Les Échos du Logement

Numéro 1
5 numéros par an / 2007

LE PRIX DE L'IMMOBILIER EN BELGIQUE p. 17



Doctrine

LE MARCHÉ DU LOGEMENT SE POLARISE-T-IL À BRUXELLES ET EN WALLONIE ?

Pascal De Decker* et Joeri Laureys

1. INTRODUCTION

Les conséquences de l'appauvrissement des locataires sociaux ont largement alimenté les débats relatifs au logement ces dernières années. Des problèmes alarmants ne cessent de souligner les déséquilibres financiers structurels des Sociétes de logement de service public, démontrant avant tout que la paupérisation menace la viabilité sociale.

Puisque réalité et perception diffèrent passablement (Reijndorp, 2005 ; De Decker et Pannecoucke, 2004), la question se pose de savoir si les développements postulés à ce sujet sont corrects. Le secteur du logement public s'appauvrit-il réellement ? Le fossé qui le sépare des autres segments du marché résidentiel se creuse-t-il effectivement ? Les résultats des maigres recherches menées sur cette thématique semblent corroborer la tendance affichée.

* Pascal De Decker est titulaire d'une chaire de professeur pour la formation de Master en Urbanisme à la Hogeschool de Gand et à la Hogeschool voor Wetenschap en Kunst (Wenk), Département Saint-Luc. Joeri Laureys est associé comme chercheur au groupe d'étude sur la pauvreté, l'exclusion sociale et la ville (OASeS - Université d'Anvers).

RÉGION WALLONNE



Bruxelles photo : M. Vanhulst © MRBC

En ce qui concerne la Flandre, les conclusions des études les plus récentes s'écartent explicitement des analyses plus anciennes. Au début des années 1980, Deschamps concluait encore que la population cliente de la NMH[1] présentait une composition très hétérogène (p. 188) et qu'un nombre croissant de familles aux revenus supérieurs à la moyenne faisaient appel à la NMH (Deschamps, 1984, p.187). Les résultats d'une étude non publiée que le groupe d'étude Mens en Ruimte a finalisée aux alentours de 1990 confortent cette analyse. Notredame (s.d.) pose le constat suivant : « *Le locataire moyen (…) est relativement vieux – car si la moyenne est de 55 ans, un occupant sur trois est plus âgé. Le locataire moyen est aussi 15 % plus âgé que la moyenne des Flamands de plus de 20 ans. C'est entre autres pour cette raison que ces locataires sont, pour moitié, des non-actifs, pour un tiers des ouvriers ; un sur dix est employé. En ce qui concerne leur situation familiale, un quart d'entre eux habitent seuls, un tiers cohabitent sans enfants et un tiers vivent en famille avec 2 enfants (en moyenne). Trois quarts des chefs de famille sont mariés ou veufs, un sur dix est célibataire, un sur huit est séparé. Presque tous sont de nationalité belge : seul un sur trente est un étranger non européen. Le locataire moyen doit boucler son budget global avec un revenu annuel de 440.000 BEF, soit 30 % de moins que le Flamand moyen. La moitié des locataires disposent en effet d'un revenu inférieur à 400.000 BEF et deux tiers de moins de 500.000 BEF. Parallèlement, une petite partie d'entre eux (un bon 2 %) peuvent être qualifiés de "millionnaires"* » (Notredame, s.d., p. 273).

Pas plus tard qu'au début des années 1990, M. De Smet, administrateur général de la Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, écrivait : « *La situation globale qui règne en Flandre est la suivante : outre un pourcentage significatif de familles sans ressources financières, les logements sociaux accueillent un panel représentant pratiquement toute la gamme des familles bénéficiant de revenus faibles à moyens, le tout assorti d'une solidarité financière entre les locataires "pauvres" et ceux qui s'en sortent un peu mieux* » (De Smet, 1991).

Des conclusions différentes sont apparues postérieurement (De Decker, 2005). De Decker et Geurts (2000), de même que De Decker et Van Dam (2005), ont comparé les profils des locataires sociaux et privés ainsi que des propriétaires, pour constater certaines tendances à la résidualisation. Ils observent une polarisation entre les secteurs acquisitif et locatif. Cela signifie qu'en 1997 bien plus qu'il y a 20 ans, le secteur locatif se compose de ménages plutôt peu scolarisés disposant d'un revenu peu élevé. En revanche, dans le secteur de la propriété, la part des groupes socialement vulnérables a fortement chuté.

Les recherches auxquelles nous venons de faire référence concernent soit des enquêtes, soit des analyses de données tirées de rapports annuels ou d'exposés. Depuis lors, les données de l'ESE 2001 ont été publiées. Cette dernière, fournissant davantage de détails concernant le titre de propriété que les recensements antérieurs, a permis, pour la première fois, de réaliser une comparaison plus approfondie. Le travail qui en résulte se compose de trois parties. La première décrit l'approche que nous avons adoptée. Nous abordons en premier lieu quelques concepts pertinents, puis nous détaillons brièvement les mécanismes débouchant sur la classification des différents groupes de population sur le marché résidentiel, nous formulons les questions de l'enquête et nous nous penchons sur les indicateurs retenus. Dans la seconde partie du travail, nous présentons les résultats de notre analyse, avant d'en tirer les conclusions.

2. L'APPROCHE

2.1. Quelques concepts

Avant de vérifier si les segments du marché résidentiel s'éloignent l'un de l'autre en Belgique comme ailleurs, arrêtons-nous quelques instants à trois concepts plus ou moins corrélés : la

(1) La NMH (Nationale Maatschappij voor de Huisvesting – Société nationale du logement) est l'ancêtre de la VHM (Vlaamse Huisvestingsmaatschappij – Société flamande du logement). La VHM proprement dite a entre-temps donné naissance à la VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen – Société flamande du logement social).

résidualisation, la polarisation et la marginalisation.

La notion de ***résidualisation*** (de l'équivalent éponyme anglais) est surtout utilisée en Grande-Bretagne dans le secteur du logement social (« *council housing* »). Il décrit le processus en vertu duquel le secteur du logement social héberge sans cesse davantage de défavorisés (Malpass et Murie, 1994). En Grande-Bretagne, le rôle du secteur locatif social s'est considérablement renforcé au cours du XX^{e} siècle. Dans les premières années de l'expansion, ce secteur comptait presque exclusivement des logements traditionnels, modernes, répondant à des standards de vie supérieurs à ceux du secteur locatif privé prédominant à l'époque. A la fin du siècle toutefois les propriétés présentaient une diversité beaucoup plus grande (en termes de vétusté, de type, de qualité et d'attrait), l'alternative principale au secteur du logement social étant à l'époque le marché de la propriété. Le profil des ménages sollicitant le secteur locatif social a donc évolué : les premières familles d'ouvriers salariés, plus aisées, ont laissé la place à des ménages à faibles revenus, souvent tributaires d'allocations sociales et comptant dans leurs rangs une surreprésentation de personnes âgées et de familles monoparentales. Si ce processus se perpétue, Malpass et Murie estiment que le logement social est condamné à ne plus servir que de filet de sécurité pour les ménages incapables de recourir au secteur particulier. A moins que le secteur locatif social ne menace, pour reprendre les termes de Van Dam et Geurts (2000), de devenir une catégorie résiduelle.

De l'avis de Lund (1996), la résidualisation du secteur locatif social peut avoir d'importantes conséquences sur la qualité des logements. En effet, il est indéniable qu'une telle augmentation du nombre de locataires démunis entraîne une baisse des recettes, laquelle entrave à son tour les efforts d'entretien et de rénovation. Mais cette évolution du profil peut également exercer son effet sur la qualité des logements nouvellement bâtis. Lorsqu'on construit pour répondre à des besoins généraux et donc pour un large public réel[2], les logements sont généralement de bonne qualité. En revanche, quand on bâtit pour des groupes spécifiquement pauvres, on prête beaucoup moins d'attention à la qualité. De surcroît, si certains segments de marché deviennent une espèce d'échappatoire, l'entretien passe lui aussi au bleu. Ceci nous amène à la seconde signification de la résidualisation. De fait, ce concept ne renvoie pas seulement au profil évolutif des locataires, mais aussi à une modification de la politique. En termes politiques, la résidualisation signifie que le rôle que les pouvoirs publics s'attribuent à eux-mêmes et au logement social sur le marché résidentiel ne cesse de se réduire. Autrement dit, la *politique* du logement social devient une matière résiduelle – une politique résiduelle (Malpass et Murie, 1994; voir également De Decker e.a., 2005).

