins un local humide (6013)	22,4 %	18,2 %	21,8 %	34,0 %	**21,9 %**
Mauvaise isolation acoustique (4822)	14,0 %	20,1 %	28,6 %	0 %	**16,5 %**
Absence de sécurité entre le rez et le premier (4848)	4,6 %	4,9 %	5,3 %	0 %	**4,7 %**
Absence de salle de bains (6013)	1,1 %	0,5 %	0,2 %	0 %	**1,0 %**
Absence de chauffage central (6011)	21,7 %	14,7 %	19,0 %	40,5 %	**20,6 %**
Absence d'eau chaude (5962)	1,0 %	0,3 %	1,1 %	0 %	**0,9 %**
Installation électrique présentant un indice de dangerosité (5974)	8,5 %	11,1 %	17,0 %	6,6 %	**9,5 %**
Présence de dangers liés à l'équipement (6013)	11,6 %	12,32 %	0,9 %	14,0 %	**12,5 %**
Appréciation globale du logement : travaux importants ou assainissement requis (5978)	5,9 %	5,8 %	8,2 %	6,6 %	**6,1 %**

Envisageons maintenant la qualité des logements en fonction de 10 critères qui sont croisés avec les types de bâtiments.

Ici également, les bâtiments divisés en plusieurs unités de logement obtiennent les moins bons résultats. Les manquements les plus fréquents concernent la mauvaise isolation acoustique, l'installation électrique présentant un indice de dangerosité et la présence de dangers liés à l'équipement. L'appréciation globale de l'enquêteur sur le logement confirme celle portée sur le bâtiment. 8,2 % des unités de logement nécessitent des travaux importants ou un assainissement. Ce n'est le cas que de 5,9 % des maisons unifamiliales et 5,8 % des appartements.

Quel est le profil des personnes qui résident dans les logements issus de la subdivision de maisons unifamiliales ? A cette question, l'enquête sur la qualité de l'habitat apporte plusieurs éléments de réponse. Tout d'abord, ces logements sont très généralement occupés par des locataires comme l'indique le tableau 4.

Tableau 4

Type de bâtiment selon l'occupation			
	Propriétaire (ou usufruitier)	Locataire (ou colocataire)	Total
Maison unifamiliale	80,8 %	19,2 %	**100,0 %**
Immeuble d'appartements	32,6 %	67,4 %	**100,0 %**
Bâtiment divisé en plusieurs unités de logement	22,8 %	77,2 %	**100,0 %**
Autres	33,9 %	66,1 %	**100,0 %**

Un profil d'occupants peut être précisé : celui des logements dont la superficie habitable est inférieure ou égale à 28 m². Rappelons que ces petits logements sont, proportionnellement, davantage situés dans des maisons unifamiliales subdivisées, ainsi que l'atteste le tableau 3. L'enquête livre les données statistiques suivantes sur les personnes qui habitent dans les petits logements. Si 2,4 % de l'ensemble des ménages interviewés occupent de tels logements, le pourcentage monte à :
– 35,4 % pour les ménages aux revenus inférieurs à 650 € par mois ;
– 8,1 % pour les personnes isolées ;
– 8,1 % pour les personnes âgées entre 55 et 64 ans ;
– 18,8 % pour les ressortissants d'un pays non membre de l'Union européenne (réfugiés ou candidats réfugiés non compris) ;
– 10,9 % pour les réfugiés ou candidats réfugiés.
De toute évidence, les petits logements sont principalement occupés par des personnes dont les conditions de vie sont plus difficiles.

La pression foncière enregistrée ces dernières années rend nécessairement l'accès au logement plus difficile. Dans ce contexte, les personnes ne disposant que de faibles revenus doivent se contenter de la partie du parc de logements qui est de moins bonne qualité. Par ailleurs, on assiste à un phénomène de subdivision de maisons unifamiliales en plusieurs logements. Les logements ainsi créés répondent à une demande grandissante sur le marché locatif car, souvent plus petits et de moindre qualité, ils sont financièrement plus abordables. Face à ces évolutions, le rôle des pouvoirs publics est de veiller à ce que la mise sur le marché locatif de ces petits logements s'accompagne du respect des règles de sécurité et de salubrité. A cet égard, il n'est pas inutile de rappeler que l'article 84, 6° du CWATUP soumet à permis d'urbanisme la création d'un nouveau logement dans une construction existante. Par ailleurs, dès 1998, la Région wallonne a bien pressenti qu'une action spécifique devait être menée à l'égard des logements collectifs et des petits logements individuels de 28 m² ou moins. C'est la raison pour laquelle elle a soumis ces logements à permis de location. A ce jour, près de 9.000 permis de location ont été délivrés. L'enquête sur la qualité de l'habitat démontre toute la pertinence du permis de location, qui constitue un outil indispensable pour garantir un niveau de qualité décent à la catégorie de logements privés dont les loyers sont les plus abordables.

Philippe Carlier

Législation

RÉGION WALLONNE

Arrêté du gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes en vue de la création d'un ou plusieurs logements sociaux moyens (*MB* du 04 septembre 2007)

Arrêté du gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion (*MB* du 04 septembre 2007)

Arrêté du gouvernement wallon du 19 juillet 2007 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 d'insertion (*MB* du 04 septembre 2007)

Arrêté du gouvernement wallon du 19 juillet 2007 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 sociaux (*MB* du 04 septembre 2007)

Arrêté du gouvernement wallon du 19 juillet 2007 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 moyens (*MB* du 04 septembre 2007)

Arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie (*MB* du 30 octobre 2007) . *Cet arrêté remplace l'arrêté du 3 juin 2004 et trouve sa justification dans la mise en œuvre d'une modification du Code wallon du Logement qui permet aux communes de se faire agréer pour effectuer des enquêtes de salubrité. En outre, le nouvel arrêté vient compléter les dispositions du précédent arrêté avec des articles portant sur la gestion des demandes d'enquêtes de salubrité (qui peut demander une enquête ?, à qui doit-elle être adressée ?…) et le pouvoir de substitution du gouvernement wallon en cas d'inaction du bourgmestre. Pour le reste, on retrouve les dispositions ayant trait aux qualifications requises pour devenir enquêteur communal ou régional, à la transmission des conclusions des enquêtes de salubrité, aux procédures à respecter par le bourgmestre préalablement à la prise d'un arrêté et au mode de recours.*

Arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement (*MB* du 30 octobre 2007) *Ce nouvel arrêté remplace l'arrêté du 11 février 1999 qui définit les critères minimaux de salubrité des logements. L'adoption d'un nouvel arrêté est justifiée par de nombreuses raisons. Il convenait tout d'abord d'exécuter les nouveaux concepts en matière de pièce et de superficie prévus à l'article 1er. 19 à 22 bis° du Code wallon du Logement. Le nouvel arrêté tente de pallier aux lacunes du texte précédent (quid des mezzanines, quand 2 pièces peuvent-elles être assimilées à une seule ?,…). Il introduit de nouvelles dispositions pour rendre les dispositifs plus contraignants (introduction d'un coefficient de luminosité réduisant la superficie de la pièce mal éclairée). Dans la rédaction du nouveau texte, il a été tenu compte de la difficulté à faire appliquer certains critères actuels sur le terrain (ex. hauteurs sous plafond ou escaliers trop raides). On y retrouve un nouveau concept d'habitat, celui de logement communautaire. De nouvelles exigences sont introduites (attestation de conformité en matière électrique et de gaz, nouvelles normes de ventilation,…). Les dispositions relatives aux pollutions intérieures font désormais partie intégrante des critères minimaux de salubrité des logements. Les critères de surpeuplement ont été rationalisés (abandon de la distinction entre logements « une pièce » et logement multi-pièces). Le nouveau texte prévoit la faculté de déroger aux critères minimaux dans certains cas. Enfin, des critères spécifiques pour les nouveaux logements sont désormais prévus. Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur le 1er janvier 2008.*

COMMUNAUTÉ FLAMANDE

Arrêté du gouvernement flamand du 29 juin 2007 portant les conditions relatives aux prêts sociaux avec garantie de la Région pour la construction, l'achat, la transformation ou la conservation des bâtiments (*MB* du 11 juillet 2007)

Arrêté du gouvernement flamand du 21 septembre 2007 portant subvention de projets d'aide à la politique locale du logement (*MB* du 19 octobre 2007)

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 07 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (*MB* du 11 juillet 2007)

Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat (*MB* du 23 octobre 2007)

Jurisprudence

Quoi de neuf du côté du Conseil d'État ?



L'article 135, §2, 5° de la nouvelle loi communale confie au bourgmestre « le soin de prévenir, par les précautions convenables, et celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels les incendies, les épidémies et les épizooties ».

Il appartient au bourgmestre, conformément à cette disposition, de prendre toute mesure de police administrative (« les précautions convenables ») à l'égard d'un logement qui menace la sécurité publique et qui ne présente pas toutes les garanties requises en matière de prévention des incendies, même si le propriétaire s'est vu délivrer un permis de location.

Le bourgmestre dispose d'un choix discrétionnaire dans le choix de la mesure qui convient le mieux pour remédier au risque que présente le logement.

Dans les cas graves, il peut être amené à interdire l'habitation du logement qui présente un risque d'incendie.

Le choix de la mesure est soumis au **respect du principe de proportionnalité**.

Monsieur A. est propriétaire d'un immeuble divisé en sept logements individuels et en deux studios.

Un permis de location lui a été accordé le 22 février 2005 pour le logement collectif et le 19 juillet 2005 pour les deux studios.

Le 17 janvier 2006, le service régional d'incendie (S.R.I.) procède à une visite de contrôle de l'immeuble.

Le S.R.I. constate que « *le bâtiment présente un risque majeur en matière de sécurité incendie. Les mesures de prévention inexistantes compromettent gravement la sécurité des personnes résidant dans cet immeuble* ».

Le 6 mars 2006, le bourgmestre de la Ville de Charleroi prend, sur base de l'article 135, §2, de la nouvelle loi communale, un arrêté décrétant la fermeture des logements pour insécurité en matière d'incendie. Un délai d'un mois est donné aux occupants pour quitter les lieux.

Le 1er août 2006, le Conseil d'État annule l'arrêté du bourgmestre pour violation du principe de l'audition préalable.

« Si aucune disposition législative ne fait obligation au bourgmestre agissant en application de l'article 135, §2, de la nouvelle loi communale, de donner préalablement à l'arrêté par lequel il déclare une maison inhabitable et en ordonne l'évacuation, connaissance des éléments de fait sur lesquels il entend appuyer cet arrêté, à ceux qu'une mesure (…) est susceptible d'atteindre gravement et irrévocablement dans leurs intérêts, il lui appartient, toutefois, conformément aux exigences d'une bonne administration, de préparer son arrêté soigneusement, d'autant plus qu'en général il l'édicte non pas sur la base des constatations qu'il a lui-même faites sur les lieux, mais sur celles dont il reçoit communication par la voie administrative. Une bonne administration en la matière requiert que les intéressés soient mis en mesure de donner leur avis à propos des faits concrets que le bourgmestre se propose de retenir pour déclarer la maison inhabitable et en ordonner l'évacuation, à moins que cette maison ne soit manifestement une cause de danger immédiat pour la salubrité ou la sécurité publiques et qu'il soit dès lors indispensable que l'arrêté déclarant l'inhabitabilité et ordonnant l'évacuation produise immédiatement ses effets ».

Or :
– L'arrêté attaqué a été adopté sept semaines après le rapport du service d'incendie.
– L'urgence n'avait pas été invoquée pour se dispenser d'entendre le propriétaire.
– Monsieur A. n'a pas eu l'occasion de faire valoir ses observations à propos du rapport du service d'incendie, dont il conteste le contenu.

Le 14 août 2006, le bourgmestre prend un nouvel arrêté de fermeture.

Le 27 juin 2007, le Conseil d'État annule à nouveau l'arrêté du bourgmestre sur base, d'une part, de la violation des principes de l'audition préalable, du contradictoire et de bonne administration et, d'autre part, du principe de proportionnalité.

« Si, en l'absence de texte, l'audition (…) n'est pas soumise à un formalisme strict et ne se confond pas avec l'exercice des droits de la défense, encore faut-il que les modalités de cette audition permettent à l'intéressé d'être entendu utilement. Le caractère utile de l'audition doit s'apprécier en tenant compte dans chaque cas **des circonstances de fait**. Cela implique, entre autres, que l'intéressé dispose d'un **délai suffisant** pour contredire utilement les faits que l'autorité envisage de prendre en considération à l'appui de la mesure administrative projetée et reçoive **réellement** l'occasion de faire valoir ses observations pendant ce délai ».

Or, pour le Conseil d'État, si un délai de dix jours laissé à Monsieur A. pour faire valoir ses observations est en principe suffisant, « *il convient de tenir compte des circonstances particulières qui révèlent qu'en réalité, l'autorité n'a pas pris les précautions minimales qu'on était en droit d'attendre d'elle en vertu du principe de bonne administration, pour assurer un caractère effectif à l'audition eu égard à ces circonstances* » :

– La nouvelle procédure a été entamée durant les vacances d'été à un moment où Monsieur A. était à l'étranger, en ne lui laissant qu'un délai de dix jours pour se manifester, et sans avertir son avocat.
– Le recours contre le premier arrêté de fermeture était encore pendant devant le Conseil d'État ; ni la juridiction administrative, ni l'avocat de Monsieur A. n'ont été avertis de l'intention du bourgmestre de prendre un nouvel arrêté de fermeture.
– L'urgence ne peut pas être invoquée, car l'arrêté de fermeture est fondé sur un rapport du service d'incendie daté du 18 janvier 2006.
– Rien ne permet de déterminer de quel délai Monsieur A. a pu disposer pour solliciter une audition ou faire valoir ses observations, après que le pli recommandé du bourgmestre l'informant de la prise d'un arrêté de fermeture a été reçu par un de ses proches, sans que la commune ne se soit informé si celui-ci était mandaté pour représenter Monsieur A.

« Pour établir la légalité de son arrêté de fermeture, il incombe au bourgmestre d'établir, à l'aide du dossier administratif, que le logement dont il interdit l'occupation présente **concrètement** un risque en matière d'incendie, d'indiquer lequel **précisément** et de faire apparaître que ce risque justifie **raisonnablement** une mesure de fermeture. L'arrêté de fermeture devant être motivé en la forme, il est de surcroît requis que l'acte lui-même indique les considérations de fait lui servant de fondement. »

L'arrêté de fermeture pris par le bourgmestre est motivé par la considération selon laquelle « *la sécurité des occupants n'est pas assurée au point de vue incendie et/ou panique* ». Il n'en précise pas les raisons concrètes, mais renvoie pour ce faire au rapport du S.R.I., qui a d'ailleurs été communiqué à Monsieur A.

Le Conseil d'État va examiner si les constatations contenues dans le rapport du service d'incendie pouvaient légalement et raisonnablement justifier la mesure de fermeture adoptée par le bourgmestre.

Certaines d'entre elles pouvaient justifier des mesures de police à prendre par le bourgmestre afin d'assurer la sécurité publique sur base de l'article 135, §2, 5° de la nouvelle loi communale.

Sur la base des constatations du S.R.I., le bourgmestre aurait pu imposer l'installation de portes résistantes au feu, de détecteurs de fumée et d'extincteurs, quitte, estime le Conseil d'État, à prévoir l'interdiction d'occuper les logements à défaut pour le propriétaire d'avoir achevé ces travaux dans un délai raisonnable.

Cependant, il ne pouvait pas, sans méconnaître le principe de proportionnalité, ordonner, sur la base des seules constatations reconnues exactes et pertinentes du rapport d'incendie, la fermeture immédiate de tous les logements et l'évacuation des occupants dans le mois, avec interdiction de réoccuper les lieux sans un avis favorable du S.R.I.

Cette dernière exigence apparaît d'autant plus disproportionnée, pour le Conseil d'État, que le rapport du S.R.I. ne décrit pas avec précision tous les travaux que le service d'incendie juge nécessaires.