La notion de ***polarisation*** est souvent utilisée comme substitut au concept de résidualisation. Il convient toutefois de nuancer doublement ce propos. Tout d'abord parce qu'à l'idée de polarisation est souvent associée une signification complémentaire. Elle ne renvoie pas seulement au fossé grandissant entre les revenus, à la polarisation sociale, à une évolution vers l'éclatement du marché résidentiel en un ou plusieurs pôles, mais aussi à la ségrégation spatiale qui va de pair (voir notamment Forrest, 2000). On parle alors généralement de polarisation socio-spatiale.
En second lieu parce que, lorsqu'on s'arrête à la seule signification socio-économique, la polarisation se réfère à une inégalité sociale croissante entre les segments du marché résidentiel, les deux secteurs gagnant en homogénéité et devenant donc plus « extrêmes ». Dans le cas de la résidualisation, la catégorie des propriétaires reste précisément plus hétérogène parce qu'on ne prend en compte que le secteur locatif (social).

Enfin, le concept de ***marginalisation*** dépasse la seule problématique du logement. Alors que les termes de résidualisation et de polarisation renvoient aux changements intervenus dans la population résidentielle, la marginalisation se réfère, selon Anderson (2000), à la manière dont les habitants vivent cette expérience dans le cadre d'un processus plus large. Selon Malpass et Murie (1994), la marginalisation établit le lien entre les changements intervenus au plan du logement et d'autres processus plus vastes de restructuration économique. La marginalisation établit un lien entre la composition fluctuante de la population caractérisant certains segments du marché résidentiel et l'augmentation d'une population substantielle regroupant des personnes qui, ne disposant généralement pas des capacités nécessaires, ne peuvent compter sur des revenus du travail et vivent en marge de l'économie formelle. Ces personnes doivent pourtant bien être logées quelque part. On les retrouve dans toutes sortes de statuts résidentiels, mais on relève une tendance à leur concentration dans les logements publics (Malpass et Murie, 1994, p. 17). La Fédération européenne des associations de SDF utilise également le concept de *marginalisation* pour lier les difficultés de logement – dans les cas extrêmes de SDF – à des problèmes sociétaux plus larges. « *La perte du lieu de résidence survient habituellement dans le cadre d'un processus plus large de marginalisation qui n'englobe pas seulement l'hébergement ou le manque de ressources financières, mais aussi l'impossibilité de participer à une qualité de vie et de bénéficier des mêmes chances que le reste de la communauté* » (European Observatory on Homelessness, 1992).

(2) « Réel » renvoie à l'occupation effective de logements sociaux loués par des ménages disposant d'un revenu plus élevé. Ce terme s'oppose à 'théorique', lequel se réfère à la dichotomie existant entre les conditions d'accès réglementaires autorisant des revenus supérieurs (la théorie) et les candidats ne disposant que de revenus faibles à très faibles (la situation réelle). Voir à ce propos De Decker et Pannecoucke (2002).

2.2. Les processus de sélection sur le marché résidentiel

Le recours aux concepts de résidualisation, de polarisation et de marginalisation laisse apparaître qu'un marché résidentiel ne constitue pas un ensemble indifférencié. Il se compose en effet de plusieurs marchés ou segments partiels qui, en outre, sont plus ou moins cloisonnés spatialement (De Decker et Kesteloot, 1994 ; Meert et Bourgeois, 2005). Les individus et les familles sont disséminés entre ces différents marchés ou segments partiels – et donc, en corollaire, dans l'espace – en fonction de ce qu'ils peuvent et/ou veulent consacrer à leur logement. Le revenu constitue à cet égard la variable cruciale (figure 2).

On peut établir une première distinction, sur le marché résidentiel, entre le marché des acquisitions et celui des locations. Le secteur locatif est constitué à son tour d'un segment social et d'un segment privé. Dans le secteur locatif social, les pouvoirs publics subventionnent (essentiellement) des sociétés de logements sociaux afin qu'elles puissent proposer des logements à bas loyer aux groupes de personnes à faibles revenus. Leur accès est réglementé légalement.

Le secteur locatif privé recouvre deux fractions de qualités opposées. La meilleure d'entre elle, qui relève du secteur locatif particulier primaire, s'adresse aux familles qui disposent d'un revenu permettant en principe d'accéder à la propriété. Il s'agit ici de familles qui attendent un moment plus propice pour acheter ou qui préfèrent louer plutôt qu'acquérir un bien ou faire construire pour des raisons professionnelles (mobilité accrue, par exemple).

La fraction qualitativement moins privilégiée du secteur locatif particulier est appelée « secteur locatif secondaire ou résiduel ». Elle s'adresse aux individus et aux familles rejetées des autres segments du marché résidentiel. Ils ne peuvent aller nulle part ailleurs. Ils occupent donc des logements vétustes, amortis depuis longtemps, et dont la valeur d'usage n'a plus aucune commune mesure avec les recettes

La structure des marchés du logement (urbain) en Belgique – Figure 2

Niveau de revenus				
		TROP FAIBLES POUR ACQUÉRIR UN BIEN IMMOBILIER	**SUFFISANTS POUR ACQUÉRIR UN BIEN IMMOBILIER**	**REVENUS ÉLEVÉS**
Segments du marché résidentiel				
Secteur locatif	**secteur locatif privé résiduel ou secondaire**	**secteur locatif social**	**secteur locatif privé primaire**	
Secteur acquisitif	**marché d'acquisition résiduel ou secondaire**		**avec hypothèque + subventions**	**sans subventions**
Soutien des pouvoirs publics	aucun/limité	intervention dans la construction des logements/subventions locatives	e.a. subventions à l'achat et à la construction intervention dans les charges d'emprunt déductions fiscales	aucun
Mécanismes de sélection	exclusion des autres marchés partiels	critères réglementaires *(e.a. revenus plafonnés)*	critères légaux *(revenus plafonnés et/ou volume max. du logement)*	impossibilité légale d'accéder à une intervention de l'État
Localisation	ceintures des centres-villes, construites au XIX[e] siècle *(habitations vétustes, chambres, matelas)*	périphérie urbaine *(construction de cités mitoyennes sur les terrains bon marché)*	périphérie urbaine *(construction individuelle sur les terrains bon marché)*	environnement agréable à la périphérie urbaine ou dans les centres urbains
	caravanes implantées sur des campings de plaine	centres-villes *(construction en hauteur sur les terrains onéreux)*	centres-villes *(phénomène récent : gentrification)*	
		centres-villes *(phénomène récent : la rénovation urbaine)*		

Auteurs : C. Kesteloot avec la col. de W. De Lannoy et P. De Decker (work-in-progress)

qu'ils génèrent. Ce sont par exemple ces habitations qui, au XIXe siècle, ceinturaient les agglomérations. De plus, ces maisons sont aujourd'hui subdivisées et louées par étage ou par pièce.

Le marché des propriétés se compose lui aussi de deux pôles de qualité inégale. Le secteur des acquisitions primaires renvoie à ce que l'on entend ordinairement par « marché des propriétés » et se réfère à l'occupation de logements neufs ou de biens de qualité supérieure ayant fait l'objet d'une acquisition. Ce segment de marché peut encore être subdivisé selon que le bien fait l'objet d'une intervention publique ou d'un emprunt – mais cela s'avère peu pertinent dans le cadre de cet article. Un revenu élevé, ou deux revenus cumulés s'avèrent généralement nécessaires pour acquérir un tel bien sur le marché primaire.

Le secteur acquisitif secondaire se réfère au phénomène relativement neuf – du point de vue historique – de l'achat de nécessité : les personnes et les familles qui ne disposent pas de ressources suffisantes pour acquérir une habitation de qualité supérieure achètent un logement de moindre qualité mais relativement peu onéreux. S'ils ont l'intention de le rénover, les moyens financiers ou les compétences leur font souvent défaut. Ce phénomène est apparu suite à l'insécurité de logement dans le secteur locatif privé, sur laquelle sont venues se greffer les pratiques discriminatoires à l'égard des groupes de population marginalisés. D'un point de vue spatial, l'achat de nécessité interfère avec le secteur locatif privé résiduel. Bon nombre de familles de travailleurs immigrés relèvent de cette catégorie « d'acheteurs par nécessité ».

2.3. Les objectifs

Comme nous l'avons déjà souligné, l'ESE 2001 a permis pour la première fois d'effectuer un certain nombre de calculs. Étant donné que le processus de la marginalisation est évolutif, nous ne pouvons émettre aucun jugement à son propos sur la base de l'ESE 2001. De surcroît, les locataires sociaux flamands ne se sentent en tout cas pas aussi marginalisés que ce qu'il ressortait des enquêtes de Pannecoucke e.a. (2001) et de Stoop et Albertijn (2003). La question n'est dès lors pas à l'ordre du jour.

Le concept de « résidualisation » recouvre deux dimensions. La première se réfère à la place qu'il occupe dans la politique et cherche à répondre à la question de savoir si une politique locative relève de l'activité de base de la politique du logement. Il est indéniable que cela n'a jamais été le cas en Belgique. D'un point de vue purement politique, la politique locative – et cela concerne aussi bien le logement social que le segment privé – reste en effet une politique résiduelle (De Decker e.a., 2005). Cela signifie-t-il, conformément à la seconde dimension, que les locataires ne sont que des personnes qui n'ont pas d'autre choix ? Pour Van Dam et Geurts (2000), il pourrait en aller ainsi. Comme l'ESE 2001 ne recense pas de données relatives au processus, nous ne pourrons formuler qu'un avis circonspect à cet égard.

Le concept de « polarisation » renvoie à la notion de « pôle » : les développements évoluent-ils vers certains pôles déterminés ? Existe-t-il une distinction entre le secteur locatif et le secteur acquisitif, entre le secteur locatif social et les autres secteurs, entre les segments partiels des différents segments du marché résidentiel ? Grâce à l'ESE 2001, nous pouvons donc distinguer des segments partiels grâce à certains critères qualitatifs. Notre enquête débouchera dès lors essentiellement sur un verdict relatif à la polarisation socio-économique.

2.4. Les données

La présente analyse utilise l'ESE 2001. Comme la réponse à la question du titre d'occupation du bien autorisait pour la première fois différentes catégories autres que le triumvirat traditionnel « propriétaire-locataire-occupant à titre gratuit », il s'est avéré possible d'opérer une analyse affinée sur base de la population totale. En revanche, toute comparaison dans le temps s'est malheureusement avérée irréalisable. En conséquence, le profil esquissé ci-dessous reflète purement et simplement un cliché ponctuel de la différenciation existant en fonction des segments du marché du logement.

Une seconde différenciation porte sur les régions. Nous avons comparé la Wallonie à la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après RBC) afin de déterminer si les profils des différents segments du marché résidentiel varient en raison des profils socio-économiques différents des Régions.

Les segments du marché résidentiel

Nous fondant sur le constat que le marché du logement n'était pas homogène, nous avons distingué six segments résidentiels, à savoir les habitations de propriété, les logements locatifs privés et les logements locatifs sociaux, chacune de ces catégories étant à son tour subdivisée selon un critère de qualité. Les « logements locatifs sociaux » sont tous des habitations louées par une société ou une autre institution publique (commune, CPAS, ...). Bien que les réglementations régissant leur octroi diffèrent, nous les avons compilées car en tout état de cause, leur attribution est dissociée du fonctionnement du marché. Les « logements locatifs privés » sont des habitations louées par un particulier ou une société privée, tandis que les « habitations de propriété » sont des logements dont le répondant est propriétaire, copropriétaire ou usufruitier. Pour mesurer la qualité des logements, nous avons établi la distinction à partir du degré de confort et de la présence d'installations de confort, comme le chauffage central, les sanitaires ou une salle de bain. Si l'un de ces éléments fait défaut, nous avons affecté le bien au segment de marché privé secondaire. Lorsqu'ils sont tous présents, le bien relève du segment de marché primaire.

La combinaison du titre de propriété et des variables de confort permet de définir six segments ou fractions partielles du marché résidentiel. Le tableau 1 illustre les parts de chacun d'eux, ventilées par région. Il en ressort qu'en Wallonie une majorité de personnes (67,6 %) habitent dans un bien qui leur appartient. Ce n'est pas le cas dans la RBC, qui compte une majorité de locataires (57,1 %). Si l'on examine plus spécifiquement la part des locations sociales, on constate qu'elle est la plus élevée en RBC (10,4 %) tandis que la Wallonie suit avec 7,7 %. Il en résulte que 24,7 % des habitants en Wallonie et 46,7 % dans la RBC louent leur logement à un particulier ou à une entreprise privée.

Quand on analyse la ventilation des habitations selon leur confort, on constate que dans la RBC, la majeure partie des logements relève des segments de marché primaires (74,9 %). Avec 62,9 %, la Wallonie est quelque peu à la traîne. Il convient toutefois de souligner qu'une grande majorité des habitations font partie des segments de marché primaires, même si les segments secondaires cumulés représentent entre 25,1 % (RBC) et 37,1 % (Wallonie) du marché résidentiel.

Quand on combine les variables, on voit que la majeure partie des logements en Wallonie (46,7 %) relève du marché acquisitif primaire. Ils sont suivis par le marché acquisitif secondaire, qui cumule des parts de marché pour 20,9 % en Wallonie. Bien que son résultat soit significativement plus faible, le marché acquisitif primaire est également le plus important dans la RBC (36,1 %). En revanche, il est suivi par le marché locatif primaire auprès de particuliers (30,9 %). Les parts respectives des marchés locatifs propres aux logements sociaux suivent à bonne distance. Chose à souligner, il arrive parfois qu'une fraction significative des logements sociaux loués relèvent du segment secondaire : en Wallonie, cela concerne 45 % des habitations sociales. Pour l'ensemble des régions, cette fraction représente 90.000 logements environ.

Les indicateurs

Pour obtenir une réponse à la question soumise dans le cadre de notre étude, le revenu des ménages est l'indicateur le plus approprié. Malheureusement, l'ESE 2001 ne le demande pas. En conséquence, nous avons dû rechercher des alternatives. Pour vérifier s'il existe bien une variable socio-économique, nous avons utilisé les variables « formation » et « nombre et nature des revenus ». La pertinence de ces deux indicateurs tombe sous le sens, vu leur corrélation avec l'importance du revenu. Le fait que la formation soit également examinée découle de constats antérieurs liant le niveau de formation à une participation différentielle au marché résidentiel (Meulemans e.a., 1996; De Decker et Geurts, 2000; Pannecoucke e.a., 2001; De Decker et Van Dam, 2005). Bien entendu, **la formation** exerce également un effet via sa corrélation avec l'emploi – et donc avec le revenu.

En matière de « formation », nous avons retenu trois catégories. Une formation est « faible » lorsque le chef de ménage n'a pas dépassé l'enseignement secondaire inférieur. Une personne est moyennement scolarisée (score « moyen » dans le tableau) lorsqu'elle possède un diplôme de l'enseignement secondaire supérieur. Les individus hautement scolarisés sont ceux qui ont suivi un enseignement supérieur. Nos analyses ne tiennent pas compte de la catégorie résiduelle.

Les segments du marché résidentiel en Wallonie et dans la Région de Bruxelles-Capitale, 2001 – Tableau 1

	Wallonie		RBC	
	nombre	%	nombre	%
Logements détenus en propriété				
I. primaires	593.000	46.7	132.980	36.1
II. secondaires	264.890	20.9	24.762	6.7
		(67.6)		(42.8)
Logements locatifs privés				
III. primaires	152.748	12.0	113.611	30.9
IV. secondaires	161.328	12.7	58.235	15.8
		(24.7)		(46.7)
Logements locatifs sociaux				
V. primaires	53.597	4.2	29.021	7.9
VI. secondaires	44.776	3.5	9.279	2.5
		(7.7)		(10.4)
Total	1.270.339	100.0	367.888	100.0
Total des logements primaires	799.345	62.9	275.612	74.9
Total des logements secondaires	470.994	37.1	92.276	25.1
Total des logements en propriété	857.890	67.6	157.742	42.8
Total des logements loués	412.449	32.4	210.146	57.1

Sources : ESE 2001, calculs personnels



Bruxelles photo : M. Vanhulst © MRBC

En fait de **revenu**, nous sommes partis de neuf catégories composées en combinant le nombre de revenus par ménage et leur nature. Par « nature », nous avons établi une distinction entre les revenus de remplacement, les revenus à temps partiel et les revenus à temps plein. Outre les salaires et les appointements, cette dernière catégorie englobe également les revenus indépendants. Les revenus de remplacement se réfèrent aux revenus ne découlant pas d'une activité professionnelle; ils concernent les pensions, les prépensions ou toute activité assimilée, les allocations de chômage et les revenus d'intégration.

La littérature nous révèle que certaines caractéristiques des ménages -par un effet prolongé sur les revenus- renvoient à la marginalisation et à la résidualisation. C'est pourquoi nous avons examiné les variables « âge », « structure du ménage » et « état civil ». La variable « **âge** » s'avère pertinente car le cycle de vie est étroitement liée au parcours logement. Le début et la fin de ce parcours logement coïncident plus particulièrement avec les revenus les plus faibles. Sans que l'on puisse généraliser le constat, on commence souvent par faire appel au marché locatif particulier. Le ménage ne dispose alors que d'un seul revenu ou d'un revenu relativement peu élevé, car le salarié débute sur le marché du travail. La fin d'un parcours résidentiel indépendant va de pair avec la mise à la retraite, cette dernière correspondant à une chute du revenu.

L'indicateur « **structure du ménage** » revêt une certaine pertinence en raison de sa relation avec le revenu. Deux facteurs jouent un rôle à cet égard. Le premier concerne le nombre de revenus par ménage, dès lors qu'il apparaît plutôt évident que plus le nombre de revenus est élevé, plus les possibilités sont grandes sur le marché résidentiel. La littérature a confirmé de longue date que les ménages monoparentaux étaient ceux qui éprouvaient le plus de difficultés à s'en sortir (Meulemans et Goossens, 1988; Pannecoucke e.a., 2001). Le second facteur concerne la présence d'enfants. Une famille avec enfants a besoin d'un logement plus grand, bien que ce raisonnement ne se vérifie pas non plus dans l'absolu, étant donné les écarts géographiques considérables en matière de frais de logement (Vanneste e.a., 2007) ; mais une habitation de plus grande dimension est généralement plus chère qu'une petite.