Le Conseil souligne qu'il n'est d'ailleurs pas exclu que le service d'incendie aurait pu, le cas échéant, imposer d'autres dispositifs que les portes résistantes au feu, les détecteurs de fumée et les extincteurs, à la condition que ces autres dispositifs soient rendus nécessaires concrètement en raison de la configuration spécifique des lieux ou en raison de matériaux de construction utilisés, ce qu'il lui incombait d'établir. Ce qu'il ne peut pas faire en l'absence de texte législatif ou réglementaire imposant la mesure, c'est énoncer des exigences générales valables indépendamment des circonstances concrètes du cas d'espèce.

(*) Arrêt n°172.788 du 27 juin 2007, Atasever c./ Bourgmestre et Ville de Charleroi

Logement social

Jurisprudence

J.P. Grâce-Hollogne
19 septembre 2006

Logement social – Exclusion sociale – Syndrome de Diogène

La finalité sociale d'une société de logement de service public est de concourir à ce que les plus démunis mènent une vie conforme à la dignité humaine en disposant d'un logement décent conformément au souhait de l'article 23 de la Constitution mis en œuvre par le Code wallon du Logement. Le recours aux sanctions contractuelles ayant pour effet la privation du logement ne doit être envisagé qu'en parfaite connaissance de cause et en dernière analyse.

DÉCISION

Le juge de paix décide ce qui suit.

Le bail de logement de service public portant sur l'habitation située à Flémalle, (…), est résolu par le fait du locataire au 30 septembre 2006.

Monsieur (…), en sa qualité d'administrateur provisoire [du locataire], est tenu de restituer le logement à la société, libre de toute occupation et dans le meilleur état locatif possible.

La SC La Maison des Hommes a la faculté de faire procéder à l'expulsion conformément aux articles 1344ter à 1344sexies du Code judiciaire.

La SC La Maison des Hommes est autorisée à se mettre en possession de la caution locative en principal et intérêts, qu'elle imputera sur sa créance.

Les droits pécuniaires à naître de la résolution du contrat et de la restitution des lieux sont réservés.

La décision est exécutoire par provision : immédiatement obligatoire, elle doit être respectée jusqu'à nouvelle appréciation du juge saisi d'un recours.

L'administrateur provisoire est tenu en cette qualité au paiement des frais et dépenses du procès, non liquidés à l'égard de la partie demanderesse à défaut du relevé prévu à l'article 1021 du Code judiciaire.

MOTIVATION

La décision repose sur les motifs suivants.

LA CONTESTATION

(…)

La société de logement de service public [a] notifié un congé le 25 août 2005, mettant fin au bail pour le 30 novembre suivant parce que l'appartement situé à Flémalle dans une barre de logements multiples du Voisinage Renault, apparaissait dans un état d'insalubrité et d'infection dont les autres usagers se plaignaient et parce qu'il était impossible d'y avoir accès. Entre-temps une intervention de la Société protectrice des animaux avait débarrassé en mars 2006 l'appartement d'une population excessive de chiens et chats qui l'infestait, les animaux étant pris en charge par la maman [du locataire]. Cependant, si les nuisances olfactives s'étaient atténuées, l'hygiène et le caractère habitable du logement restaient critiqués. Les inspections de la société bailleresse se heurtaient à l'absence ou au mutisme des occupants, suscitant le soupçon que le logement ne serait plus habité.

La situation a été discutée en présence du [du locataire] qu'assistait sa mère (…), (…), et avec eux. [Le locataire] est passif et silencieux. Sa maman dit s'efforcer d'aider son fils qu'elle accueille fréquemment à son domicile de Seraing où elle dispose également d'un logement social. Elle se plaint beaucoup de l'infirmité qui affecte sa propre vision. Se ressentant victime de l'injustice sociale elle tient un discours qui est revendicatif ou culpabilisant, mais peu pratique. La mère et le fils apparaissent vivre dans une situation d'isolement social et de précarité profonde, dépourvus d'aptitudes pratiques pour des raisons cumulées de pauvreté, de faiblesse mentale et d'invalidité.

L'administrateur provisoire a fait valoir ses contraintes et ses limites : la nécessité de préserver un logement à loyer modeste, seul compatible avec les ressources médiocres [du locataire], l'impossibilité de se substituer à l'administré pour les actes de la vie quotidienne, ses soins personnels et l'entretien domestique, et la difficulté d'obtenir un accompagnement d'aide et d'action sociale, parce que [le locataire] et sa maman se montrent rétifs aux contraintes et à l'encadrement de l'aide sociale.

Les entretiens tournent depuis le 30 mai autour d'un projet de nettoyage et de remise en état du logement du fils. Ce projet achoppe sur une difficulté préalable apparemment insurmontable : débarrasser l'appartement des « affaires » qui l'encombrent afin de pouvoir le nettoyer et rafraîchir les décorations. Le conseil de la société de logement explique que les mêmes intentions sont exprimées depuis des mois et se heurtent aux mêmes obstacles d'inertie. Le juge de paix a exprimé l'opinion qu'en



©www.loirehabitat.fr

bon sens il est inutile de payer un loyer pour un logement qui n'est pas ou peu occupé et qui n'apparaît pas décemment vivable. La mère et le fils ont été exhortés à prendre des mesures concrètes sensibles que la vue des lieux du 11 juillet 2006 devait constater.

Le 11 juillet 2006, en l'absence du locataire, les portes ont été trouvées fermées. Un constat de carence a été établi, fixant la cause au 8 août 2006. Le 12 juillet 2006, la maman de la personne protégée a déposé au greffe un mot d'excuse expliquant l'absence de son fils par une erreur sur l'heure de la visite, imputée à une mauvaise lecture de la convocation. L'excuse est peu convaincante.

Le 8 août 2006, la discussion est reprise, la situation apparaissant n'avoir pas progressé d'un pouce. Un dernier délai est donné [au locataire] pour matérialiser ses intentions. L'administrateur provisoire est convenu avec le conseil de la société de voir formellement ensemble les lieux avant l'audience du 12 septembre 2006.

A l'audience du 12 septembre 2006, l'administrateur provisoire dit devoir objectivement reconnaître que le logement lui est apparu dans un état déplorable, profondément sale et sentant la crasse, encombré d'un capharnaüm de choses dépareillées et sans valeur empêchant même l'accès aux chambres et à la salle de bain. Le conseil de la société est du même avis. Il estime que la rupture du bail doit être prononcée aux torts du locataire et qu'un déblaiement par conteneur et une désinfection seront nécessaires. La maman [du locataire] s'indigne que son fils puisse être privé du logement. Elle demande à pouvoir utiliser la solution du conteneur qu'elle paraît découvrir.

L'administrateur provisoire se soumet à l'appréciation du juge et prendra ses dispositions pour favoriser le relogement [du locataire].

APPRECIATION DU JUGE DE PAIX

La finalité sociale de la demanderesse, 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 mis en œuvre par le Code wallon du Logement, 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.

Force est de constater que dans le cas présent, la résolution du bail dans les délais les plus brefs est la seule solution adéquate, tant dans l'intérêt général du service public du logement que dans l'intérêt du locataire lui-même.

La situation présente des ressemblances frappantes avec les descriptions données du « syndrome de Diogène », identifié ou conceptualisé en 1975 par des psychiatres américains et documenté très récemment par un article de M. Paul-Emile Hérin[1]. Il s'agit d'un « trouble du comportement associant une négligence extrême de l'hygiène corporelle et domestique ainsi qu'une syllogomanie (accumulation d'objets hétéroclites) qui conduisent à des conditions de vie insalubres ». Des situations semblables ne sont pas rares, souvent révélées après le décès de personnes isolées, à l'occasion des mesures de scellés requises du juge de paix. Les intéressés, et spécialement l'administrateur provisoire, trouveront intérêt à lire l'article et ses références.

Le logement est inhabitable. Il ne présente plus pour son titulaire qu'une utilité négative. Il constitue une menace pour la salubrité des logements voisins.

L'administrateur provisoire s'efforcera de restituer le logement dans le meilleur état possible, en fonction des facultés que lui permettent les ressources de la personne protégée non absorbées par la nécessité de réserver à celle-ci sa subsistance dans des conditions de dignité et notamment d'assurer son relogement. La société de logement et lui sont invités à collaborer pour définir une solution équitable.

Quant à la cause de la rupture et à ses conséquences, il faut dès à présent observer que la faiblesse mentale du locataire peut influer sur la question des responsabilités, qu'il convient de réserver. [Le locataire], né en 1968, est en effet atteint depuis l'adolescence d'une schizophrénie chronique qui, selon le certificat médical du médecin psychiatre qui justifiait son placement sous administration par ordonnance du 19 août 1997 (RR n°63/97), entraîne une dégradation grave au plan social.

(1) Paul-Emile Hérin, *Le syndrome de Diogène, une pathologie à la croisée du logement, de l'isolement et de la santé mentale,* Les Echos du Logement, 2006/3, p.31 ; htpp://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/PagesDG/Echos.asp

Société

L'hygiène du logement

PRÉVENIR LE LOGEMENT DÉPOTOIR

Aussi loin que je m'en souvienne, ils étaient tous deux si sales que le voisinage les avait surnommés « crasse et poussière ». Cela faisait pouffer, si ce n'est que la vue de leur bicoque réfrénait tout sourire.



Ph. Roucou, © MRW

INTRODUCTION

Les habitants des quartiers défavorisés présentent un état de santé moins bon que la moyenne de la population, la qualité du logement étant l'une des explications à cet état de fait. **C'est ce que révèle** l'étude « Santé dans les Grandes Villes » réalisée en 2001 par les Départements de Médecine générale et Santé primaire des universités de Gand (U Gent) et de Bruxelles (ULB), et commanditée par le ministre Christian Dupont, en charge de la politique des Grandes Villes à l'époque.

L'intérêt des travailleurs sociaux pour l'hygiène du logement découle de la découverte de situations risquées et dangereuses pour la santé des habitants[1]. A partir de faits avérés bien connus, il est utile d'en parler, et très possible d'entreprendre certaines actions concrètes.

L'hygiène du logement est un concept très peu utilisé comme tel. Celui **d'hygiène domestique**, bien que plus restrictif, est mieux connu. Or, les règles fondamentales de l'hygiène qui visent à préserver la santé s'appliquent aussi à la salubrité du logement.

Deux notions fondamentales doivent se combiner pour que l'on puisse parler d'hygiène du logement. Tout d'abord **la santé**, dans sa perception holistique d'état de bien-être général, physique, psychique et social, et **l'habitat**, compris comme le fait d'habiter. Le logement enveloppe la fonction d'habiter car le trait fondamental de la condition de l'habitation humaine est le logement.

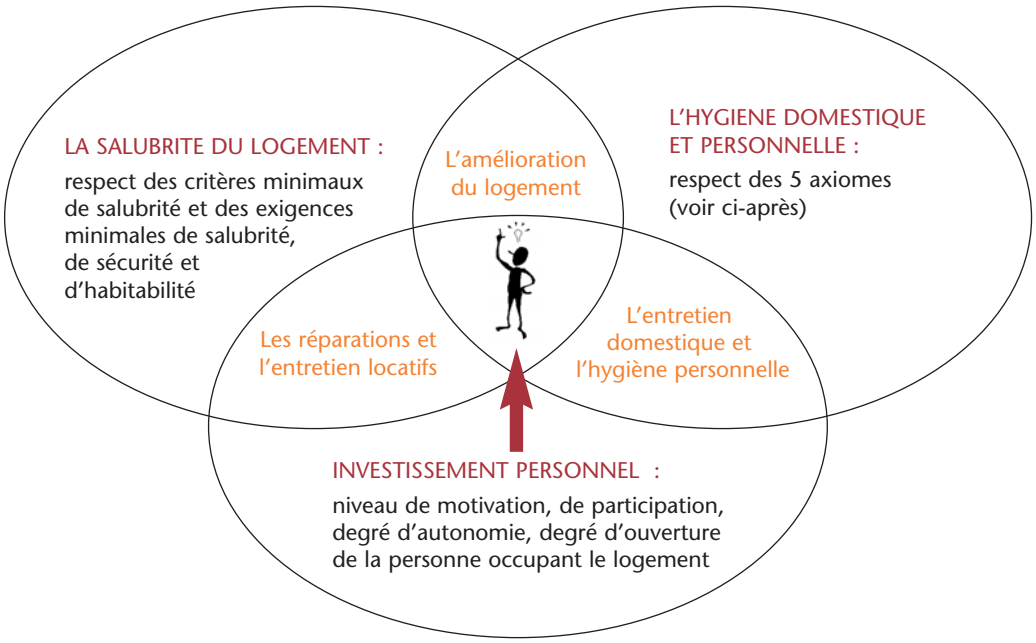
Un troisième facteur, indispensable pour constituer un cadre de référence dynamique, est celui de **l'investissement personnel**, de l'engagement de l'habitant ou du ménage concerné. Les références à la salubrité et à l'hygiène sont d'abord personnelles. Néanmoins, dans un souci de cohésion, il est nécessaire de définir des normes minimales, auxquelles se référer par rapport à des conduites ou des situations problématiques ou dangereuses.

(1) Le présent article est tiré d'un programme court de formation sociale sur l'habitat et la santé. Voir http://www.henac.be/formations/social/formationscourtes/brochure2007.pdf

Le concept d'hygiène du logement ne se réduit donc pas à « soigner le corps » et à « réparer le bâti ».

On peut illustrer celui-ci de la manière suivante :

Hygiène du logement – Schéma 1



La notion juridique de la **salubrité** évolue en fonction du temps et du lieu. Cette notion s'appuie de plus en plus sur les multiples aspects techniques du logement : aspects fonctionnels (éclairage, ventilation), structurels (stabilité du logement, étanchéité), aspects d'occupation, de confort et d'équipement (normes de sécurité, superficie habitable nécessaire, équipement indispensable.).

La manière dont les ménages vivent, dont ils investissent ou désinvestissent dans leur logement, influence la relation entre l'habitat et la santé. On ne peut dès lors agir indépendamment des occupants en intervenant sur les seuls paramètres techniques de l'hygiène ou de la salubrité. Dans la perspective d'agir avec les habitants se dessine une modalité de travail social combinant la salubrité[2] et l'hygiène.

L'insalubrité d'un logement est souvent identifiée soit en faisant abstraction de l'occupation, par exemple selon la procédure de salubrité du Code wallon du logement, soit en incriminant l'occupant sans prendre en considération la qualité du logement.

Or, les rapports entre la qualité du logement et la qualité d'occupation déterminent l'hygiène du logement, de même que les facteurs endogènes et exogènes (voir schéma 2, p. 31) qui contribuent à renforcer ou maintenir les difficultés de logement que l'on qualifiera de difficultés en termes d'hygiène du logement.

Ces difficultés peuvent être reliées et expliquées par des manquements aux critères minimaux de salubrité, des carences au niveau de l'hygiène domestique, un comportement et des habitudes culturelles non adaptés, l'environnement immédiat incommode, et enfin la situation socio-économique des occupants.

En général, lorsqu'une personne parle de ses difficultés de logement, elle ne dénonce pas des manquements à des critères minimaux de salubrité, qu'elle ne connaît du reste pas. Elle n'aborde pas non plus l'hygiène domestique. Elle évoquera le plus souvent des symptômes relatifs au logement (traces d'humidité, de champignons…), ainsi qu'à sa santé ou à celle des membres de son ménage (asthme, toux, hospitalisation…). Le lien entre les problèmes de logement et de santé n'est pas nécessairement perçu par l'occupant.

(2) La salubrité étant envisagée sous ses aspects techniques et juridiques.

1. L'HYGIÈNE DOMESTIQUE

L'hygiène domestique constitue un pan du concept étudié ici. Un site Internet[3] lui est dédié, « un certain nombre d'événements ayant mis en évidence ces dernières années l'importance de l'hygiène domestique dans la chaîne de transmission des infections ».

Cinq axiomes fondamentaux déterminent l'hygiène domestique.

Premier axiome
Garder un logement au sec constitue le point de départ de l'hygiène. Pour y arriver, il convient de lutter contre les différentes causes d'humidité dans les habitations et d'aérer. L'aération du logement permet de prévenir certaines condensations et préserve la qualité de l'air dans le logement.