L'indicateur « **état civil** » permet de détailler le tri effectué via le revenu. Bien que le revenu soit un facteur extrêmement déterminant pour le choix du logement, il n'est cependant pas le seul. Les choix résidentiels sont également liés au cycle de vie de l'habitant. A nos yeux, il est essentiel de souligner que le secteur locatif privé assume surtout deux fonctions spécifiques. La première concerne les fonctions de « primo-habitant ». Les gens entament généralement leur carrière résidentielle dans un logement ou un studio loué à un particulier[3]. La seconde résulte de son accessibilité aux personnes qui doivent rapidement trouver à se loger. Alors que l'accès à la propriété va de pair avec la négociation d'un emprunt et que celui au secteur du logement social est régi par les règlements publics, il n'en va pas de même – ou rarement – pour le secteur locatif privé. Les personnes obligées de se loger rapidement, dans le cadre d'une rupture de couple ou d'un nouvel emploi par exemple, se tournent d'abord vers le secteur locatif privé (De Decker, 1994). Sur base des indicateurs, il apparaît qu'une large part des petits ménages recourant au secteur locatif privé ne peut être directement associée à un profil défaillant.

Une dernière variable concerne la « **nationalité** ». Nous supposons par là que certaines nationalités font l'objet d'un manque d'égards. Bien que ce choix soit contesté (voir p.ex. Jacobs et Swyngedouw, 2000), l'étude réalisée par Van Robaeys et Perrin (2006) montre que le risque de paupérisation des personnes d'origine marocaine ou turque est très grand. Il convient en outre de souligner que toutes les autres catégories de non-Belges sont exposées au risque accru de vivre dans la pauvreté. La « nationalité » constitue un indicateur de ségrégation dans la mesure où le processus de marginalisation touche une large frange de non-Belges. Pour les besoins de l'analyse, nous avons

(3) Une analyse des données de l'ESE 2001 nous apprend que la transition du statut de jeune locataire à celui de propriétaire se situe aux alentours du trentième anniversaire (Vanneste *et al.*, 2007).

établi une distinction entre les catégories suivantes : les Belges, les personnes originaires d'un pays de l'UE (Allemagne, France, Royaume-Uni, Luxembourg, Pays-Bas, Italie, Espagne, Portugal, Grèce), les personnes provenant d'autres pays de l'UE, les personnes originaires de Turquie et du Maroc, et « les autres ». Nous devons toutefois souligner que le pourcentage représenté par les catégories de non-Belges est sous-estimé parce que certains étrangers d'origine ont acquis la nationalité belge[4].

3. ANALYSE

Âge

Le tableau 2 étudie la répartition des catégories d'âge. Un premier constat rejoint les fonctions des différents segments actifs sur le marché du logement tels que nous les avons décrits ci-dessus. Le marché locatif privé est clairement un marché de « primo-habitants » : la proportion des locataires jeunes (20-39 ans) y est plus élevée que dans le secteur des locations sociales et nettement supérieure à celle des propriétaires. Il n'empêche toutefois que 15 à 20 % des locataires du privé sont actuellement âgés de plus de 65 ans. Ils sont condamnés à rester locataires. Du reste, il ne semble pas que le pourcentage de locataires âgés ait tendance à diminuer dans un proche avenir : la part de la catégorie d'âge immédiatement inférieure – qui ne peut plus prétendre à l'octroi d'un prêt hypothécaire en raison de son âge – est en effet aussi importante.

Si l'on considère d'un peu plus près le secteur acquisitif, on peut voir que les catégories d'âge plus élevées en occupent la majeure partie. C'est relativement logique, pour une série de raisons. De fait, dans un premier temps, on est locataire. Ce statut perdure quelques années, après quoi on devient propriétaire. Durant cette période transitoire -illustrée par le faible pourcentage des 20-29 ans dans ce segment-, on accumule le capital nécessaire pour financer son acquisition. Il convient toutefois de constater que la proportion des propriétaires plus âgés (+65 ans) en Wallonie – et dans une moindre mesure dans la RBC – est significativement plus élevée dans le segment des propriétés secondaires. Ceci met l'accent sur deux phénomènes. Primo, les logements vieillissent avec leurs habitants et les travaux d'amélioration font défaut. Secundo, certains ménages ne disposent effectivement pas des fonds nécessaires pour restaurer leur habitation une fois qu'ils en ont fait l'acquisition.

Quand on examine spécifiquement le marché locatif social, on constate que les plus de 65 ans y constituent le groupe le plus important. Le fait que ce soit surtout le cas dans le segment secondaire le moins privilégié témoigne du caractère « casanier » de ces locataires âgés. Cette caractéristique n'évoluera pas non plus, car le groupe d'âge immédiatement inférieur est celui qui, dans les trois régions, s'adjuge le second pourcentage le plus élevé. Parallèlement, il convient de remarquer que le secteur locatif social attire une fraction relativement faible de locataires jeunes, alors même qu'en offrant des loyers liés aux revenus, ce secteur se révèle compétitif par rapport au secteur locatif privé pour ce qui a trait au rapport qualité/prix et à l'accessibilité financière. Il est probable que l'offre limitée et les délais d'attente jouent en sa défaveur.

(4) A Gand, en 2003, le ratio « non-Belges/minorités ethniques » était égal à « 6,8 %/12,8 % » (Ville de Gand, 2005).

Les segments du marché résidentiel en fonction des catégories d'âge – Wallonie et Région de Bruxelles-Capitale, 2001 – Tableau 2

	Secteur locatif social		Secteur locatif privé		Secteur acquisitif		Total
	secondaire	primaire	secondaire	primaire	secondaire	primaire	
A. Wallonie							
-19	0.2	0.2	0.6	0.6	0	0	0.2
20-29	7.8	9.6	20.6	22.5	3.9	4.0	8.2
30-39	16.3	18.7	22.8	25.1	13.5	18.7	18.5
40-49	18.9	22.3	18.9	19.0	19.1	23.0	21.9
50-64	24.1	24.3	18.9	13.4	25.5	28.3	25.1
65-plus	32.7	24.9	18.2	15.4	38.0	26.0	26.1
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B. Région de Bruxelles-Capitale							
-19	0.2	0.2	0.6	9.4	0.1	0.1	0.3
20-29	6.0	6.6	22.4	21.2	3.7	3.7	12.3
30-39	15.6	18.0	25.8	27.1	12.9	16.0	20.8
40-49	17.0	20.4	16.7	17.5	18.3	20.6	18.7
50-64	24.0	23.7	17.8	17.8	27.5	28.0	22.7
65-plus	37.2	37.1	16.7	16.0	37.5	31.6	25.2
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Source : ESE 2001, calculs personnels

Nous devons également souligner que le fait d'être âgé a un impact très différent selon le segment du marché résidentiel occupé. Au moment de son admission à la retraite, un propriétaire n'a généralement plus aucuns frais nets de logement, son prêt étant remboursé. Ce qui n'est pas le cas des locataires. Du reste, dans le secteur locatif, il importe de faire la distinction entre les locataires du secteur public et ceux du parc privé. Les locataires sociaux bénéficient d'un loyer lié à leurs revenus et jouissent d'un bail à durée indéterminée. Les locataires privés paient le loyer du marché et leurs baux de 9 ans maximum ne leur garantissent qu'une sécurité de logement beaucoup plus limitée. C'est donc surtout dans le secteur locatif privé que l'on retrouve les situations de logement les plus délicates pour les personnes âgées.

Structure du ménage

Dans le tableau 3, nous analysons la structure du ménage. Le profil des secteurs locatifs est à distinguer clairement de celui du secteur acquisitif. Dans tous les segments partiels du secteur locatif, plus de 40 % des ménages sont composés de personnes vivant seules. En Wallonie, plus de 50 % du marché locatif privé secondaire est le fait de célibataires ; dans la RBC, le pourcentage de personnes seules dans les deux secteurs locatifs est encore plus élevé : plus de 60 % pour les locations secondaires et plus de 50 % pour les locations primaires. La situation bruxelloise reflète bien son caractère de métropole. Les études témoignent à suffisance que les célibataires sont surreprésentés dans les (grandes) villes (voir p.ex. Kesteloot e.a., 1996 ; Vanneste e.a., 2007).

Si l'on ajoute les familles monoparentales à la catégorie des personnes vivant seules, la distinction entre le secteur locatif et le secteur acquisitif est encore plus explicite. Dans la RBC, au moins deux tiers des ménages locataires ne comptent qu'un seul adulte. Ce taux monte même à 70 % pour le marché locatif privé secondaire. En Wallonie, les pourcentages sont un peu moindres, mais ils restent malgré tout supérieurs à 50 % - à l'exception du secteur locatif privé primaire.