Encore faut-il pouvoir aérer efficacement le logement. Une aération efficace est assurée par l'utilisation d'une hotte de cuisine, et d'extracteur dans les pièces humides, combinée à une entrée d'air si possible contrôlée. Les réflexions habituelles « ils n'ont qu'à ventiler en ouvrant les fenêtres » est une ineptie. Le plus souvent, cette manière de ventiler ne permet pas une bonne ventilation de base[4] du logement, car elle ne se fait pas de manière à évacuer l'air vicié des pièces humides à partir d'ouverture de transfert d'air frais provenant de locaux secs (séjour, chambre, bureau). L'excédent de vapeur d'eau est alors dispersé dans le logement au lieu d'être évacué à l'extérieur.

Deuxième et troisième axiomes
Pour préserver sa santé, il faut éliminer les supports organiques des surfaces, des réservoirs et des vêtements en les nettoyant ou les lavant, afin d'éliminer les substrats de croissance bactérienne.

Une décontamination à intervalles réguliers des réservoirs et des surfaces par la fréquence du nettoyage suffit à limiter le risque microbien. Les ustensiles de nettoyage nécessitent aussi une décontamination très fréquente, voire après chaque utilisation.

Les réservoirs dans le logement sont notamment les siphons, les cuvettes des WC, les éviers, les égouttoirs… qui sont très fréquemment colonisés. Ils correspondent à tous les sites humides de la maison, où se développent préférentiellement les microbes.
Utiliser l'eau chaude, frotter, rincer. L'usage de détergents parfumés et d'eau de javel n'est pas indispensable. Une hygiène domestique favorable à la santé ne signifie pas éradiquer la moindre bactérie du logement, mais limiter le nombre des bactéries susceptibles de présenter un risque pour la santé à une proportion inoffensive.

Quatrième axiome
Prévenir la contamination croisée, c'est d'abord éliminer les saletés, rendre propre, prendre soin des animaux domestiques et leur interdire l'accès aux endroits sensibles. L'ordre et le rangement favorisent l'efficacité du nettoyage.

La contamination croisée se produit dans les logements. Elle équivaut au transfert de bactéries d'un site à l'autre (surface, parties du corps, nourriture) par les mains, les instruments ou les animaux domestiques. C'est un mode majeur de dissémination microbienne.

Cinquième axiome
Un logement reste propre quand les gens qui y vivent sont propres. Une bonne hygiène corporelle et alimentaire favorise l'hygiène domestique. Et inversément…

Le schéma n°1 fait référence à trois types de savoirs ou de compétences :

– les réparations et l'entretien locatifs ;
– l'entretien domestique et l'hygiène personnelle ;
– l'amélioration du logement.

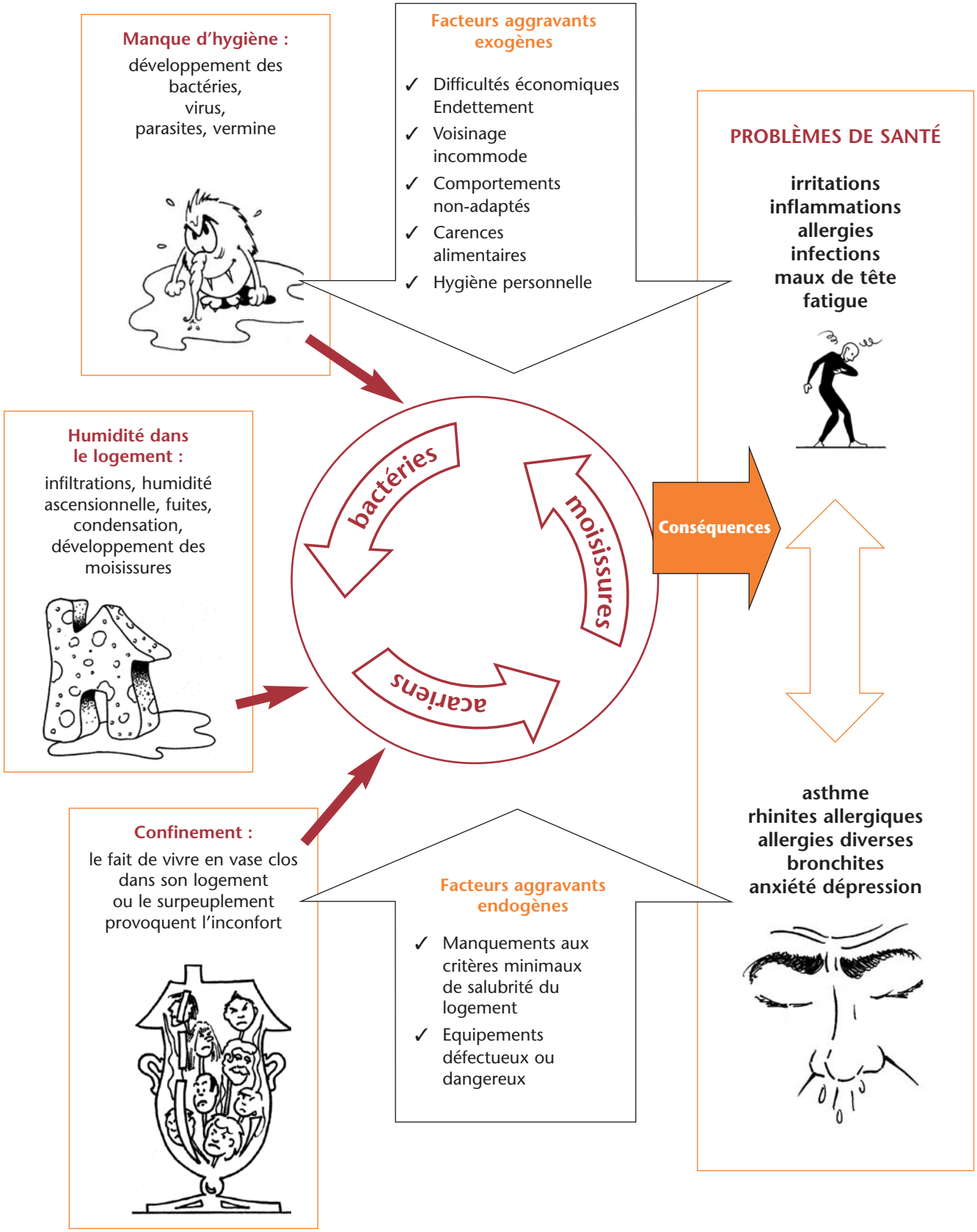
Ces compétences transversales reflètent l'aspect dynamique d'une situation. Elles sont partiellement celles attendues d'une occupation en « bon père de famille ». L'hygiène du logement n'est pas une donnée figée. Pour garder salubre un logement, il faut pouvoir l'entretenir et le faire réparer, de même que pour s'y épanouir, il faut pouvoir l'améliorer ou l'adapter à ses besoins ou ses attentes.

Le niveau d'hygiène du logement s'analyse en fonction du lien étroit entre la salubrité du logement et la santé des occupants. Le schéma n°2, ci-après, illustre ce lien.

Même si elle est réductrice, la référence à un cadre d'intervention permet de situer plus aisément les différentes implications de l'habitat insalubre au niveau de la santé. Le schéma n°2 reprend les trois causes principales de l'insalubrité (le manque d'hygiène, l'humidité, et le confinement). Combinées avec des facteurs aggravants endogènes et exogènes, elles renforcent le problème d'hygiène. De cette manière, la problématique en termes d'hygiène peut s'interpréter avec ses causes probables, ses conséquences envisageables, et avec ses facteurs aggravants. Le confinement est une notion plus large que celle de surpeuplement. Elle caractérise la sur-occupation d'une pièce d'habitation. Le confinement concerne essentiellement des ménages privés d'activités extérieures qui passent l'essentiel de leur temps dans leur logement. Communément, on dit qu'ils vivent chez eux en vase clos.

(3) http://www.hygiene-educ.com/fr/profs/domestique/domestique.htm
(4) Voir : Région wallonne, *Guide pratique destiné aux candidats bâtisseurs- construire avec l'énergie-* Editeur responsable DGTRE – MRW-2006.

Schéma 2 – Illustrations de Frédéric Dantinne



2. AMÉLIORER L'HYGIÈNE DU LOGEMENT : LOGIQUE OU PSYCHOLOGIE ?

Dans le champ du logement, l'insalubrité a des conséquences à la fois sur le bâtiment et sur les gens. Une solution logique n'est pas nécessairement une solution psychologique. Le bâtiment répond à des règles rationnelles et logiques ; l'être humain n'est pas uniquement un être logique. Logique et psychologie sont complémentaires dans la sphère de l'hygiène du logement.

Une approche « technique » du problème n'est pas suffisante ; les solutions passent par les occupants, leur degré d'ouverture au problème, leur motivation, leurs capacités…

La seule solution technique au problème de salubrité d'un logement mène parfois à des impasses en termes de solutions praticables par les occupants. Une solution technique peut même constituer une double contrainte pour les occupants.

Ainsi, pour éliminer des traces d'humidité, le conseil technique consiste simplement à ventiler légèrement, de façon continue, et surtout dans les chambres, en utilisant la position oscillo-battante des châssis.

Le problème est que par ce biais, la ventilation « continue et légère » constitue une double contrainte.[5] Elle ne peut être à la fois continue et légère parce que si elle est continue, elle ne sera pas légère ; si elle doit être légère, elle ne doit pas être continue.

(5) In, http://energie.wallonie.be/servlet/Repository/Ventilation_dans_le.PDF?IDR=468 - En position oscillante, il offre une protection raisonnable contre les effractions tout en permettant une ventilation intensive.

(6) Voir l'ouvrage de Boris Cyrulnik- *Un merveilleux malheur,* Odile Jacob poches, février 2002, page 17.

En outre, si on tient compte de l'occupant et du fait que l'humidité pourrait aussi provenir des déficiences au niveau du bâti, la solution préconisée est inadaptée. Les occupants ne devraient en effet pas subir des charges anormales de chauffage des lieux occupés parce que le bâtiment présenterait un manquement aux critères minimaux de salubrité.

On a donc deux points de vue sur la même situation, deux points de vue d'un même scénario comportemental ; celui de l'expert en bâtiment qui perçoit un occupant responsable devant mettre en œuvre une solution, et un autre qui incrimine d'abord le bâtiment et qui doute de la praticabilité du remède au niveau du seul occupant. Il est courant qu'un même scénario comportemental prenne un sens opposé selon son contexte social[6].

S'il est exact que la mauvaise occupation d'un logement est source d'insalubrité, il est faux de considérer uniquement l'insalubrité comme la conséquence du comportement des occupants.

3. COMMENT IMPLIQUER L'OCCUPANT ?

Comment peut-on inciter l'occupant à « bien réagir » dans le cadre d'un accompagnement social en matière de logement ?

Il est primordial de prendre en considération les « réclamations » de l'occupant. Ces « doléances » reflètent souvent à la fois des éléments sur les dysfonctionnements perçus par rapport au logement et sur leurs conséquences négatives pour l'habitant. Parfois, l'environnement immédiat du logement sera incriminé par l'occupant.

C'est une des premières phases de l'intervention que d'écouter ce qui ne va pas. Favoriser l'expression sert la compréhension de la relation entre l'événement et les symptômes de mal-être qui en ont résulté. Le lien avec la personne s'établit par la parole, et le travail d'intervention psychosociale s'effectue au moyen de ce lien.

Il convient donc de considérer les deux faces de la même pièce : le mal-être déclenché par ce qui ne va pas dans le logement et les problèmes du logement produisant ce mal-être. Ici encore, on perçoit le côté logique et le côté psychologique. Le côté émotionnel de l'occupant est aussi important que la matérialité du problème inhérent au bâti.

Apprendre à améliorer la salubrité d'un logement implique différentes tâches.

L'amélioration du logement vise à relever le confort général du logement. Un logement où l'on se sent bien favorise le bien-être des occupants.

Un logement est souvent déclaré inconfortable par un ménage soit **s'il est humide**, soit **mal chauffé**, soit **en mauvais état**. Les éléments de confort regroupent les différentes techniques permettant de réaliser à l'intérieur d'un bâtiment un **climat approprié** à **l'activité** pour laquelle il a été conçu, ainsi que les moyens de cette activité : dispositions spatiales et techniques. **La qualité de l'air, la température, la lumière, l'hygrométrie, la circulation de l'air, la décoration, les couleurs des pièces sont les principaux paramètres d'ambiance associés à la problématique du confort.**

– Pouvoir améliorer le logement ; faire « évoluer » les paramètres d'ambiance ;
– Pouvoir effectuer l'entretien et les réparations (ou les faire réaliser par celui à qui cela incombe) ;

– Pouvoir nettoyer et entretenir le logement.

Ces trois tâches ont des effets sur la salubrité et l'hygiène du logement. Les effets sont proportionnels à l'investissement personnel qui lui-même peut fluctuer en fonction de la perception et de la représentation du problème[7].

Il faut garder à l'esprit que la motivation de l'adulte varie en fonction de l'existence d'un problème à résoudre. La solution doit concerner des problèmes du moment présent, perçus comme importants.

L'amélioration du logement est-elle utile à l'occupant ? Si oui, en est-il conscient ? En quoi l'amélioration du logement va-t-elle servir les intérêts de l'occupant ? Vouloir améliorer sa situation ou son logement passe par la prise de conscience d'avoir besoin de quelque chose de mieux.

L'« habileté » de l'intervenant se manifeste dans sa capacité « de distinguer entre le problème que l'aidé formule au début de l'entretien et le problème réel tel qu'il se dévoilera par la suite ».[8] Par exemple, lorsque l'aidé manifeste son problème en disant « le propriétaire n'a jamais voulu réparer mon logement », plutôt que « je ne suis jamais parvenu à le contraindre aux réparations qui étaient (légalement) de son ressort … », l'objet de l'intervention pourrait donc apporter une réponse à un « besoin d'apprendre à mieux me défendre dans une situation semblable d'insalubrité du logement ».

CONCLUSION

Si l'hygiène domestique concerne essentiellement la propreté d'une habitation, par hygiène du logement, on entend l'ensemble des conditions rendant un logement propre à l'habitation, ici et maintenant. L'hygiène du logement n'est pas uniquement une problématique de technique ou de pure logique. L'hygiène en général, c'est d'abord un comportement appris dans la famille. Un comportement conduit par un système de valeurs. L'hygiène du logement, c'est une façon de résoudre les problèmes de salubrité dans son logement. C'est un processus et non une fin en soi. Le facteur humain y est déterminant. Le logement bien occupé est souvent un endroit dont l'occupant dispose de la capacité à se l'approprier.

Même si la règle de droit y contribue, ni la maîtrise du logement, ni son appropriation ne se décrète par le droit. Le droit ne peut régler qu'une facette de cette problématique de l'hygiène du logement, en lui donnant notamment un cadre comme l'exigence minimale de salubrité (loi communale, Code du logement, loi sur les loyers).

Le problème d'hygiène du logement se situe au niveau du décalage existant entre les normes relatives à la salubrité en général et le comportement de l'occupant. Il s'exprime en termes de dangerosité et de risque pour l'occupant et le voisinage, y compris le risque de perdre son logement du fait d'une mauvaise occupation des lieux loués. Tout décalage ne conduit pas nécessairement à une situation dangereuse ou risquée.

Qu'est ce qu'une situation dangereuse ou risquée ? Le risque s'affirme par la combinaison de la gravité du dommage potentiel (chutes, allergies, brûlures, inflammation, intoxication…) et de sa probabilité d'apparition. **La loi communale met l'accent sur le risque**. Celle-ci dispose en effet que l'habitation *insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation.*

Le danger est plutôt une mise en péril, une cause probable de provoquer un dommage (lésion, atteinte à la santé…). Par exemple, l'humidité dans un logement est une cause probable au développement de moisissures, elles-mêmes susceptibles d'altérer la santé des occupants. **Le Code wallon du logement met davantage l'accent sur le danger.** Suivant le Code, un logement est inhabitable s'il ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le gouvernement et si son occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants.

L'emprise sur certaines situations critiques en termes de salubrité ou d'hygiène est ténue. Les bailleurs sociaux sont parfois confrontés à la négligence de certains locataires par rapport au respect de l'hygiène en général. Afin d'assurer une cohésion sociale, il est souhaitable de développer une méthodologie d'intervention en relation avec l'hygiène du logement. La présente théorie peut constituer un point de départ pour aborder cette problématique.

Paul-Emile Hérin

(7) Intervient ici le phénomène de l'attribution de causalité en psychologie comportementale.

(8) HETU, Jean-Luc. *La relation d'aide – Eléments de base et guide de perfectionnement –* 2e édition - Gaëtan MORIN Editeur, 1994, page 73.

Réseau Logement

VISITE DE LOGEMENTS SOCIAUX DURABLES



Vorselaar : les balcons sont intégrés au volume chauffé – photos : B. Wanufel © MRW



Vorselaar : des panneaux chauffe-eau sont placés au-dessus des nouvelles cages d'escaliers extérieures

Le Réseau Logement organisait le 21 septembre, dans le cadre d'une séance d'information sur la construction de logements sociaux durables, la visite de réalisations de la société de logement de service public flamande « Zonnige Kempen », la plus jeune au sein de la VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen). Ces modes de construction, bénéfiques tant pour l'occupant que pour la collectivité, tentent d'allier de multiples aspects comme l'intégration du bâti, la réduction des besoins en énergie et en eau, l'usage des énergies renouvelables, le choix de matériaux à impact environnemental faible et bien d'autres. Les participants à cette matinée eurent le loisir de découvrir la réhabilitation d'un ensemble d'immeubles à appartements ainsi que des constructions neuves remarquablement réalisées dans cette optique qui, espérons-le, deviendra rapidement monnaie courante.

Un exemple de rénovation durable à Vorselaar, Schransstraat

La rénovation porte sur 5 blocs d'habitations datant des années septante. Chaque bloc comporte 11 appartements sociaux. Les bâtiments, non isolés et équipés de simple vitrage, ne bénéficiaient d'aucun système de ventilation. Une isolation extérieure et une élimination des ponts thermiques, du double vitrage haute performance ainsi qu'une ventilation mécanique double flux avec récupérateur de chaleur de l'air expulsé ont permis d'atteindre des niveaux de performance énergétique élevés. Toujours dans cette perspective et afin d'optimaliser la compacité des différents blocs, il fut décidé d'envelopper les balcons d'isolant et de les fermer

avec du vitrage haute performance pour les intégrer au volume chauffé. Ils deviennent ainsi des espaces intérieurs utilisables toute l'année. Ce simple geste, étudié préalablement au travers de différentes simulations, permet des gains énergétiques en chauffage jusqu'à 10 % ! Des panneaux chauffe-eau, placés sans contrainte au-dessus des nouvelles cages d'escaliers extérieures, assurent la fourniture de 40 % de l'eau chaude sanitaire. Les besoins non couverts en énergie sont rencontrés par des chaudières à condensation de puissance réduite par plus de 3, du fait des aménagements précités, ce qui procure une économie à l'investissement non négligeable.

Le développement durable passe aussi par la sensibilisation des usagers. La société de logement a intégré un système individuel de mesure afin d'attirer l'attention des usagers sur leur consommation d'énergie. Le bilan est largement positif : un gain total de l'ordre de 70 % en énergie de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, par rapport à l'état initial.

Un exemple de construction neuve à Zoerle-Parwijs, Sint Antoniuspleintje

Il s'agit d'un projet témoin, pour lequel l'opérateur a fait appel à l'ensemble des subsides disponibles. Ce projet s'articule harmonieusement dans le centre du village, autour d'une petite place créée à cet effet et intégrée dans le concept global de durabilité. Chaque maison est équipée de systèmes utilisant au mieux les énergies présentes naturellement.

L'opération intègre une mixité dans les logements créés, tant du point de vue de leur taille que de leur conception technique. Deux ensembles se distinguent particulièrement.

Le premier, appelé «bloc B», est composé de quatre maisons unifamiliales mitoyennes ouvertes vers le sud, afin de bénéficier des apports solaires thermiques et en lumière naturelle.



Zoerle-Parwijs : le «bloc B» est composé de 4 maisons unifamiliales – B. Wanufel © MRW



Zoerle-Parwijs : plus au sud, les maisons avec patio – B. Wanufel © MRW

Une bonne isolation et une conception intelligente (compacité, orientation, dimension des ouvertures, choix des matériaux selon leur inertie thermique, etc) permettent de réduire au minimum les besoins en énergie de chauffage. Les besoins rémanents sont couverts par une pompe à chaleur qui récupère les calories gratuites offertes par le sous-sol de la placette, via des forages de plus de 50 mètres de profondeur et un circuit de tubes récupérant la chaleur, placé sous l'asphalte du carrefour jouxtant l'ensemble de logements. La chaleur que cette pompe récupère dans le sol comprend également celle stockée durant la période estivale, provenant des surplus en énergie fournis par les panneaux solaires et le collecteur sous la voirie.

Le contrôle de la ventilation est un élément majeur dans les économies d'énergie, particulièrement dans le cas d'habitations fortement isolées et étanches à l'air. Les maisons du « bloc B » sont légèrement surélevées par rapport à la placette, ce qui permet, d'une part, de glisser des garages sous le rez-de-chaussée du côté nord et, d'autre part, de créer des terrasses privatives ainsi distinguées de la placette, du côté sud. Cette surélévation contient les tubes d'amenée d'air frais de la ventilation mécanique double flux avec récupérateur de chaleur. De cette manière, l'air extérieur à pulser est, d'une part, préchauffé en hiver lors de son passage dans les tubes enterrés et, d'autre part, rafraîchi en été. Le préchauffage hivernal est complété par la traversée des jardins d'hiver, orientés plein sud et vitrés de haut en bas. Pour la saison estivale, les jardins d'hiver sont dotés de protections solaires et l'air de la ventilation passe alors outre cet espace tampon entre l'intérieur et l'extérieur afin de garder sa fraîcheur. L'air préchauffé passe enfin dans le récupérateur thermique de l'air intérieur expulsé et mis à température pour 90 % grâce à la récupération de chaleur autrement perdue. Ce préchauffage hivernal via le sol et les jardins d'hiver a comme autre avantage de préserver le récupérateur de chaleur de la ventilation mécanique du gel.

L'eau chaude sanitaire est, quant à elle, chauffée par des panneaux solaires. En période hivernale, lorsque les panneaux ne chauffent plus suffisamment pour préchauffer l'eau sanitaire, la pompe à chaleur prend le relais. Les hautes températures et les appoints sont fournis par une chaudière à condensation.
Des panneaux photovoltaïques fournissent une partie de l'électricité nécessaire à la ventilation et aux pompes des collecteurs solaires et à chaleur.

Dans un second ensemble plus au sud, les maisons, avec patio, sont plus basses afin de ne pas assombrir la placette. Le patio permet de bénéficier de la chaleur et lumière solaire. Le rez-de-chaussée est bâti en matériaux lourds afin de garantir une grande inertie thermique aux pièces de jour. Ils amortissent les surchauffes d'été et emmagasinent la chaleur solaire l'hiver. Quant aux étages, ils sont construits à l'aide d'une structure légère en bois (label FSC : Forest Stewardship Council) à inertie plus faible. Les pièces de nuit sont dès lors plus rapidement rafraîchies le soir. Dans le cas présent, il n'est plus question de géothermie pour le préchauffage de l'air de la ventilation. Celui-ci est préchauffé en passant sous les panneaux photovoltaïques, ce qui permet du même coup d'assurer leur refroidissement (des panneaux surchauffés perdent en rendement). En construction durable, les solutions sont multiples et une réponse existe pour chaque cas rencontré.

De manière générale, différentes mesures ont été prises pour réduire la consommation d'eau : réducteurs de pression, chasses à double commande et économiques en eau, pommeaux de douche économiques… ainsi que la collecte de l'eau de pluie pour les toilettes et les machines à laver.

Ce projet est l'occasion de réaliser une série de mesures afin d'étudier le comportement d'une telle installation dans le temps et d'ajuster ce qui est nécessaire pour les futures opérations qu'envisage cette dynamique société de logement de service public.

Cette première visite organisée par le Réseau Logement ayant rencontré un franc succès auprès des participants, d'autres seront prévues et annoncées via le site http://www.reseau-logement.org.

Harold Noirot

Le 17 octobre : Journée Mondiale du Refus de la Misère

Le Réseau wallon de Lutte contre la Pauvreté, au sein du Réseau belge de Lutte contre la Pauvreté, a collaboré avec ses homologues flamands et bruxellois à un évènement culturel et social sur le site du KVS, théâtre de renommée à Bruxelles. Des groupes rocks tels Jeanmidi, Jaune Toujours mais aussi des acteurs de la troupe « Tout Tout de suite » ou encore « Sam Touzani » ont animé les planches. C'était au plus grand plaisir de centaines de citoyens bruxellois, wallons et flamands… Des stands d'associations comme Le Miroir vagabond, l'ACRF et de nombreuses associations flamandes et bruxelloises se sont présentées et ont offert des animations au public. Une soupe réchauffait l'assemblée pendant que La Présidente du RWLP, Christine Mahy, s'entretenait publiquement avec Christian Dupont sur le podium. Le Ministre des affaires sociales de la Région flamande a aussi pris la parole en dialogue avec Anke Hintjes, une responsable du Réseau flamand de Lutte contre La Pauvreté.

En soirée du 17 octobre, à l'initiative du **Réseau wallon de Lutte contre la Pauvreté**, plusieurs centaines de citoyens se sont réunis à Namur.
Deux cents lanternes, « les Lumières citoyennes », ont rappelé à chacun l'importance d'être conscient de la réalité de la pauvreté en Wallonie et ailleurs. Ces lumières crées par les acteurs en situation de pauvreté dans les associations, allumées ce soir-là, sont des symboles éphémères relayés aujourd'hui par les consciences.

La parade a débuté au pied du Parlement wallon, lieu symbolique d'un premier dialogue initié par le RWLP, entre les citoyens en situation de pauvreté, les associations et les députés en juin 2005. Tous se sont animés à porter une lanterne : petits et grands, travailleurs sociaux, acteurs en situation de pauvreté, élus politiques… Dans la lumière des bougies, sur la Place d'Armes, après une musique de fanfare et d'espoir, des prises de parole ont amené des pistes de réflexion à la lutte contre la pauvreté.

Être présent le 17 octobre, c'est demander que les conditions de vie soient bonnes pour tous, en agissant ensemble en dialogue avec les autorités à tous les niveaux de pouvoir.

Les uns, travailleurs sociaux et acteurs en situation de pauvreté, ont choisi de présenter un texte lié aux résultats des groupes de réflexion sur l'accès à la santé, le logement et l'emploi. Les autres ont choisi un mode d'expression plus personnel.



Lumières citoyennes © RWLP

Anatole nous a déclamé son slam, créé lors des journées « Intelligences citoyennes sur le logement », organisées par le RWLP, sous les applaudissements de l'assemblée :

Vers une Wallonie sans pauvreté d'ici 2025

Depuis sa constitution en association sans but lucratif en février 2003, le Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté (RWLP) – qui réunit 20 associations actives dans la lutte contre la pauvreté en Wallonie et en associe près d'une vingtaine d'autres à ses travaux – tente de remettre les personnes en situation de pauvreté au centre du débat politique par le biais d'une démarche participative.
Pour toute information supplémentaire, contactez Gaëlle Peters, agent de développement du RWLP. Tel : 081/31 21 17 – Fax 081/31 21 18 – rwlp@skynet.be



Affiche **« Intelligences citoyennes »**, RWLP

C'est le soir, il commence à faire froid.
Qu'on ne commence pas à me dire que le logement est un droit.
J'ai un cri, j'ai un cri contre la loi.
J'affirme que sous chaque tête, il devrait avoir un toit.

Je déteste les gens qui vivent comme des rois
Ils oublient les personnes pauvres, les personnes pauvres comme moi

Pour eux, les sans abri sont le poids
D'une société où on nous chasse comme des proies

Je dors sous le pont
Mais on me dit que je suis con

Quand je pars, j'efface toutes les traces

Mais on m'autorise jamais à dormir sur la grand-place

Dans la rue, je me fais chauffer du lait
Le gaz et le feu, on me les fait toujours payer

Chaque soir, je rêve d'avoir une clef

Quand les gens me regardent, je leur fais toujours pitié

Les services sociaux sont sourds comme des murs
Chaque fois qu'on me jette dehors
Ça me fait comme une brûlure
Peu à peu, je suis devenu un grand brûlé
Pour l'instant, j'ai encore du mal à en parler

C'est pour ça que j'écris ce slam
Pour effrayer tous ces messieurs et toutes ces dames
Je vous en prie, simplifiez la procédure
Ou faites au moins en sorte qu'on ait une couverture

PLUS D'AIDES AU LOGEMENT EN HAINAUT

Le député provincial Gérald Moortgat a présenté le 19 septembre dernier la nouvelle politique du logement. Quatre axes seront ciblés par la Province du Hainaut : conforter la rénovation, élargir la politique de durabilité, revoir les dispositifs relatifs aux agences immobilières sociales, participer à la politique d'ancrage wallon.

Depuis 1999, la politique provinciale, complémentaire aux actions menées par la Région wallonne, se concrétise via des prêts sociaux à taux réduit en vue de l'aménagement, l'achat ou la construction d'une habitation ; des avances financières sans intérêt sur 80 % des primes à la réhabilitation ou à la restructuration octroyées par la Région wallonne ; des avances aux services de logement des services publics, aux communes, aux CPAS portant sur l'achat de terrains pour la construction de nouveaux logements. Plus une prime provinciale à l'installation de chauffe-eau solaire et des subventions aux AIS.

A partir de 2008, la province du Hainaut entend mieux lutter contre la vétusté du parc immobilier en maintenant des prêts à l'aménagement, l'achat ou la construction d'une habitation ; en étendant le bénéfice des prêts aux travaux visant à augmenter l'efficacité énergétique des logements, et en accentuant l'information en ce qui concerne la prime à la réhabilitation ou à la restructuration de la Région wallonne.

Par ailleurs, la province du Hainaut envisage de souscrire un emprunt supplémentaire à destination des AIS, pour travaux de rénovation dans les logements destinés à la location.

Et dans le cadre de l'ancrage wallon, deux mesures encore :
– avance financière aux sociétés de logement de service public qui installent des procédés économiseurs d'énergie dans les logements moyens publics et ce au-delà des normes imposées par la Société wallonne du logement;
– avance d'un montant maximum de 13.500 € remboursable sans intérêt dans les 5 ans.

Le maintien de la politique des prêts sociaux et leur extension aux mesures d'efficacité énergétique des logements porteraient l'enveloppe budgétaire annuelle à 4.300.000 euros.

Pour toute information concernant ces aides, contacter le :
Service Logement
de la province du Hainaut,
avenue Général de Gaulle, 102
à 7000 Mons.
Tél. : 065/382358-359-367-330
E-mail: cellule.logement@hainaut.be
Site web: http://logement.hainaut.be

RAPPORT D'ACTIVITÉS DU CONSEIL SUPÉRIEUR DU LOGEMENT POUR LES ANNÉES 2005-2006

Le Conseil supérieur du logement a été institué par le Code wallon du logement en 1998. Ses missions ont été revues par le décret du 15 mai 2003, lequel a renforcé son rôle, et en a fait un outil permanent d'assistance et de conseil.

Le Conseil a été renouvelé par décision du gouvernement wallon du 20 juillet 2005, et a été officiellement mis en place par le Ministre André Antoine le 14 octobre 2005. Un premier bilan de ses activités depuis cette date jusqu'au 31 décembre 2006 a été dressé lors de la publication de son rapport d'activités.

Les missions du Conseil

Les missions du Conseil, fixées par l'article 200 du Code wallon du logement peuvent être regroupées comme suit :
– Une mission consultative, en rendant des avis, à la demande du gouvernement, sur les réglementations en matière de logement, ou en formulant d'initiative des avis à l'attention du gouvernement ;
– Une mission d'information visant à améliorer la connaissance sur le logement et à donner des informations compréhensibles et exploitables ;
– Une mission de recherche, en élaborant des analyses prévisionnelles sur les besoins en logements.