Pratiquement sans exception, le pourcentage de personnes seules est plus élevé dans le secteur locatif privé que dans le secteur des locations sociales, ce qui illustre une fois de plus la fonction du premier comme marché de « primo-habitants » et se révèle cohérent avec le constat que nous venons de dresser concernant l'âge. Ici également, la part des familles monoparentales est substantiellement plus élevée dans les deux secteurs sociaux. Ceci reflète bien leur caractère social et l'obligation qui leur est faite de permettre l'accès au logement à ces familles lorsqu'elles satisfont aux conditions réglementaires.

A l'analyse de ces chiffres, il apparaît indéniable que le marché locatif, qu'il s'agisse de sa fraction sociale, privée, primaire ou secondaire, est dominé par des ménages ne comptant qu'un seul adulte. Cette situation reflète le caractère métropolitain (RBC), la fonction de « primo-habitant » (secteur locatif privé), le vieillissement des locataires (veuvage) et l'augmentation du nombre de divorces, impliquant l'arrivée sur le marché de l'habitat pour au moins l'un des partenaires. Et elle reflète surtout une concentration des ménages ne disposant que d'un seul revenu (voir plus loin).

Marcinelle photo : F. Dor - DGATLP © MRW



Les segments du marché résidentiel en fonction de la structure du ménage – Wallonie et Région de Bruxelles-Capitale, 2001 – Tableau 3

	Secteur locatif social		Secteur locatif privé		Secteur acquisitif		Total
	secondaire	primaire	secondaire	primaire	secondaire	primaire	
A. Wallonie							
Isolés	40.0	38.7	50.7	46.1	30.9	19.6	30.2
Mariés sans enfants	15.0	12.3	10.1	11.0	24.5	24.9	20.8
Mariés avec enfant(s)	17.2	18.4	11.4	14.3	27.5	40.0	29.3
Cohabitants sans enfants	2.4	2.8	6.2	7.6	2.8	2.8	3.7
Cohabitants avec enfants	3.7	4.0	4.9	5.0	3.2	3.9	3.9
Famille monoparentale	20.2	22.5	15.1	14.5	9.4	7.9	10.8
Autres	1.4	1.3	1.7	1.4	1.7	1.4	1.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Isolé(e) avec/sans enfants	60.2	61.2	65.8	55.5	40.3	27.5	41.0
Couple sans enfants	17.4	15.1	16.3	18.6	27.3	27.7	24.5
Couple avec enfants	20.9	22.1	16.3	19.3	30.7	43.9	33.2
Ensemble des couples	38.3	37.2	32.6	38.9	58.0	71.6	57.7
B. Région de Bruxelles-Capitale							
Isolés	50.1	45.8	60.4	53.5	36.3	34.2	45.9
Mariés sans enfants	14.2	12.5	9.6	11.6	21.9	21.8	15.8
Mariés avec enfant(s)	15.0	16.9	18.9	14.0	28.4	29.2	20.4
Cohabitants sans enfants	1.6	2.1	3.5	5.6	1.7	2.5	3.5
Cohabitants avec enfants	2.1	2.2	1.9	3.0	1.8	2.9	2.6
Famille monoparentale	15.7	19.3	10.0	10.6	8.8	8.4	10.5
Autres	1.3	1.2	1.7	1.6	1.1	1..	1.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Isolé(e) avec/sans enfants	65.8	65.1	70.4	64.2	45.1	42.6	56.4
Couple sans enfants	15.8	14.6	13.1	17.2	23.6	24.3	19.3
Couple avec enfants	17.1	19.1	20.8	17.0	30.2	32.1	23.0
Ensemble des couples	32.9	33.7	33.9	34.2	53.8	56.4	42.3

Source : ESE 2001, calculs personnels

Les segments du marché résidentiel en fonction de l'état civil – Wallonie et Région de Bruxelles-Capitale, 2001 – Tableau 4

	Secteur locatif social		Secteur locatif privé		Secteur acquisitif		Total
	secondaire	primaire	secondaire	primaire	secondaire	primaire	
A. Wallonie							
Isolés	15.8	18.2	34.3	34.1	12.3	9.4	16.0
Mariés	40.5	39.9	32.4	35.5	55.3	67.7	55.2
Veufs	22.2	17.5	11.9	10.0	22.1	13.5	15.6
Séparés	21.3	24.3	21.3	20.2	10.2	9.3	13.2
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B. Région de Bruxelles-Capitale							
Isolés	20.5	21.0	38.7	40.1	16.0	18.7	28.3
Mariés	39.4	39.3	35.6	35.7	55.4	55.2	44.4
Veufs	19.9	17.6	9.1	8.7	18.2	14.5	12.7
Séparés	20.2	22.0	16.5	15.5	10.3	11.5	14.5
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Source : ESE 2001, calculs personnels

Ce panorama contraste singulièrement avec le profil des segments du marché des propriétés. Tous deux sont dominés par les couples. Les différenciations constatées *au sein même* des secteurs acquisitifs reflètent selon nous trois facettes. Primo, deux revenus sont généralement nécessaires si l'on veut devenir propriétaire. Secundo, le caractère de grande cité urbaine de Bruxelles exerce un double effet, en l'occurrence une offre plus limitée de logements à acquérir (voir tableau 1), lesquels sont donc proposés à des prix plus élevés (Vanneste e.a., 2007). Tertio, le veuvage explique surtout la part plus importante des personnes seules dans le secteur acquisitif secondaire – ce qui s'avère cohérent avec ce que nous avons constaté précédemment en rapport avec l'âge.

État civil

La prise en compte de l'indicateur « état civil » rejoint la question de savoir si les ménages confrontés à une rupture relationnelle sont effectivement surreprésentés sur le marché locatif particulier. On sait en effet qu'une séparation oblige à reprendre contact avec le marché résidentiel (De Decker et Geurts, 2003); de plus, si le besoin de relogement est impératif, on ne peut en réalité se tourner que vers le seul marché locatif privé. Le tableau 4 examine la situation et amène à conclure qu'effectivement, le pourcentage des véritables séparés est significativement plus élevé dans tous les secteurs locatifs que dans les secteurs acquisitifs. Toutefois, il apparaît que cette fraction est également plus élevée dans le secteur des locations sociales que dans le secteur locatif privé. Pour le reste, la situation correspond à ce que nous avons déjà constaté par ailleurs : les personnes vivant seules dominent le secteur locatif privé. Dans le secteur locatif social, outre les couples mariés, on relève également une proportion plus importante de veufs et de personnes réellement séparées. Les secteurs acquisitifs sont quant à eux dominés par les couples mariés.

Instruction

Le tableau 5 se penche sur le degré d'instruction des habitants. Ce qui frappe explicitement à son analyse, c'est la forte proportion de personnes faiblement instruites dans le secteur des locations sociales. Bien qu'il existe quelques différences, cette proportion est très élevée par rapport aux autres segments du marché résidentiel – et ce, pour les deux segments partiels et les trois régions. Avec 69,9 % en RBC et 74 % en Wallonie, cette concentration élevée est particulièrement marquée dans le secteur des locations sociales secondaires. Elle est également importante, quoiqu'un peu inférieure, dans le secteur des locations sociales primaires (59,4 % dans la RBC; 65,7 % en Wallonie).

En ce qui concerne les autres marchés résidentiels partiels, une distinction tranchée se marque entre les segments primaire et secondaire, en ce sens que le dernier comprend systématiquement une plus grande proportion de personnes faiblement scolarisées. Pour ce qui a trait au marché acquisitif, cette situation reflète vraisemblablement deux mécanismes, à savoir le vieillissement des habitants ne jouissant que d'un faible niveau d'instruction, et un comportement d'achat de nécessité. Pour le marché locatif privé secondaire, le constat est lié aux mécanismes d'exclusion esquissés précédemment : il n'y a pas de place dans le secteur locatif social, et l'accès à la propriété est encore moins envisageable en raison de son coût élevé.