La composition du Conseil

Le Conseil est composé de 27 membres :
– 13 d'entre eux représentent les opérateurs de la mise en œuvre du droit au logement (SWL, SLSP , SWCS, guichets du crédit social, FLFNW, et organismes à finalité sociale : agences immobilières sociales, régies de quartiers et associations de promotion du logement) ;
– 5 représentent les pouvoirs locaux (communes, CPAS et provinces) ;
– 3 représentent les universités ;
– 6 membres représentent la société civile en rapport avec le logement (locataires, propriétaires, partenaires sociaux, organisations patronales et syndicales, et associations œuvrant dans le logement).

Les séances plénières

Durant la période précitée, le Conseil s'est réuni 9 fois en assemblée plénière.

L'on peut relever, plus particulièrement, les activités suivantes :
– Le premier dossier examiné par le Conseil a été celui d'une demande d'avis du Ministre du Logement sur la proposition de réforme du Code wallon du logement adopté en première lecture par le gouvernement le 20 octobre 2005. Cette réforme visait à mettre en œuvre un plan de redéploiement des sociétés de logement de service public.
Un grand nombre de remarques formulées par le Conseil ont été prises en compte par le gouvernement lors de la deuxième lecture de ce dispositif ;
– Sur la base de propositions des groupes de travail, un programme d'activités pour les années 2006 et 2007, ainsi qu'une proposition de budget nécessaire à sa mise en œuvre ont été adoptés le 1er mars par le Conseil, et approuvés par le Ministre du Logement le 18 avril 2006 ;
– En mai 2006, un avis d'initiative sur une proposition de Code d'éthique et de déontologie, à signer par les administrateurs, directeurs-gérants et commissaires des sociétés de logement de service public, a été rendu au Ministre du Logement ;
– Un avis sur le projet de Pacte associatif a été remis en juin 2006 à la demande du gouvernement ;
– En septembre 2006, le Conseil a formulé un avis sur les programmes communaux d'actions en matière de logement. Plus particulièrement, il a proposé un certain nombre d'éléments à insérer dans une circulaire à adresser aux communes, afin de permettre de fixer au mieux les objectifs et les principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent ;
– Enfin, c'est en novembre 2006 que le Conseil supérieur du logement a remis un avis sur les modalités de mise en œuvre de la nouvelle aide régionale de lutte contre l'inoccupation des logements.

Les groupes de travail

Pour permettre une bonne organisation des travaux, favoriser les échanges d'idées entre les membres et permettre au Conseil de délibérer sur la base de documents écrits discutés préalablement, trois groupes de travail ont été mis en place. Sur la période concernée, ces groupes se sont réunis à 28 reprises.

Un premier groupe de travail dénommé « Logements locatifs privés » réunit les représentants du Conseil concernés par le parc locatif privé : locataires, propriétaires, FLFNW, organismes à finalité sociale et CPAS. Le parc locatif privé, qui représente 24 % du parc des logements wallons, constitue un enjeu important pour la politique wallonne du logement.

Après avoir préparé l'avis sur le pacte associatif, ce groupe prépare une brochure d'information à destination des locataires et des propriétaires.

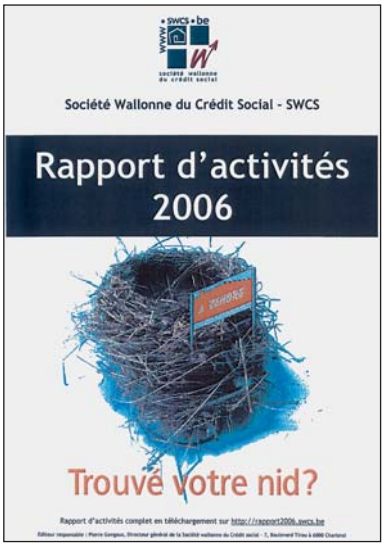
Un deuxième groupe de travail appelé « Opérateurs publics du logement » a élaboré une proposition de Code d'éthique et de déontologie, et examine actuellement la question de l'accompagnement social des locataires.

Le troisième groupe, après avoir préparé un avis du Conseil sur les prochains programmes « d'ancrage communal du logement », étudie à présent les diverses situations de « mal logement » en Région wallonne.

Brigitte Quenon
Secrétaire du Conseil

RAPPORT D'ACTIVITES 2006[1]

Société wallonne du crédit social-SWCS



PROFIL DE LA SOCIETE

Fondation et capital (en brun, voir pp 38 à 41 du n°3/2005)
La SWCS, un des trois acteurs majeurs de la politique wallonne du logement (avec le Fonds du logement et la Société wallonne du logement), a été créée le 22 décembre 2000 sous la forme d'une société anonyme de droit privé. Son capital social s'élève à 15.775.043,77 €, représenté par 63.100 actions dont 63.099 détenues par la Région wallonne et une par l'Association du logement social (ALS).

Missions légales
Le décret du 15 mai 2003 (M.B. du 1er juillet 2003) modifiant le Code wallon du Logement confère à la SWCS les missions de service public suivantes :
– assurer la gestion financière et administrative du crédit hypothécaire social ;
– assurer la promotion du crédit hypothécaire social ;
– assurer l'accompagnement des candidats emprunteurs au crédit hypothécaire social ;
– promouvoir l'expérimentation et la recherche en matière de crédit social ;
– assurer le bon fonctionnement, la saine gestion des guichets du crédit social, ainsi que la qualité des services rendus;
– favoriser l'accès à la propriété ou à la conservation d'un premier logement.

Ressources financières
Les moyens financiers de la SWCS sont assurés par des emprunts contractés sur les marchés des capitaux. Ces emprunts ainsi que les opérations de gestion financière liées à ceux-ci bénéficient de la garantie de bonne fin de la Région wallonne (art.175.2 du Code du Logement).

Les réductions de taux sont financées par les subventions régionales calculées en fonction de la production annuelle de prêts hypothécaires et de prêts aux guichets du crédit social.

LES PRODUITS SWCS

Les prêts hypothécaires sont destinés à l'achat, la construction, la conservation d'un premier logement situé en Région wallonne ou au remboursement de dettes onéreuses contractées aux mêmes fins.

La SWCS prête jusqu'à 125 % de la valeur du bien.

Les conditions d'acceptation des dossiers de demande de crédit hypothécaire :
– la valeur vénale ou de construction du bien ne peut dépasser 167.000 euros (valeur 2006 indexée) ;
– le bien acheté, rénové ou construit doit être destiné à l'occupation des demandeurs ;
– l'âge des demandeurs (18 ans au moins) ;
– le prêt doit être remboursé pour le 70e anniversaire;
– les revenus, etc.

(1) Rapport d'ativités complet en téléchargement sur http://rapport2006.swcs.be

Trois catégories de prêt sont déterminées en fonction des revenus de l'année n-2. A chaque catégorie de prêt est attaché un taux d'intérêt, lequel est déterminé chaque mois en fonction de l'évolution des taux sur les marchés financiers :
– catégorie I : pour les personnes dont les revenus imposables globalement de l'année n-2 sur base du dernier avertissement-extrait de rôle sont égaux ou inférieurs à 15.750 euros (valeur 2006) ;
– catégorie II : pour les personnes dont les revenus imposables globalement de l'année n-2 sur base du dernier avertissement-extrait de rôle sont compris entre 15.751 et 28.700 euros (valeur 2006) ;
– catégorie III : pour les personnes dont les revenus imposables globalement de l'année n-2 sur base du dernier avertissement-extrait de rôle sont supérieurs à 28.700 € (valeur 2006).

Ces montants sont à majorer de 2.100 € par enfant à charge (valeur 2006). Les taux d'intérêt sont fixes pour les catégories I et II. Les taux proposés pour les prêts de catégorie III sont fixes ou variables (révision quinquennale et variation limitée à 2 % tant à la hausse qu'à la baisse).

La durée des prêts à taux fixes varie entre 10 et 30 ans ; la durée du crédit hypothécaire à révision quinquennale varie entre 10 et 20 ans. Si la révision entraîne une modification du taux, la mensualité initiale est conservée et la durée du remboursement modifiée.

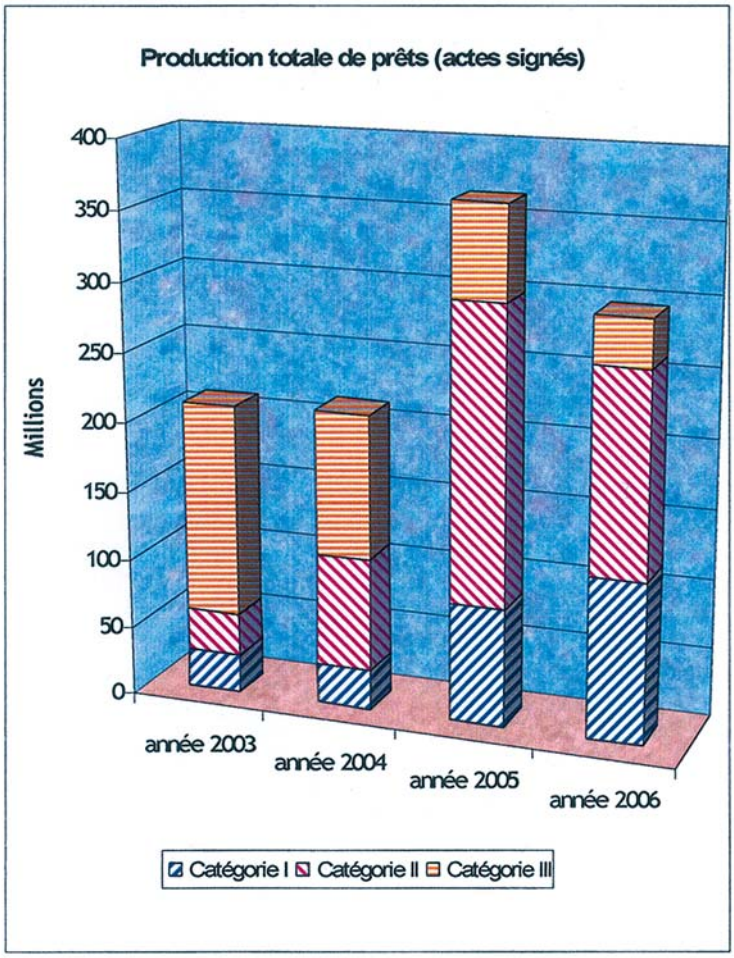
L'ACTIVITE EN 2006

L'activité de la SWCS a connu en 2006 une croissance de ses activités de 39 % par rapport à 2004 (en diminution de 19 % par rapport à 2005 qui fut exceptionnelle pour la production de prêts hypothécaires). En outre, elle a continué à mieux remplir son rôle social : les plus fortes hausses d'activité s'enregistrent en faveur des catégories de revenus les plus défavorisés. En 2006, la SWCS et les 23 guichets du crédit social ont octroyé ensemble 3.638 prêts pour un total de 296.555.938 euros. Fin 2006, 19.167 crédits hypothécaires étaient gérés par la SWCS, pour 25.890 par les guichets.

L'activité de la SWCS se décompose en deux branches :
– le prêt octroyé directement aux particuliers via les guichets qui jouent le rôle de courtier;
– l'avance des montants aux guichets, qui deviennent prêteurs.

Production totale de prêts (millions d'euros)

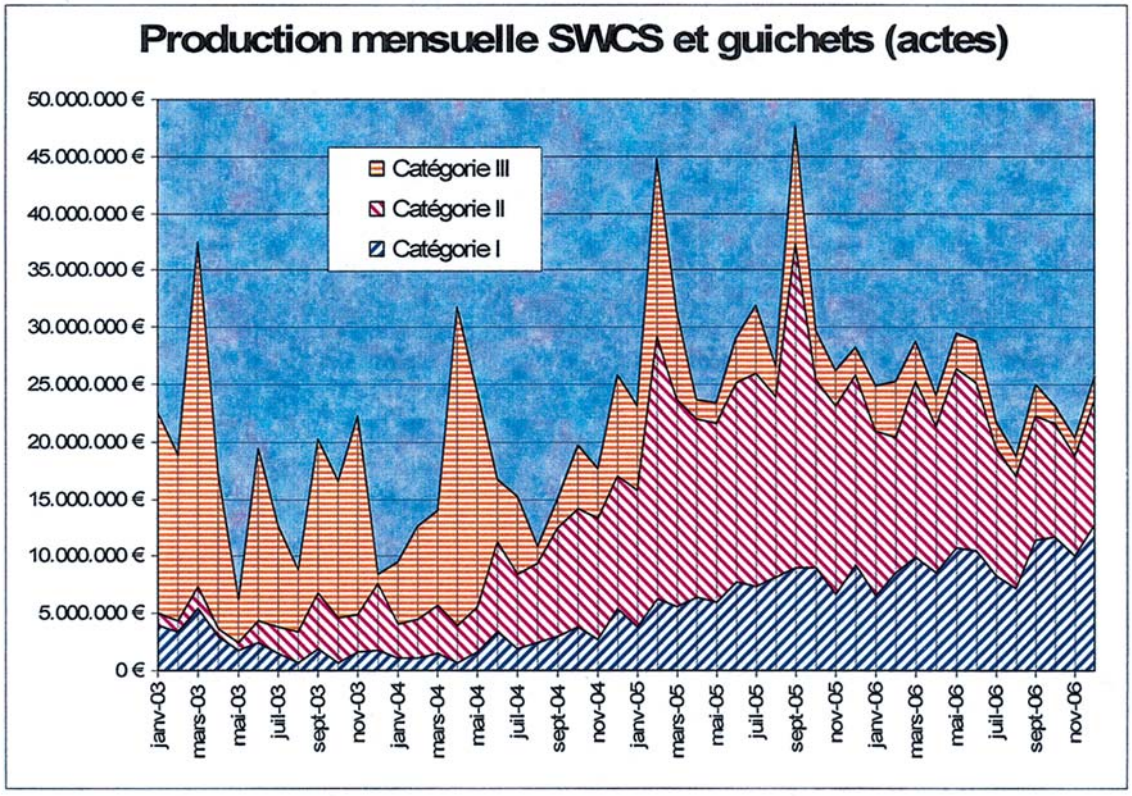
La production totale de la SWCS, incluant les prêts directs aux particuliers et le financement des guichets prêteurs, s'est élevée en 2006 à 296.158.741 euros. 265.671.096 € ont été prêtés par la SWCS, le solde étant financé par les fonds propres des guichets. Bien qu'en diminution de 19 % par rapport à l'année 2005, qui fut une année exceptionnelle pour tout le secteur, il s'agit d'une progression de 39 % par rapport à l'année 2004.



	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III	Total
année 2003	28,1	30,3	152,5	210,8
année 2004	28,7	81,2	103,7	213,5
année 2005	85,2	213,7	67,0	365,9
année 2006	116,2	145,7	34,2	296,2

Cette forte hausse de production est couplée avec une modification de la répartition entre catégories de revenus parmi les clients. Les revenus les plus aisés, qui atteignaient 72 % des prêts réalisés en 2003, 49 % en 2004, et 18 % en 2005, ne représentent plus en 2006 que 12 % des nouveaux contrats.

Production globale des guichets et de la SWCS



Répartition suivant les niveaux de revenus

Pour rappel, la catégorie 1 représente les revenus les plus faibles.

Par année et part relative en %	année 2004	% / année	année 2005	% /année	année 2006	% / année
Catégorie I avec Whestia	26 980 630,49 €	13%	73 924 460,87 €	20%	99.101.329,60 €	33%
Catégorie I sans Whestia	1 671 312,00 €	1%	11 309 950,90 €	3%	17.146.846,27 €	6%
Catégorie II avec Whestia	74 554 420,16 €	35%	180 398 180,63 €	49%	124.567.341,44 €	42%
Catégorie II sans Whestia	6 619 321,79 €	3%	33 288 921,43 €	9%	21.147.878,05 €	7%
Catégorie III	103 711 690,82 €	49%	67 006 886,08 €	18%	34.195.346,12 €	12%
Total	213 537 375,26 €		365 928 399,91 €		296.158.741,48 €	
Guichet prêteur	116 768 418,00 €	55%	196 924 035,00 €	54%	172.260.035,80 €	58%
Guichet courtier (SWCS prêteur)	96 768 957,26 €	45%	169 004 364,91 €	46%	123.898.705,68 €	42%
Catégories I et II avec Whestia	101 535 050,65 €	48%	254 322 641,50 €	70%	223.668.671,04 €	76%

La production globale de la SWCS et des guichets est répartie en 2006 comme suit :
– **prêts de catégorie I** : 1.707 offres pour un montant de 126.313.296 €, soit 46 % en nombre de dossiers de la production globale et 42 % en montant de la production globale de la SWCS et des guichets ;
– **prêts de catégorie II** : 1.584 offres pour un montant de 141.858.254 €, soit 43 % en nombre de dossiers de la production globale et 47 % en montant de la production globale de la SWCS et des guichets ;
– **prêts de catégorie III** : 399 offres pour un montant de 31.790.379 €, soit 11 % en nombre de dossiers de la production globale et 11 % en montant de la production globale de la SWCS et des guichets.

On se reportera au Rapport pour le détail des répartitions suivant la composition de famille, les motivations d'emprunt, la durée du crédit, les provinces, la durée moyenne et les taux moyens des actes signés en 2006.

Activité hypothécaire de la seule SWCS

La seule SWCS a octroyé en 2006 directement 1.594 prêts sur le total de 3.638 prêts. Ces 1.594 prêts représentent un montant de 123.898.706 €.

On se reportera au Rapport pour le détail des répartitions en fonction de l'âge des emprunteurs, l'obtention ou non du prêt jeunes, le pourcentage de la valeur vénale.

Production des guichets financés par la SWCS

En 2006, 23 guichets du crédit social étaient agréés par la SWCS, en tant que courtiers et/ou en tant que prêteurs. Lorsque le guichet est prêteur, il peut soit obtenir le financement auprès de la SWCS, soit financer l'opération sur fonds propres. Au 31 décembre 2006, les guichets du crédit social avaient réservé et la SWCS avait libéré les montants repris dans le tableau ci-dessous :

	Réservé	Libéré
2001	210.340.148 €	149.433.148 €
2002	282.268.000 €	307.714.000 €
2003	151.629.000 €	163.044.000 €
2004	116.768.418 €	132.202.759 €
2005	196.924.035 €	189.611.366 €
2006	153.304.377 €	157.503.496 €
Total	1.111.233.978 €	1.099.508.769 €

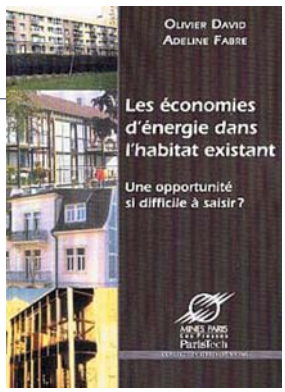
Préfinancement du prêt jeune par la SWCS

La SWCS préfinance pour le compte de la Région wallonne la réduction mensuelle de 50 € du prêt jeune pendant 8 ans. 54 organismes de crédit sont conventionnés avec la Région. Le préfinancement atteint 21,7 millions € en 2006.

Année	Montants versés par la SWCS	Nombre de sociétés de crédit concernées
2001	718.593,79 €	56
2002	5.454.285,84 €	64
2003	9.294.957,50 €	66
2004	13.684.238,06 €	63
2005	17.332.237,57 €	63
2006	21.731.593,95 €	54
Total	**68.215,906,71 €**	

En guise de conclusion, il est à souligner qu'en 2006 la SWCS a encore intensifié ses efforts en vue de remplir sa mission, puisque la proportion de prêts hypothécaires accordés à des personnes bénéficiant de revenus précaires et modestes a atteint 88 %.

Epinglons en outre le développement d'un système informatique intégré et la réécriture des processus décisionnels dans une perspective d'efficience et de transparence accrues.



LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE DANS L'HABITAT EXISTANT
Une opportunité si difficile à saisir ?

Olivier David et Adeline Fabre

Presses de l'Ecole des Mines de Paris, col. Libres opinions, mars 2007, 252 pages

Faire des économies d'énergie dans l'habitat existant est une nécessité, mais aussi une opportunité à saisir sans attendre. Malgré les solutions techniques à la disposition des particuliers, les nombreux dispositifs incitatifs et l'action des professionnels, le marché de la rénovation thermique, en France, peine à décoller. La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ne cessent d'augmenter. Après un état des lieux approfondi, cet ouvrage propose quelques solutions pour améliorer significativement la performance énergétique du parc existant.

La mise en œuvre de solutions techniques visant à la réalisation d'économies d'énergie dans l'habitat existant représente une opportunité, à saisir sans attendre, pour les industriels et les entreprises du Bâtiment. Mais il s'agit avant tout d'une nécessité face aux catastrophes qui menacent notre planète suite aux effets dévastateurs des gaz à effet de serre. Malgré l'existence desdites solutions techniques à la disposition des particuliers, ainsi que des nombreux dispositifs incitatifs (aides financières...) et de l'action des professionnels, le marché de la rénovation thermique peine pourtant à décoller en France.

Tel est le constat de base de cet ouvrage qui, à partir d'un état des lieux objectif et approfondi, donne à sa manière un salutaire coup de pied dans la fourmilière de l'attentisme, voire de l'irresponsabilité alors que « la maison brûle ». La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ne cessent d'augmenter et, soulignent les auteurs, Olivier David et Adeline Fabre, deux ingénieurs anciens élèves de l'École normale supérieure, « le secteur du bâtiment n'est pas une préoccupation majeure des médias ou des hommes politiques ».

Par manque d'informations réellement ciblées et de conseils adéquats, du fait également de réglementations parfois tatillonnes et non adaptées, de servitudes paralysantes ou d'un maquis administratif où il est ardu de trouver quelque lumière et les aides théoriquement possibles, les travaux d'économies d'énergie envisagés par les particuliers ne sont pas encore suffisamment encouragés et encadrés : « Conduire une réflexion d'amélioration de la performance énergétique d'un logement [...] est d'une grande complexité. [...] Aujourd'hui, un particulier souhaitant entreprendre des travaux de rénovation thermique de son logement ne sait donc pas quel assemblage de solutions techniques mettre en œuvre, où trouver de façon précise et fiable cette information, ni à quel professionnel faire appel pour l'accompagner dans sa démarche. Le monde du bâtiment français ne dispose pas de maîtrise d'œuvre énergétique, capable de concevoir, piloter, exécuter et contrôler des opérations de rénovation thermique.» Cet inventaire pour le moins alarmiste s'aggrave encore lorsque sont passés en revue les rôles et attributions des services ou organismes officiels où « tout le monde s'agite, mais dans le désordre ». Absence de coordination, concurrence entre les diverses administrations concernées, les différentes agences de l'État et les collectivités territoriales : comment voulez-vous que le particulier, pourtant bien intentionné, s'y retrouve dans un tel fatras ?
On l'aura compris : un « metteur en scène » compétent et responsable fait réellement défaut, ne serait-ce que pour permettre tout d'abord aux multiples acteurs concernés par la maîtrise de l'énergie d'entamer un vrai «dialogue commun».
L'ouvrage d'Olivier David et Adeline Fabre ne se contente pas d'accumuler les constats accablants sur le ton d'un brûlot ; il propose quelques solutions pour améliorer significativement la situation. Il défend en tout premier lieu « la thèse selon laquelle laisser agir le marché ne permettra pas l'amélioration significative de la performance énergétique du parc de logements existants. Pour atteindre l'objectif que la France s'est fixé – diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 – une intervention forte et sur le long terme de l'État serait nécessaire dès aujourd'hui », grâce notamment à « un programme pluriannuel, au-delà des frontières du temps et de l'espace politique ».
Vaste et ambitieux programme que les auteurs s'ingénient à étayer avec tout l'arsenal argumentaire de leurs convictions et compétences contre l'inertie ambiante.
Voici un ouvrage qui appuie là où ça fait mal et qui risque de faire grincer des dents. Mais loin de se cantonner à la seule sphère de la critique, il propose une feuille de route présentée comme réaliste et réalisable.

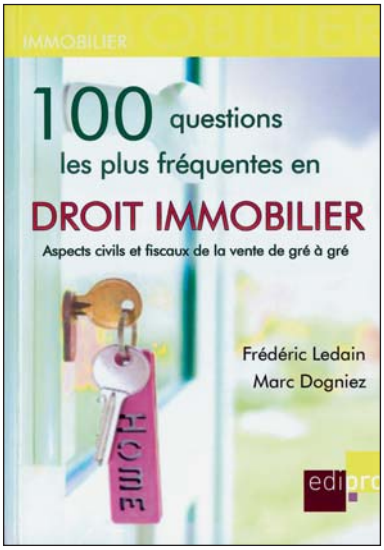
Présentation de l'éditeur

Biographie de l'auteur

Olivier David, ancien élève de l'Ecole normale supérieure, ingénieur du Corps des Mines, dirige la division sol et sous-sol de la DRIRE Ile-de-France et l'Inspection générale des carrières de Paris et de la région parisienne. Adeline Fabre, ancienne élève de l'Ecole normale supérieure, ingénieur du Corps des Mines, est directrice de l'industrie, des mines et de l'énergie de la Nouvelle-Calédonie.

100 QUESTIONS LES PLUS FRÉQUENTES EN DROIT IMMOBILIER ASPECTS CIVILS ET FISCAUX DE LA VENTE DE GRÉ À GRÉ

Frédéric Ledain, Marc Dogniez,
Edipro, 304 pages

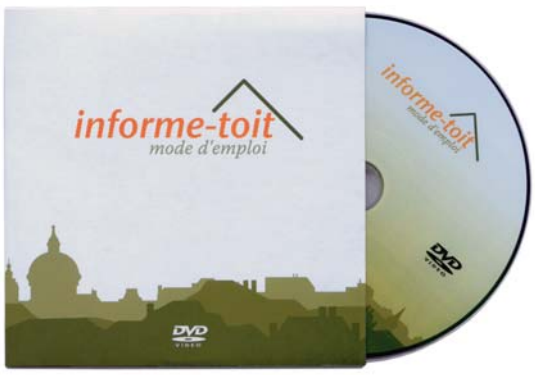


La vente d'un bien immobilier par un particulier ou un professionnel non juriste tel l'agent immobilier nécessite aussi une connaissance approfondie de règles juridiques précises, de formalités administratives et notariales spécifiques ; faute de conseils avisés, les conséquences pourraient s'avérer dommageables. Le but de cet ouvrage est de fournir au lecteur une base juridique fiable dénuée de tout argon et d'attirer son attention sur les écueils qui peuvent surgir à l'occasion d'une vente immobilière.

Frédéric LEDAIN (volet fiscal) et Marc DOGNIEZ (volet civil),deux avocats spécialisés en droit immobilier, ont choisi de vous répondre clairement dans un ouvrage pratique, rédigé sous forme de questions-réponses. Un guide convivial et dynamique à la portée de tous.

INFORME-TOIT : Logement mode d'emploi

Fédération des Centre régionaux pour l'intégration des personnes étrangères en Région wallonne (Fécri)



Ce DVD se veut un outil de sensibilisation et d'animation autour des problèmes auxquels est confronté un nombre croissant de citoyens dans les démarches de location, d'acquisition ou de rénovation d'un logement. Ciblé sur quatre angles d'approche – candidat locataire, locataire, candidat propriétaire et propriétaire –, il est destiné aux associations en contact avec le public le plus vulnérable sur le marché du logement, aux maisons d'accueil, aux organismes d'aide aux réfugiés et demandeurs d'asile, aux structures d'alphabétisation et de formation… Chaque thématique abordée renvoie à une des 21 fiches pédagogiques. Un quiz permet à l'animateur de tester les connaissances du public.
Le DVD est disponible sur le site www.informe-toit.be

LA DISCRIMINATION AU LOGEMENT

Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme

La gérante d'une agence immobilière du 12e arrondissement de Paris a été condamnée, le 20 septembre 2007, à une amende de 8.000 euros avec sursis pour complicité de discrimination au logement, et à 1.000 euros de dommages et intérêts à l'association SOS-Racisme, partie civile. Sur un listing interne de son agence, les offres de location de deux appartements étaient accompagnées des mentions *« pas d'étudiants et pas de gens de couleur »* et *« le propriétaire ne veut pas louer à des immigrés »*.

Alertée par un salarié de l'agence, SOS-Racisme avait effectué un « testing » permettant de vérifier l'existence de consignes discriminatoires, puis déposé plainte en 2003. La 17e chambre du tribunal correctionnel de Paris a reconnu la gérante coupable *« de complicité du délit de discrimination dans la fourniture d'un bien ou d'un service »*.

Seul regret pour SOS-Racisme, que *« les propriétaires n'aient pas été, à leur tour, poursuivis et sanctionnés »*.

En Belgique, la loi interdit aussi la discrimination. On parle de discrimination lorsqu'une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre personne, dans une situation comparable et que cela ne se justifie pas.

Un propriétaire reste libre de fixer les conditions de location ou de vente mais cette liberté est limitée par la loi. Il ne peut utiliser des critères de sélection discriminants ou qui ne se justifient pas objectivement et raisonnablement. Les critères liés à la race, la couleur de la peau, l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique et le sexe ne peuvent eux jamais faire l'objet d'aucune justification.

Un propriétaire ne peut donc pas refuser de louer à des personnes du seul fait qu'elles émargent au C.P.A.S. sans tenir compte de leur réelle capacité financière à payer les loyers du bien en location.

« La discrimination au logement. Comment réagir ? » est une brochure publiée par le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme.

On y trouve des exemples de discriminations les plus fréquentes et des informations pratiques pour réagir face à une éventuelle discrimination de la part d'un propriétaire privé.

Le Centre mais aussi de nombreuses associations spécialisées peuvent bien sûr vous aider et vous accompagner dans cette démarche.



La brochure est téléchargeable sur le site www.diversite.be, rubrique « égalité des chances – logement », et peut être obtenue en contactant le Centre au 02/212.31.23 ou par courrier électronique à l'adresse : fatine.daoudi@cntr.be.

HISTOIRE(S) DE RELOGEMENT
Paroles d'habitants, regards professionnels

Catherine Payen et Ryma Prost-Romand, sous la direction de Pierre Gras

Editions L'Harmattan – Collection Questions contemporaines, 2007, 150 pages



Depuis de nombreuses années, les organismes de logement social de Rhône-Alpes conduisent au sein de leur patrimoine des actions de relogement préalables à des opérations de démolition. Le relogement est à l'origine d'un déménagement non souhaité par un locataire. Il représente pour les bailleurs sociaux un moment particulier dans leur relation avec les habitants concernés. Pour les habitants, le relogement constitue une étape essentielle de leur vie, qu'il s'agisse d'une personne seule, d'un couple ou d'une famille. Ce moment, heureux ou douloureux, n'est jamais anodin.

En prenant l'initiative d'un ouvrage qui invite le lecteur à porter sur ces parcours un regard sensible, l'Association régionale des organismes d'Hlm de Rhône-Alpes a souhaité contribuer à sa manière au débat sur le relogement, à travers les récits contrastés des habitants et des professionnels.

Cet ouvrage a été rédigé à partir des échanges d'un « groupe de paroles » associant une douzaine de chargé(e)s de relogement et d'entretiens menés avec des habitants relogés dans le cadre de la politique de renouvellement urbain en région Rhône-Alpes. A travers ces histoires quotidiennes de relogements, le propos des organismes d'Hlm de Rhône-Alpes est de rendre compte avec justesse, gravité parfois, non seulement de l'acte de reloger, mais également des situations vécues ou ressenties par certains de leurs locataires.

VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET LOGEMENT
Les stratégies résidentielles et patrimoniales

Catherine Bonvalet, Ferial Drosso, Francine Benguigui, Phuong Mai Huynh

Ministère de l'Equipement, 2007, 510 pages

Avec l'allongement de la vie, la question des liens entre vieillissement de la population et logement est devenue une question plus aiguë encore. L'arrivée à la retraite des générations du baby-boom constitue un tournant démographique. D'un côté, le vieillissement bouleverse l'équilibre financier des régimes de retraite, de l'autre, le patrimoine immobilier des personnes âgées qui n'a cessé d'augmenter est facteur de sécurité. Un certain nombre de questions se posent alors : l'augmentation de l'espérance de vie va-t-elle dans les années à venir conduire les ménages à adopter de nouveaux comportements : mobilité résidentielle accrue, double résidence, consommation de loisirs, de santé en hausse ? Les ménages devront-ils moins transmettre pour compenser la baisse de leurs revenus durant la retraite et financer éventuellement le coût de la dépendance ? Quelles seront les répercussions de ces comportements sur l'habitat et les solidarités familiales ? Fruit des travaux d'un séminaire organisé par le Plan urbanisme construction architecture, cet ouvrage tente de répondre à ces questions avec des résultats et des analyses inédites, des réflexions prospectives et des pistes de recherche. La richesse des contributions, loin de mettre un terme aux interrogations, en a suscité d'autres. Ces travaux, structurés autour de cinq synthèses thématiques, soulignent aussi les enjeux du vieillissement pour tous ceux qui – architectes et urbanistes – créent l'habitat et la ville de demain.



(*) *Le Monde*, 20 septembre 2007

VILLE ET MÉMOIRE DU VOYAGE

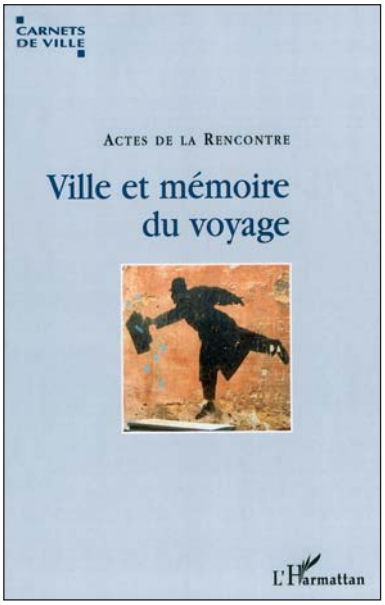
Actes de la rencontre

Paris, L'Harmattan, collection « Carnets de ville », 2007, 132 pages

La seconde rencontre « *Villes, voyages, voyageurs* », qui s'est déroulée à Villeurbanne (Rhône) en octobre 2006, traitait du thème « Ville et mémoire du voyage ». Le colloque proposé le 23 octobre autour d'une série de « tables rondes » a permis de croiser les points de vue sur un ensemble de questions (histoire et nature du voyage, traces du voyage dans la ville, tourisme et mobilité contemporaine…) qui restent d'une grande actualité, tant il est vrai que la question de l'immigration ou celle de notre relation complexe au patrimoine nourrissent en permanence le débat public.

Le compte rendu de ces tables rondes a été enrichi de plusieurs éclairages rédigés par des intervenants issus de différentes disciplines : géographe, anthropologue, sociologue, philosophe, architecte-urbaniste… Comme les précédents « actes », parus en 2005, ce nouveau volume des *Carnets de ville* constitue une invitation collective à la poursuite de la réflexion sur la place du voyage dans la civilisation urbaine.

« Une architecture, le nom d'une rue, la forme d'une maison ou d'un lieu de culte, une gare ou un monument, un paysage ou une ambiance urbaine… Tous ces lieux même les plus contemporains, portent les mémoires des voyages entrepris par leurs concepteurs, leurs constructeurs ou leurs habitants, venus de tous les continents. Les rencontres voyageuses proposées à Villeurbanne étaient donc l'occasion de chercher à regarder la ville autrement, à travers son histoire et sa mémoire et de s'interroger sur la cité de demain… »



Auteurs et contributeurs

Cet ouvrage a été dirigé par Pierre Gras avec la collaboration de Catherine Payen, qui a rédigé les synthèses des tables rondes. Il comporte des contributions d'Alain Bourdin, Sonia Bove et Jean-Paul Bret, Olivier Chavanon, Catherine Grandin-Maurin, Luc Gwiazdzinski, Franck Michel et Thierry Paquot.

FACE2FACE

Expo

QUAND L'ART URBAIN SE MET AU SERVICE DE LA PAIX



Photos © Wart

C'est pour montrer qu'au-delà de ce qui les sépare, Israéliens et Palestiniens se ressemblent suffisamment pour pouvoir se comprendre que JR – à la photo – et Marco – au stylo – ont entrepris de réaliser sans autorisation, la plus grande exposition d'art urbain au monde.

« Lorsque nous nous sommes rencontrés en 2005, nous avons décidé d'aller ensemble au Proche-Orient pour essayer de comprendre pourquoi les Palestiniens et les Israéliens ne parvenaient pas à vivre ensemble.

Nous avons alors traversé les villes palestiniennes et israéliennes sans beaucoup parler. En regardant simplement ce monde avec étonnement.

Ce lieu saint pour le Judaïsme, le Christianisme et l'Islam.

Cette région minuscule où l'on peut voir des montagnes, la mer, des déserts et des lacs, l'amour et la haine, l'espoir et le désespoir mêlés ensemble.

Après une semaine, nous sommes arrivés à la même conclusion : ces gens se ressemblent, ils parlent presque la même langue, comme des frères jumeaux élevés dans des familles différentes.

Une religieuse couverte a sa sœur jumelle de l'autre côté. Un fermier, un chauffeur de taxi, un professeur, a son frère jumeau en face de lui. Et il combat sans fin contre lui.

C'est évident, mais ils ne le voient pas.

Nous devons les mettre face à face. Ils réaliseront.

Le projet Face2Face consiste à faire des portraits de Palestiniens et d'Israéliens faisant le même métier et à les coller face à face, dans des formats géants, à des endroits inévitables, du côté israélien et palestinien.

Nous voulons qu'enfin chacun rie et réfléchisse en voyant le portrait de l'autre et son propre portrait.

Dans un contexte sensible, il faut être clair.

Nous sommes en faveur d'une solution dans laquelle deux Etats, Israël et la Palestine, vivraient en paix à l'intérieur de frontières sûres et internationalement reconnues.

Tous les projets de paix discutés convergent dans la même direction. Nous pouvons donc être optimistes.

Nous souhaitons que ce projet puisse contribuer à une meilleure compréhension entre Israéliens et Palestiniens.

Aujourd'hui, *Face2Face* est nécessaire.

Dans quelques années, nous reviendrons pour *Hand in Hand* »

La France inaugure le diagnostic technique

Etranger

Depuis le 1er novembre 2007, nouvelles obligations en cas de vente ou de location : le dossier de diagnostic technique doit être fourni à l'acquéreur ou à l'occupant, quelle que soit l'affectation du bâtiment.

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR

Le dossier de diagnostic technique (DDT), à fournir par tout vendeur lors d'une vente, réunit un ensemble de huit constats, états ou diagnostics, à savoir :
– constat des risques d'exposition au plomb ;
– constat de repérage amiante ;
– état relatif à la présence de termites ;
– état de l'installation intérieure de gaz ;
– état des risques naturels et technologiques et son annexe ;
– diagnostic de performance énergétique (Ce diagnostic se présente sous la forme d'une estimation chiffrée en euros et par l'utilisation de deux étiquettes : une étiquette donne la consommation énergétique –identique aux étiquettes de l'électroménager et à celles des voitures neuves- et l'autre informe sur l'impact de la consommation énergétique sur l'effet de serre.) ;
– état de l'installation intérieure d'électricité ;
– contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Le DDT concerne tous les immeubles bâtis, que leur affectation soit professionnelle, mixte ou d'habitation. Il est à fournir par le vendeur lors de la signature de la promesse de vente ou, à défaut d'avant-contrat, à la signature de l'acte authentique de vente.

A compter du 1er novembre 2007, ces différents documents, à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques (et son annexe) et du diagnostic de contrôle des installations d'assainissement non collectif, devront être établis par des personnes répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation. Il s'agit des personnes physiques dont les compétences seront certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction ou des personnes morales employant des salariés qui disposent de compétences certifiées dans les mêmes conditions, en application du décret 2006-1114 du 5 septembre 2006.

INFORMATION DU LOCATAIRE

Tout propriétaire bailleur est tenu d'annexer au bail d'habitation, lors de sa signature ou de son renouvellement, un dossier de diagnostic technique. Ce dossier comprend trois documents destinés à informer le locataire sur les caractéristiques du bien mis en location :
– état des risques naturels et technologiques ;
– diagnostic de performances énergétiques (DPE) ;
– constat des risques d'exposition au plomb (CREP).

La durée de validité de ces différents documents sera fixée ultérieurement par décret, à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques qui doit dater de moins de six mois. A titre transitoire et dans l'attente de ces décrets, les dispositions antérieures relatives au plomb continuent de s'appliquer.
Sont concernés les logements neufs ou anciens, relevant du parc privé ou public, loués nus à usage d'habitation principale, loués à usage mixte professionnel et d'habitation, loués en meublés, loués à des travailleurs saisonniers, loués ou attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou l'occupation d'un emploi.

Crise immobilière
USA, Espagne, Royaume-Uni



« Bon, cela concerne le voisinage ». Dessin de Mike Luckovich, paru dans l'*Atlanta Journal Constitution*

LA CRISE IMMOBILIÈRE AUX USA : *CRISE FINANCIÈRE OU SCANDALE BANCAIRE ?*

Le battement d'aile d'un papillon au Brésil peut entraîner un ouragan au Texas.

Dans notre village global, où les échanges se font en temps réel, la finance envahit des économies aujourd'hui mondialisées[1].

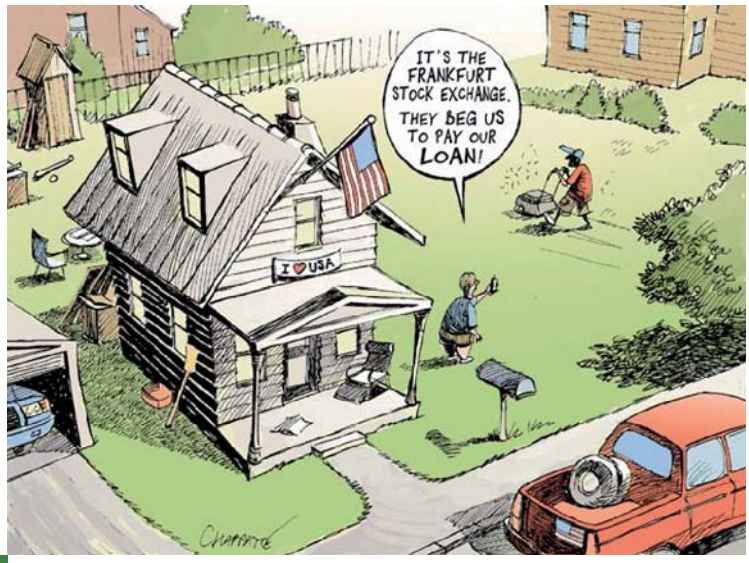
L'effondrement, cet été, du marché américain du crédit immobilier à risque a fait tomber les dominos. Des banques ont joué aux apprentis sorciers, vendant des produits trop complexes (« des subprimes ») à des fonds à risque, parfois même européens[2]*. Cette financiarisation excessive, génératrice de bulles spéculatives, menacerait la croissance, affirment des économistes* [3]*. En dépit des milliards injectés par les banques centrales pour éteindre l'incendie, la crise des « subprimes » pourrait avoir des répercussions sur l'économie réelle en 2008, selon le fonds monétaire international* [4]*.*

La crise des marchés financiers est aussi une crise philosophique [5]*. Nous risquons de payer les folies de quelques Folamour du marché financier, sourds aux sonnettes d'alarme qui avaient pourtant été tirées* [6] *et tirant profit du défaut de supervision des risques par les organismes de régulation et les marchés des capitaux*[7]*. La liberté économique a-t-elle une limite ? Le politique doit-il équilibrer le pouvoir des marchés ? Peut-on continuer à accepter le principe de la privatisation des profits quand tout va bien et de la socialisation des pertes quand le vent tourne ?*

L'accès à la propriété pour tous, c'est bien. Mais quand les prix baissent, que les taux montent et que les crédits sont à taux variables, les emprunteurs les plus fragiles en Espagne et au Royaume-Uni ne peuvent plus assumer la charge de leur dette si, comme chez nous, aucun butoir sur le montant de la mensualité ou de la durée n'est mis en place.

Luc THOLOME

(1) Lire pour une évolution récente, l'essai de François Heisbourg, *L'Epaisseur du Monde*, Stock, 2007, où l'auteur démontre que la mondialisation et l'interdépendance des acteurs économiques, commencées il y a cinq siècles, a pris une autre ampleur, notamment par le biais des nouvelles technologies de l'information.
(2) 8 banques britanniques ont fait faillite, 2 banques suisses et 1 banque allemande annoncent au mieux des résultats calamiteux, au pire des suppressions d'emplois, …
(3) *Le Nouvel Observateur*, 23 août 2007.
(4) *Le Figaro*, 24 septembre 2007.
(5) Laurent Joffrin, *Libération*, 17 août 2007.
(6) Voir notamment « La bulle immobilière : une menace pour l'économie mondiale ? », dans le n°5 de cette revue paru en 2005.
(7) John Taylor, *Libération*, 17 septembre 2007.



« C'est la Bourse de Francfort. Ils vous demandent de payer leur prêt ! »
Dessin de Patrick Chappatte paru dans Le Temps

RETOUR SUR LA CRISE DES SUBPRIMES : *COMMENT LA MACHINE S'EST-ELLE GRIPPÉE ?*

Les crédits immobiliers hypothécaires ou «mortgage»

C'est le type de crédit immobilier en vogue dans les pays anglo-saxons. Le bien acheté à crédit est hypothéqué. Propriété du créancier, il constitue alors une garantie qui permet au ménage de souscrire d'autres crédits, notamment à la consommation, ce qui stimule l'économie. Avec le système du « mortgage », le pouvoir d'achat des ménages est très largement dépendant de la valeur de leur bien immobilier. Attention, prédisent certains experts : en cas de ralentissement et plus encore de retournement du secteur, comme c'est le cas aux Etats-Unis depuis plusieurs mois, l'effet richesse se contracte et peut se propager au reste de l'économie par le biais d'un ralentissement de la consommation.



La bulle immobilière

Des prêts immobiliers dits « à risque » (« subprimes ») sont accordés à des ménages à la solvabilité fragile et à des taux d'intérêts très élevés. Ce crédit trop facile crée depuis 2002 une bulle immobilière. Les ménages les plus modestes souscrivent massivement des crédits à surprimes, à des taux élevés, et dont les remboursements augmentent au fil des mois. Certaines banques ont développé ces produits dangereux, en pariant sur une hausse continue du mètre carré.

Les créances deviennent des produits boursiers

Les fonds d'investissement ont pour objet d'investir sur les marchés, avec divers degrés de risques financiers. Parmi eux, les *hedge funds* ou fonds spéculatifs sont spécialisés dans les investissements risqués.

Or la majorité des créances des établissements de crédit est vendue aux banques d'affaires, qui les transforment en produits boursiers. La logique est que les traites des emprunteurs paient les dividendes des actionnaires. Cette pratique s'est généralisée ces dernières années, en raison du boom de l'immobilier.

Les fonds d'investissements et les *hedge funds* se ruent sur ces titres hypothécaires, abusivement classés « sûrs » par les agences de cote de crédit, et spéculent en les utilisant comme gage. La plupart du temps, ces titres sont achetés à crédit.

Les particuliers sont insolvables

Des centaines de milliers d'Américains ne peuvent plus rembourser leurs prêts à surprime. Sans apport initial, leur taux d'intérêt, bas au début, grimpe jusqu'à 10 à 15 % au bout de trois ans. Un million d'Américains sont en défaut de paiement.

Les experts commencent à se poser des questions : la faillite de ces emprunteurs peut-elle plomber le marché immobilier ?