Alors que l'on constate une surconcentration de personnes faiblement instruites sur le marché partiel des locations sociales ainsi que dans le secteur locatif privé secondaire et le secteur acquisitif secondaire, allant de pair avec une sous-représentation de ménages se prévalant d'un niveau élevé d'instruction, nous ne retrouvons pas le même constat dans le secteur locatif privé primaire et dans le secteur acquisitif primaire. Dans ces segments, la proportion des différents niveaux d'instruction – compte tenu des nuances nécessaires – s'avère plus équilibrée. Parallèlement, il est indéniable que dans les deux régions,

Les segments du marché résidentiel en fonction du niveau d'instruction – Wallonie et Région de Bruxelles-Capitale, 2001 – Tableau 5

	Secteur locatif social		Secteur locatif privé		Secteur acquisitif		Total
	secondaire	primaire	secondaire	primaire	secondaire	primaire	
A. Wallonie							
Faible	74.0	65.7	56.2	40.2	63.3	41.6	49.5
Moyen	20.1	24.1	27.9	29.5	22.3	26.0	25.5
Élevé	5.9	10.2	15.9	30.2	14.4	32.5	24.9
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B. Région de Bruxelles-Capitale							
Faible	69.9	59.4	45.9	31.0	53.0	30.0	37.4
Moyen	18.7	21.2	24.7	23.5	21.7	21.7	22.6
Élevé	11.7	19.4	29.4	45.6	25.3	48.3	39.9
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Source : ESE 2001, calculs personnels



Mons photo : F. Dor - DGATLP © MRW

certains ménages à faible revenu ont accès à des propriétés de qualité : en effet, 42 % des propriétaires wallons et 30 % des propriétaires bruxellois de logements primaires achetés sont faiblement scolarisés. C'est surtout dans la RBC que les segments primaires du marché locatif privé et du marché acquisitif regroupent une proportion élevée de personnes ayant fait des études supérieures. Il est vraisemblable qu'il faille lier cela à la conjugaison du marché du travail (lequel occupe beaucoup d'employés de formation supérieure) et du niveau élevé des prix du logement.

Revenus

Le tableau 6 analyse le type et le nombre de revenus par ménage. Cet indicateur constitue dans une certaine mesure une synthèse des précédents (il va de soi qu'un isolé ne dispose que d'un seul revenu, par exemple), combinée aux élément nécessaires pour accéder aux segments du marché résidentiel (par exemple deux revenus pour pouvoir acquérir un logement neuf). Outre des indicateurs simples, le tableau reprend également quelques indicateurs synthétiques. Ceux-ci concernent la proportion de ménages à un seul revenu – la proportion de ménages à deux revenus n'étant pas supérieure à ceux disposant d'un revenu de remplacement ou d'un temps partiel – et les « autres », c'est-à-dire le pourcentage de ménages disposant de deux sources de revenus ou davantage, et dont deux au moins procèdent d'une activité professionnelle.

Étant donné l'indicateur utilisé, la différenciation constatée rejoint celle déjà relevée pour la structure des ménages. La principale distinction s'établit entre les marchés locatifs et le marché acquisitif. Une grande majorité de ménages s'inscrivant dans les segments du marché locatif ne disposent que d'un seul revenu et, de ce fait, se situent presque par définition dans les tranches de revenus les plus basses. Le pourcentage le plus faible constaté affiche 61,8 %, il est l'apanage du secteur locatif privé primaire en Wallonie, alors que la proportion la plus élevée est de 77 % et correspond au marché locatif privé secondaire bruxellois. La part des ménages ne pouvant compter que sur un seul revenu est supérieure à 60 % pour l'ensemble des segments du marché locatif, tant à Bruxelles qu'en Wallonie.

Si l'on considère également les combinaisons des revenus de remplacement et des revenus à temps partiel comme faisant partie des bas revenus, la ventilation s'inscrit alors entre 69 % (pour le marché locatif privé primaire en Wallonie) et 86 % (pour le marché des locations sociales secondaires dans la RBC). Une majorité de marchés locatifs partiels abritent plus de 75 % des ménages à faibles revenus (définition prise au sens large).

Nous ne pouvons cependant placer le secteur des locations sociales et le secteur locatif privé dans le même panier. Un examen plus détaillé nous apprend en effet que la nature du revenu unique varie considérablement. Sur le marché locatif privé – et surtout pour ce qui a trait à sa fraction primaire –, le revenu unique qui prime procède effectivement du travail (catégorie « 1 temps plein »), tandis que dans les deux marchés sociaux partiels, toutes régions confondues, c'est le revenu de remplacement unique qui domine de très loin. Cette situation reflète parfaitement les fonctions respectives des deux marchés partiels : la fonction de « primo-habitant » – et donc d'entrée sur le marché – pour le marché locatif privé, et la fonction d'accueil social pour le secteur des locations sociales.

Il est un fait évident que le profil de revenu du secteur locatif social doit être considéré comme très faible. Si l'on examine uniquement les pourcentages des ménages ne disposant pas même d'un revenu généré par une activité professionnelle à temps plein, la proportion s'élève à 61 % au moins (dans le secteur des locations sociales primaires en Wallonie). Comme il ressort du tableau 7, cette fraction grimpe même jusqu'à 71 % (dans le secteur des locations sociales secondaires de la Région bruxelloise). Le pourcentage de locataires à très faibles ressources est en outre plus élevé sur les marchés partiels des logements sociaux secondaires que sur les marchés primaires, ce qui peut vraisemblablement s'expliquer par leur âge plus avancé.

Le secteur acquisitif présente un autre aspect. La part des ménages disposant de deux revenus ou plus y est nettement plus élevée. Cependant, il convient ici aussi de faire la distinction entre les volets primaire et secondaire. Dans la fraction secondaire, le pourcentage de ménages à un seul revenu et la proportion de ménages ne disposant que de revenus de rem-

Les segments du marché résidentiel en fonction du type et du nombre de revenus – Wallonie et Région de Bruxelles-Capitale, 2001 – Tableau 6

	Secteur locatif social		Secteur locatif privé		Secteur acquisitif		Total
	secondaire	primaire	secondaire	primaire	secondaire	primaire	
A. Wallonie							
1 rev. de remplacement	50.3	45.0	39.8	28.0	30.6	17.8	26.4
2 rev. de remplacement	13.2	8.0	7.5	5.9	15.2	13.2	18.2
1 rev. à tps partiel	5.3	6.2	5.7	5.9	2.1	1.8	2.9
1 rev. à tps partiel + 1 rev. de rempl.	1.9	1.9	1.5	1.2	1.6	1.5	1.5
1 rev. à tps plein	11.9	15.0	23.7	27.9	12.5	11.6	15.0
1 rev. à tps plein + 1 rev. de rempl.	7.1	7.6	6.5	7.5	10.8	11.9	10.9
1 rev. à tps plein + 1 rev. à temps part.	3.6	4.3	4.6	6.5	7.2	12.1	8.9
2 rev. à tps plein	2.8	4.6	7.4	13.2	10.4	18.5	13.8
Plus de 2 revenus	4.8	4.9	3.5	3.9	9.9	11.8	9.1
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1 revenu	67.5	66.2	69.2	61.8	45.2	31.2	44.3
2 rev. de rempl. et/ou à tps partiel	15.1	9.9	9.0	7.1	16.8	14.7	19.7
Autres	18.3	21.4	22.0	31.1	38.3	54.3	36.0
B. Région de Bruxelles-Capitale							
1 rev. de remplacement	51.9	46.0	37.0	24.7	30.6	24.0	29.3
2 rev. de remplacement	13.1	10.8	5.6	5.4	15.3	13.1	9.7
1 rev. à tps partiel	4.4	4.7	6.9	5.2	2.5	2.5	4.2
1 rev. à tps partiel + 1 rev. de rempl.	1.5	1.7	1.2	0.1	1.5	1.2	1.2
1 rev. à tps plein	15.1	18.4	33.0	37.6	16.7	19.1	26.6
1 rev. à tps plein + 1 rev. de rempl.	5.6	6.0	5.1	7.0	9.1	9.2	7.4
1 rev. à tps plein + 1 rev. à temps part.	2.0	3.0	2.8	4.2	4.4	6.9	4.8
2 rev. à tps plein	3.0	5.4	5.8	12.0	9.4	15.0	11.2
Plus de 2 revenus	3.7	3.6	2.6	2.8	10.6	8.1	5.4
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1 revenu	71.4	69.1	76.9	67.5	49.8	45.6	60.1
2 rev. de rempl. et/ou à tps partiel	14.6	12.5	6.8	5.5	16.8	14.3	10.9
Autres	11.3	18.0	16.3	26.0	33.5	48.4	29.0

Source : ESE 2001, calculs personnels

placement sont plus importants. Selon nous, cela peut s'expliquer en partie par un phénomène d'achat de nécessité, mais il ne fait aucun doute que l'influence de l'âge des propriétaires joue un rôle plus important en la matière. De fait, ils sont plus âgés (voir ci-dessus), ce qui implique qu'une pension de retraite constitue leur revenu de remplacement. De surcroît, ils sont plus souvent veufs, ce qui explique le pourcentage relativement élevé de revenu unique. Toutefois, comme leur statut de propriétaire les exonère en principe de tous frais de logement, cette situation est rarement problématique pour le secteur acquisitif – contrairement au secteur locatif, où le faible niveau des revenus se combine aux charges résidentielles.

Proportion des ménages ne disposant pas au moins d'un revenu du travail à temps plein dans le secteur locatif social – Wallonie et Région de Bruxelles-Capitale, 2001 – Tableau 7

Segment du marché résidentiel	% de ménages ne disposant pas au moins d'un revenu du travail à temps plein
Wallonie	
- secteur locatif social secondaire	70.7
- secteur locatif social primaire	61.0
RBC	
- secteur locatif social secondaire	70.9
- secteur locatif social primaire	63.2

Source : ESE 2001, calculs personnels

Les segments du marché résidentiel en fonction de la nationalité – Wallonie et Région de Bruxelles-Capitale, 2001 – Tableau 8

	Secteur locatif social		Secteur locatif privé		Secteur acquisitif		Total
	secondaire	primaire	secondaire	primaire	secondaire	primaire	
A. Wallonie							
Belges	84.3	86.9	88.0	88.1	90.7	90.4	89.5
Ressortissants de l'UE	12.8	9.7	9.4	9.1	8.6	9.1	9.2
Ressortissants d'autres pays de l'EU	0.3	0.4	0.4	0.3	0.1	0.1	0.2
Turcs	0.7	0.6	0.4	0.3	0.2	0.1	0.2
Marocains	0.8	1.0	0.7	0.6	0.7	0.1	0.3
Autres	1.0	1.4	1.2	1.6	0.2	0.2	0.6
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B. Région de Bruxelles-Capitale							
Belges	81.5	82.6	68.5	70.6	80.4	84.8	77.2
Ressortissants de l'UE	7.9	8.3	14.6	18.9	10.5	11.8	13.9
Ressortissants d'autres pays de l'EU	0.5	0.5	1.4	1.4	0.4	0.3	0.9
Turcs	0.6	0.3	1.7	0.7	3.0	0.7	1.0
Marocains	6.2	5.1	8.5	3.0	4.6	1.5	3.8
Autres	3.3	3.2	5.4	5.3	1.0	0.8	3.2
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Source : ESE 2001, calculs personnels

Nationalité

Le tableau 8 détaille les parts propres à chaque nationalité. Nous rappelons qu'en raison du phénomène de naturalisation, le pourcentage d'autochtones est surévalué et le nombre de non-Belges est sous-estimé. Les données présentées illustrent cependant une différenciation significative, en partant d'une proportion relativement faible de non-Belges en Wallonie (11,9 % maximum dans le secteur locatif privé primaire) pour aboutir à une fraction élevée dans la RBC (31,5 % maximum dans le secteur locatif privé secondaire).

En Wallonie, la plus grosse proportion de non-Belges provient des pays de l'UE, vraisemblablement à la suite de la première vague migratoire de l'après-guerre. On retrouve la majorité de ces ressortissants de l'UE dans les deux segments locatifs sociaux. Comme nous l'avons déjà indiqué, c'est dans la RBC que la fraction de non-Belges est la plus importante. Cette remarque s'applique à tous les segments du marché résidentiel et en particulier aux segments locatifs privés. Mais ici également, le groupe le plus important provient d'un pays de l'UE. Les données ne permettent pas de se prononcer avec exactitude, mais elles pointent vraisemblablement deux catégories de revenu. D'une part, il s'agit des groupes à haut revenu qui travaillent pour les institutions de l'UE, d'autres organes internationaux ou l'une des nombreuses entreprises transnationales implantées en Région bruxelloise. On retrouve ces individus dans les segments les plus favorisés du marché résidentiel et ils occupent une part non négligeable des deux marchés acquisitifs et du marché locatif privé primaire. D'autre part, il y a les descendants présumés « d'anciens » travailleurs immigrés, qui représentent une proportion raisonnable des locataires sociaux, mais aussi et surtout des locataires du marché locatif privé secondaire.

La part des ménages de nationalité marocaine est également significative : ils sont présents à 8,5 % dans le secteur locatif privé secondaire, où on les retrouve en plus grande proportion. Ils s'adjugent également des pourcentages significatifs dans les deux segments locatifs sociaux ainsi que sur le marché acquisitif secondaire, ce qui renvoie au phénomène de l'achat de nécessité.

Lorsqu'on se focalise sur le marché locatif social, on constate que les fractions plus importantes de non-Belges – et plus encore de citoyens non ressortissants de l'UE – représentent un phénomène essentiellement bruxellois.

4. CONCLUSIONS

La mise à disposition des données du recensement 2001 a permis la présente analyse. Il était désormais possible de vérifier si le discours ambiant et les résultats d'enquêtes récentes faisant état de processus de polarisation, de résidualisation et/ou de marginalisation sur le marché résidentiel étaient confirmés. Nous avons procédé à ces vérifications en comparant, tant pour la Wallonie que pour la Région de Bruxelles-Capitale, les profils de six marchés résidentiels partiels en fonction de critères associés à la marginalisation et à la résidualisation. Bien entendu, le résultat est nuancé : il n'existe pas de segment composé exclusivement d'habitants présentant une caractéristique unique. Autrement dit, la polarisation n'est certainement pas aboutie. Cependant, certains écarts sont très clairement perceptibles et présentent une hiérarchie explicite si l'on opte pour une classification du plus faible au plus favorable : le secteur locatif social abrite manifestement les locataires présentant le profil social le plus défavorisé, tandis que le secteur acquisitif accueille les

habitants jouissant du profil social le plus élevé; quant au secteur locatif privé, il offre un panorama bicéphale.

Si l'on part du principe que le secteur locatif social se doit d'assurer l'hébergement des personnes et des ménages qui, pour l'une ou l'autre raison, n'ont nulle part ailleurs où aller, il semble bien qu'il remplisse sa mission – abstraction faite de l'insuffisance de l'offre de logements. Tous les indicateurs associés à un manque d'intérêt y sont proportionnellement surreprésentés. Cela implique que le secteur des logements sociaux recueille des groupes importants, voire très importants de personnes âgées, de veufs, de divorcés, d'isolés et de familles monoparentales, lesquels cumulent en outre une surreprésentation de familles à un seul revenu et de ménages subsistant grâce à un revenu de remplacement.

Les habitants présentant les caractéristiques précitées sont également présents en grand nombre sur le marché locatif privé. Mais contrairement au marché locatif social, ils ne le dominent pas parce que le secteur locatif privé accueille également d'autres ménages plus favorisés et se révèle dès lors polarisé en son sein même. Si, dans le secteur locatif social, le revenu unique est composé dans la majorité des cas d'un revenu de remplacement, il s'agit majoritairement d'un revenu professionnel unique dans le secteur locatif privé. Le profil du secteur locatif privé renvoie aux fonctions qu'il assume sur le marché résidentiel. Il héberge en effet les ménages qui ne peuvent aller ailleurs et qui, en réalité, devraient être pris en charge par le secteur locatif social – mais pour lesquels cette solution s'avère impossible en raison de l'insuffisance de l'offre. Parallèlement, le secteur locatif privé loge des personnes et des ménages qui ont besoin de trouver rapidement un logement, ainsi que les « primo-habitants » entrant sur le marché résidentiel – comme en témoigne la proportion élevée de jeunes et d'isolés. En revanche, il advient que le secteur locatif social se contente de plus en plus de n'héberger que les seuls locataires présentant un profil défavorisé, ce qui montre bien – et cette position est confortée par les données relatives aux locataires et aux candidats-locataires – que seuls ces derniers se portent encore candidats à ce type de logement (voir De Decker et Pannecoucke, dès 2002).

Nous l'avons déjà souligné : louer sur le marché locatif privé ou sur le marché locatif social quand on présente un profil social défavorisé, cela fait une sacrée différence ! Louer dans le secteur social signifie en effet que l'on bénéficie d'un loyer lié aux revenus et d'une sécurité de logement garantie. Le secteur privé n'offre aucun de ces atouts. Quand on sait qu'une imposante cohorte de « pensionnés » s'apprête à envahir le marché – dans tous les segments du marché locatif, la proportion des 50-64 ans est d'ores et déjà significative –, ce constat impose une réflexion politique. Allons-nous continuer à abandonner – comme c'est déjà le cas aujourd'hui – les locataires privés âgés et désargentés sans autre forme de protection aux caprices du marché ? Ou va-t-on introduire une mesure de subvention ou de protection des loyers ?

En revanche, les éléments appréciés par les locataires sociaux, à savoir le prix et la protection des loyers (Pannecoucke e.a., 2001; Stoop et Albertijn, 2002), menacent la viabilité financière des bailleurs sociaux.

Le secteur acquisitif arbore un tout autre profil, ce qui n'a rien de surprenant. Dominé par les couples et les ménages à deux revenus, il héberge très peu de divorcés/séparés, d'isolés et de jeunes. La prédominance des ménages présentant un profil social fort n'empêche cependant pas une fraction significative de ménages à profil défavorisé – en particulier de personnes présentant un faible niveau d'instruction – de résider dans le secteur acquisitif primaire. Il est vraisemblable que cette situation soit due à l'abordabilité financière du marché résidentiel belge compte tenu des standards internationaux (ERA, 2003-2004), mais aussi au fait que les coûts sont réduits par le choix des personnes de construire elles-mêmes leur propre habitation (De Decker, 2005a, 2005b).