Des établissements de crédit font faillite

Les prix de l'immobilier chutent et les institutions de crédit ne peuvent plus se rembourser intégralement sur les maisons hypothéquées des emprunteurs, désormais insolvables. Pas moins de 80 établissements de crédit à risque font faillite. Ils sont victimes de leurs innovations : leurs clients ne peuvent plus rembourser leurs dettes, et eux ne peuvent plus rembourser les leurs.

Les banques sont contaminées

Faute de connaître la part des emprunts immobiliers solvables, il devient impossible de déterminer la valeur des titres. On ne sait plus qui détient les créances. En effet, les *hedge funds*

exploitent les anomalies du marché et les failles de la réglementation financière : ils ne sont pas obligés de dévoiler la nature de leurs activités à des tiers. Cette opacité accentue la difficulté à évaluer l'étendue de la crise des *subprimes*.

Or les marchés financiers détestent l'incertitude.

Lorsque des investisseurs veulent retirer leurs fonds, certains *hedgefunds* s'effondrent car leurs dépôts de garantie se révèlent plus virtuels que réels. Il devient en outre difficile de déterminer la vraie valeur de nombreux fonds d'investissement « contaminés » par les titres hypothécaires. Des banques classiques perdent de l'argent par le jeu des filiales et des prises de participation.

Les liquidités menacent de manquer

Les banques ne se font plus confiance et ne veulent plus s'accorder de prêts qu'à des taux très élevés. Les liquidités nécessaires à l'investissement et à la croissance risquent de manquer.

Les banques centrales interviennent

Dans l'espoir d'enrayer la crise, les banques centrales injectent des centaines de milliards d'euros. Mais la crise immobilière américaine n'en est qu'à son début. « Seulement » 20 % des emprunts à surprime ont capoté, et personne ne sait ce qu'il adviendra du reste. Ceux-ci représentent 13 % des crédits immobiliers aux Etats-Unis.

On découvre que des crédits immobiliers américains – notamment les *subprimes* – ont été rachetés par des banques du monde entier, un effet de la titrisation entamée dans les années 1980.

Combien d'emprunteurs sont en difficulté ?

Un million de ménages américains sont en rupture de paiement. Il y en aura deux autres millions en 2008 et 2009. Au total, 3 millions d'emprunteurs seront touchés. La majorité est latino-américaine ou afro-américaine.

Dans certains quartiers, ils constituent 60 à 70 % de la population endettée par les *subprimes*.

La moitié des contractants n'auraient jamais dû se voir proposer ces prêts prédateurs : leurs revenus justifiaient plutôt un prêt conventionnel (*Libération*, 17 septembre 2007).

Dans l'Etat de New York, à revenu égal, Noirs et Hispaniques ont respectivement 3,6 et 1,6 fois plus de probabilité que les Blancs de se voir proposer ce type de crédit. Moyenne des remboursements : 3.400 dollars les deux premières années, puis 4.200 dollars et enfin 6.000 dollars après la sixième année (*Le Monde*, 20 septembre 2007).

Que nous réserve l'avenir ?

Les marchés demeurent vulnérables à la crise immobilière, écrit le *Business Week*. Si les choses se sont redressées aussi bien que pour les marchés que pour l'économie, « *la crise immobilière est au centre d'un cycle vicieux qui ne pourra être brisé que par un redressement du marché immobilier. Aussi longtemps que la chute de ce secteur continuera de s'aggraver, les marchés financiers seront susceptibles de connaître de nouveaux chocs et les entreprises et les consommateurs demeureront vulnérables à tout resserrement supplémentaire du crédit.* »

Selon l'hebdomadaire, les investisseurs sont toujours inquiets de la détention par les institutions financières des titres adossés à des actifs et dont la valeur demeure incertaine. De plus, la crise immobilière commence à affecter d'autres secteurs, et pas seulement ceux liés à la construction de logements (*Les Echos,* 16 octobre 2007).



La crise des *subprimes* rattrape les économies américaine et européenne : pour le Fonds monétaire international, si la crise immobilière américaine n'a pas eu de répercussions sévères sur la sphère financière par rapport aux précédents épisodes d'instabilité, elle devrait coûter un demi-point de croissance en 2008 à la planète (*Libération*, 18 octobre 2007).

Sources : « Subprime : repères et termes techniques », *Le Nouvel Observateur*, 22 août 2007; « Comment la machine s'est grippée », *Libération*, 16 août 2007.

ESPAGNE

LES FOYERS ESPAGNOLS DANS L'ÉTAU DES TAUX(*) : *LES ACHETEURS, ADEPTES DES PRÊTS RÉVISABLES, VOIENT LEURS MENSUALITÉS EXPLOSER*



« *Félicitations. Nous avons décidé de changer votre "boulet" pour un autre, plus grand et plus brillant* » sur lequel on lit « *augmentation soudaine des remboursements annuels de 1.000 euros* ».
Dessin de Pepe Farrugo paru dans *El Economista*

Depuis que les taux d'intérêt ont grimpé à un niveau record, une question taraude des millions d'Espagnols : vont-ils pouvoir joindre les deux bouts ? Chaque jour ou presque, dans la presse ou à la radio, des couples angoissés témoignent, chiffres à l'appui, que la hausse de l'Euribor (l'indice de référence de presque tous les crédits en Espagne) met en péril l'économie familiale.

Prenons l'exemple de David, 38 ans, professeur de mathématiques, propriétaire depuis trois ans d'un 45 m², dans le centre de Madrid. Il remboursait alors 790 euros mensuels. Avec la flambée des taux d'intérêt (jusqu'à 5,6 % sur trente ans), la somme est passée à 1.050 euros. Conclusions : d'un tiers de son salaire, son *hipoteca* (crédit) en pèse désormais la moitié.

Il n'est pas le plus mal loti, loin s'en faut. Dans un pays où une famille sur quatre paie un crédit et où l'essentiel des *hipotecas* sont établies à taux variables (98 % pour le mois de mai), la peur du lendemain s'est grandement développée. Ceux qui en pâtissent le plus, ce sont les trois millions d'Espagnols aux revenus modestes ayant acheté un appartement dans les trois dernières années. Depuis août 2006, pour un emprunt contracté sur vingt-cinq ans, le crédit mensuel moyen est passé de 805 à 896 euros. Et, sur deux ans, la hausse atteint un quart ! Sans compter que la plupart des Espagnols remboursent chaque mois d'autres crédits – surtout celui de la ou des voitures. Pour beaucoup, la situation est telle qu'ils pensent vendre leur appartement et louer un logement plus modeste.

Si l'Espagne connaît une situation limite, c'est parce que, jusqu'à présent, tout le monde – les banques au premier chef – faisait comme si les taux d'intérêt étaient voués à rester éternellement bas. En échange de cette promesse, les Espagnols se sont rués sur des logements, en tirant la corde au maximum sur les conditions de l'acquisition.
Et tant pis si, depuis 2000, le marché immobilier connaît une fièvre sans précédent, de l'ordre de plus de 15 % par an !

« *Pendant ces années, les banques accordaient à tour de bras des crédits de plus de 80 %* [souvent même de 100 %, n.d.l.r.] *de la valeur du logement, avec des remboursements représentant plus du tiers du revenu familial* », explique l'économiste José Garcia-Montalvo. Depuis 2005, des banques comme la B.B.VA., le Santander ou d'autres proposent des appartements à rembourser sur des périodes plus longues, jusqu'à quarante ans. Pas étonnant, dans ces conditions, que de nombreux foyers soient endettés jusqu'au cou.

Dans un pays de bas salaires (1.400 euros en moyenne), près de deux familles sur trois disent souffrir pour s'y retrouver en fin de mois. Selon la banque Caixa de Catalogne, le taux d'endettement des ménages correspond à 115 % du revenu brut, un chiffre certes dépassé en Grande-Bretagne ou aux Etats-Unis. Mais, dans aucun pays du G7, la hausse n'est aussi forte : + 56 % depuis 2000.

Les économistes s'efforcent de dédramatiser : pendant cette période, beaucoup d'Espagnols ont investi dans des produits financiers, en particulier les plus de 55 ans, ce qui les protège davantage. La situation se corse pour les trentenaires ou les quadragénaires, pris à la gorge par leur crédit, et à qui les banques refusent d'étirer les remboursements dans le temps – ce qui permettrait d'abaisser l'*hipoteca*.

(*) © *Libération*, 8 septembre 2007



ROYAUME-UNI

LA CRISE DU CRÉDIT S'ACCÉLÈRE (*)



Des milliers de Britanniques ne peuvent plus rembourser leur emprunt à taux variable. Et les saisies de logements se multiplient.

Alors que les Américains redoutent une épidémie de saisies de biens hypothéqués provoquée par la crise des prêts immobiliers à risque, le Royaume-Uni, lui, est déjà touché. Depuis le début de l'année, les créanciers ont saisi 14.000 logements, soit une hausse de 30 % par rapport à la même période de l'année dernière, selon le Conseil des organismes de crédit immobilier ; du jamais vu depuis huit ans. Par ailleurs, 125.000 ménages sont en retard pour leurs remboursements, et les faillites personnelles ont, elles aussi, battu des records.

La situation a pris un tour si dramatique que le gouvernement tente de changer en profondeur le système des crédits hypothécaires. Reste à savoir s'il réussira, compte tenu du goût prononcé des Anglais pour la propriété immobilière, les crédits à taux variable et l'endettement. Les Britanniques sont les consommateurs les plus endettés des pays industrialisés membres du G7, et les émissions de télévision consacrées aux conseils sur l'immobilier et les crédits figurent parmi les plus populaires.

A l'heure actuelle, seuls 5 % des acquéreurs britanniques souscrivent un prêt à taux fixe. La norme est un crédit à taux fixe les deux premières années, puis à taux variable pour la durée restante. Mais les taux variables sont montés en flèche, la Banque d'Angleterre ayant relevé son taux directeur par cinq fois ces douze derniers mois, pour le porter à 5,75 %. Confrontés en outre à la flambée des prix de l'alimentation et des services courants, les accédants à la propriété se retrouvent dans une situation très difficile. C'est pourquoi ils sont de plus en plus nombreux à recourir au système du *sale and rent back* (vente et reprise en location). L'essor de ce marché non réglementé préoccupe les autorités de tutelle et le législateur, qui voient des propriétaires renoncer à leur bien pour un prix parfois inférieur à 75 % de sa valeur, sans garantie de pouvoir y demeurer plus de six mois, la durée minimale d'un bail en Grande-Bretagne.

Le bon côté des choses, c'est que les prix de l'immobilier, à la différence de ce qui se passe aux Etats-Unis, continuent de grimper – ils ont plus que triplé depuis 1997. La Fédération nationale du logement a récemment prédit que les prix progresseraient encore de 40 % dans les cinq années à venir, ce qui ferait passer le coût moyen d'un logement – déjà équivalent à onze fois le salaire moyen – à 302.400 livres sterling [447.000 euros]. Tant que les prix augmentent, les propriétaires aux abois peuvent en théorie vendre leur bien pour rembourser leur emprunt. Mais, si la hausse des prix peut sans doute en dissuader certains d'acheter, d'autres contracteront simplement un prêt plus important. Cette hausse de la demande d'emprunt risque d'inciter les prêteurs à être plus laxistes, ce qui provoquerait de nouvelles faillites personnelles. Cela porterait un coup à la consommation des ménages et ralentirait la croissance économique.

Conscient du danger, le gouvernement a pris deux mesures pour empêcher le boom de l'immobilier de tourner à la débâcle. La première prévoit la construction de 240.000 logements par an d'ici à 2016 ; la seconde vise à encourager les prêteurs à octroyer des crédits à taux fixe sur vingt-cinq ans. Selon les spécialistes, environ 2 millions de crédits passeront à un taux plus élevé dans les dix-huit prochains mois, la période initiale à taux fixe ayant expiré.

Jusqu'à présent, l'absence d'un véritable marché des obligations garanties a entravé le décollage des prêts à taux fixe. Aux Etats-Unis, le marché du crédit hypothécaire se finance sur les marchés de capitaux – d'où les turbulences actuelles -, mais dans le Royaume il s'agit d'un marché de particuliers, financé par l'épargne bancaire. Le gouvernement étudie la mise en place d'un cadre juridique permettant aux banques et à d'autres organismes d'émettre des obligations garanties susceptibles de séduire les investisseurs, afin d'aider les prêteurs à créer des réservoirs de capitaux qui financeraient des prêts à taux fixe de longue durée.

En mars 2007, Nationwide, le numéro trois du crédit hypothécaire britannique, derrière HBOS et Abbey, est devenu le premier prêteur d'envergure à proposer des taux fixes sur vingt-cinq ans. Certains analystes restent pourtant sceptiques. « *Les gens n'aiment pas se sentir liés sur une si longue durée et ils trouvent dissuasives les pénalités* », estime James Cotton, conseiller en prêt immobilier chez London & Country Mortgages. Les pénalités peuvent en effet atteindre 300.000 livres sterling [443.000 euros].

Mais, si le gouvernement ne parvient pas à changer les habitudes des Britanniques, le pays risque de plonger dans sa propre crise du crédit, les ménages peu solvables ne pouvant plus s'adresser qu'aux établissements spécialisés dans les prêts hypothécaires à risque.

(*) © *New York Times*, 24 août 2007
(*Courrier International*, n°879, 2007)

Précisions

La photo du site présentée en page 5 du précédent numéro consacré aux PPP est de S. Franco, société New Market à Herstal. Les images de l'article consacré au PPP de Villers-le-Bouillet, pages 13 à 18, sont de fhw architectes, associé à WUST pour ce projet d'éco-quartier.

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 Herin, Luc Laurent, Bernard Monnier, Harold Noirot, Yves Schreel, Luc Tholomé, Guido Van Geem, Pol Zimmer
Ont collaboré à ce numéro
Philippe Carlier, Frédéric Dantinne, Fabrice Dor, Sébastien Fontaine, Patrick Masson, Gaëlle Peters, Brigitte Quenon, Philippe Roucou, Bernard Wanufel.

Les Échos du Logement peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande au :
Ministère de la Région wallonne
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Jambes
Geneviève Rulens
Tél. 081/33 24 78
g.rulens@mrw.wallonie.be
Hildegard Jost
Tél. 081/33 23 12
m.jost@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 : F. Dor MRW

Sommaire

Doctrine

1 **La qualité de l'habitat wallon : synthèse des résultats de l'enquête,** Philippe Carlier, Sébastien Fontaine, Bernard Monnier

16 **Femmes et hommes accèdent-ils de manière égale à un logement de qualité ?** Bernard Monnier

20 **Immeuble de rapport : logements au rapport,** Philippe Carlier

Législation

23 **Région wallonne, Communauté flamande, Région de Bruxelles-Capitale**

Jurisprudence

24 **Quoi de neuf du côté du Conseil d'État ?**

26 **Logement social**

J.P. Grâce-Hollogne 19 septembre 2006
Logement social – Exclusion sociale – Syndrome de Diogène

Société

28 **L'hygiène du logement. Prévenir le logement dépotoir,** Paul-Emile Hérin

Informations

34 **Réseau logement : visite de logements sociaux durables,** Harold Noirot

37 **Le 17 octobre : journée mondiale du refus de la misère,** Réseau wallon de Lutte contre la Pauvreté

38 **Plus d'aide au logement en Hainaut**

Publications

Politique publique

39 **Rapport d'activités du Conseil supérieur du Logement pour les années 2005-2006**

40 **SWCS – Rapport d'activités 2006**

Energie

44 **Les économies d'énergie dans l'habitat existant. Une opportunité si difficile à saisir ?**

Droit

45 **100 questions les plus fréquentes en droit immobilier**

45 **Informe-toi,** mode d'emploi

46 **La discrimination au logement,** Comment réagir ?

Société

47 **Histoire(s) de relogement**

47 **Vieillissement de la population et logement**

48 **Ville et mémoire du voyage**

Exposition

49 **Face2face**

Etranger

50 **France,** diagnostic immobilier

51 **Crise immobilière**

51 **USA** : crise financière ou scandale bancaire ?

54 **Espagne** : les foyers dans l'étau des taux

55 **Royaume-Uni** : la crise du crédit s'accélère