On peut objecter que ces résultats s'inscrivent dans la logique des choses. Le secteur acquisitif présente le profil social le plus fort parce qu'il faut disposer de ressources stables et suffisantes pour devenir propriétaire via le marché. Le secteur locatif social recueille les plus faibles parce c'est en cela que réside sa mission. Et le secteur locatif privé, avec toute son hétérogénéité, occupe une position médiane entre ces deux pôles. La situation était tout autre il y a vingt ou trente ans. Si l'on fait abstraction de la surreprésentation des jeunes isolés sur le marché locatif privé (les « primo-habitants »), les différents segments du marché résidentiel présentaient un profil assez comparable (à cet égard, nous nous sommes référés ci-dessus à Deschamps, Notredame et De Smet). Nous voulons ainsi souligner que de véritables changements sont en marche. Et des signes existent qui montrent que ces derniers se sont accélérés au cours des années 1990 (selon Pannecoucke e.a., 2001).

BIBLIOGRAPHIE

Anderson, I. (2000): Housing and social exclusion: the changing debate, in: I. Anderson & D. Sim (eds.): *Social Exclusion and Housing. Context and challenges*, Chartered Institute of Housing, Coventry, p. 6-21.

De Decker, P. (1994b): Waarheen met de particuliere huursector?, in: *Ruimtelijke Planning/Feiten, kritieken, perspectieven*, 2e année, cahier 1, Kluwer, Zaventem, p. 49-83.

De Decker, P. (2005a): The institutional study for Belgium, report for the project OSIS. *Origins of security and insecurity: the interplay of housing systems with jobs, household structures, finance and social security*, OASeS, Université d'Anvers, Anvers.

De Decker, P. (2005b): Belgium. Household interview report, report for the project OSIS. *Origins of security and insecurity: the interplay of housing systems with jobs, household structures, finance and social security,* OASeS, Université d'Anvers, Anvers.

De Decker, P. (2005c): 'In sommige sociale woonblokken zou ik mijn konijnen nog niet durven steken'. Over sociaal verhuren, de

creatie van een reputatie en haar gevolgen, in: De Decker, Goossens & Pannecoucke (red.), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Anvers, p. 283-298.

De Decker, P. & Geurts, V. (2000): Wonen. Residualiseert de huursector?, in: Vranken, J., Geldof, D. & G. Van Menxel (réd.): *Armoede en sociale uitsluiting*. Jaarboek 2000, Acco, Louvain/ Amersfoort, p. 193-204.

De Decker, P. & V. Geurts (2003): Belgium, in: Doling, J. & J. Ford (eds.): *Globalisation and home ownership. Experiences in eight member states of the European Union, Housing and Urban Policy Studies 21*, Delft University Press, Delft, p. 21-48.

De Decker, P. & C. Kesteloot (1994): Ruimtelijke spreiding als maatschappelijke structurering: gemarginaliseerde bevolkingsgroepen gekneld op de stedelijke woningmarkt, in: Vranken, J., Geldof, D. & G. Van Menxel (réd.): *Armoede en uitsluiting*. Jaarboek 1994, Acco, Louvain, p. 136-153.

De Decker, P. & I. Pannecoucke (2002): Gekneld tussen satisfactie en marginalisering. Het debat over de sociale huursector in Vlaanderen in haar context, in: Heeren, V. (réd.): *Hoorzitting over de sociale mix en de leefbaarheid in de sociale huisvesting*, Parlement flamand, Session 2002-2003, 16 décembre 2002, pièce 1498 (2002-2003) – N°1, p. 43-81.

De Decker, P. & I. Pannecoucke (2004): The creation of the incapable tenant. A preliminary assessment of the discourse on social rented housing, in*: Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 19, n° 4, p. 293-303.

De Decker, P., Pannecoucke, I. & L. Goossens (2005): Over wortelen, stokken en preken. Naar een woonbeleid voorbij de historische opties, in: De Decker, Goossens & Pannecoucke (red.), *Wonen aan de onderkant*, p. 473-508.

De Decker, P. & R. Van Dam (2005): Accession à la propriété et accessibilité financière du logement en Wallonie, 1985-1997, in: Bernard, N. & C. Mertens (eds) : *Le logement dans sa multidimensionalité. Une grande cause régionale*, Ministère de la Région Wallonne, Jambes, p. 22-44.

Deschamps, L. (1984): De bewoners van een woning gebouwd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting in Vlaanderen, C.B.G.S., Ministère de la Communauté flamande, Bruxelles.

De Smet, H. (1991): Gelijk heeft men meestal niet alleen…, Editorial in: *VHM Driemaandelijks Informatieblad*, 1e année, n°2, p. 2-6.

ERA (2003/2004): Europe Market Survey (www.era.be).

European Observatory on Homelessness (1992), *Abandoned: profile of Europe's homeless people*, FEANTSA, Brussels.

Forrest, R. (2000): What constitutes a "balanced" community ?, in: Anderson, I. & D. Sim (eds) : *Social exclusion and housing. Context and Challenges*, Chartered Institute of Housing, Coventry, p. 207-219.

Jacobs D. en M. Swyngedouw (2000): Een nieuwe blik op achtergestelde buurten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in: *Tijdschrift voor Sociologie*, n°3, p. 197-227

Kesteloot, C. e.a. (1996): Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel, Ministère de la Communauté flamande, Bruxelles.

Lund, B. (1996): *Housing problems and housing policy*, Longman, Londres.

Malpass, P. & A. Murie (1994): *Housing policy and practice*. Fourth edition, Macmillan, Londres.

Meert, H. & M. Bourgeois (2005): Marginale woonvormen: een drieledig interpretiekader, in; De Decker, P. e.a. (red.): *Wonen aan de onderkant*, Garant, Anvers, p. 15-34.

Meulemans, B., Geurts, V. & P. De Decker (1996) : *Wonen in Vlaanderen. Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid*, Division politique du logement, Ministère de la Communauté flamande, Bruxelles.

Meulemans, B. & L. Goossens (1988) *Wenen en wonen. Een onderzoek naar de woonvoorwaarden van alleenstaanden*, in: Welzijnswerkkroniek, 12(122), p. 19-29.

Notredame, L. (s.d.): *Kwalitatieve woonbehoeften in de sociale huisvesting*, Groupe d'étude Mens & Ruimte, Bruxelles.

Pannecoucke, I., Van Dam, R., Geurts, V., De Decker, P., Goossens, L. & B. Cantillon (2001): *Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huursector*, rapport rédigé à la demande de la Communauté flamande (PBO97/UFSIA86), OASeS/CSB, UFSIA, Anvers.

Reijndorp, A. (2005): Zou u van deze man een tweedehands auto kopen? Reputaties van wijken: een kwestie van vertrouwen (www.corpovenista.nl).

Ville de Gand (2005): Samenwerken aan Muide-Meulestede. Note juin 2005, Service de Politique urbaine et des Relations internationales, Gand.

Stoop, R. & M. Albertijn (2003): Beter een goede buurt dan een verre vriend. Bewoners van Antwerpse sociale woningen over de leefbaarheid van hun omgeving, SOMA – Banque de données sur le Planning social, Anvers.

Van Dam, R. & V. Geurts (2000), *De bewoners van gesubsidieerde en niet gesubsidieerde woningen in Vlaanderen: profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid*, CSB-Berichten, Ufsia, Anvers.

Vanneste, D. e.a. (2007): *Woning en woonomgeving in België*, SPF Politique scientifique & SPF Economie – Direction générale Statistique, Academia Press, Gand

Van Robaeys, B. et N. Perrin (2006): *Armoede in België bij personen van vreemde herkomst: een reëel probleem*, OASes et Studiecentrum voor Etniciteit en Migratie, pour le compte de la Fondation Roi Baudouin (www.oases.be).

Doctrine

Le prix de l'immobilier en Belgique : un peu de géographie !

Isabelle Thomas[1, 2]
Dominique Vanneste[3]



Bruxelles photo : M. Vanhulst © MRBC

(1) Département de Géographie, U.C.L., Louvain-la-Neuve
(2) Fonds National de la Recherche Scientifique
(3) Research Group in Social and Economic Geography, K.U.Leuven

INTRODUCTION

Cet article a pour but d'essayer de voir s'il existe une, voire des structure(s) spatiale(s) des prix du logement, si ces structures varient d'une année à l'autre, et si elles répondent à des principes simples de géographie économique/d'économie urbaine, voire à des règles administratives ou politiques. Cet article se veut court, simple et largement illustré par des cartes. Libre à chacun(e) d'en tirer les leçons qu'il/elle souhaite ! Il ne s'agit donc pas de donner les derniers chiffres relatifs au prix de l'immobilier, ni de relater quelques anecdotes en matière de prix exceptionnel de vente d'immeubles ou de terrains.

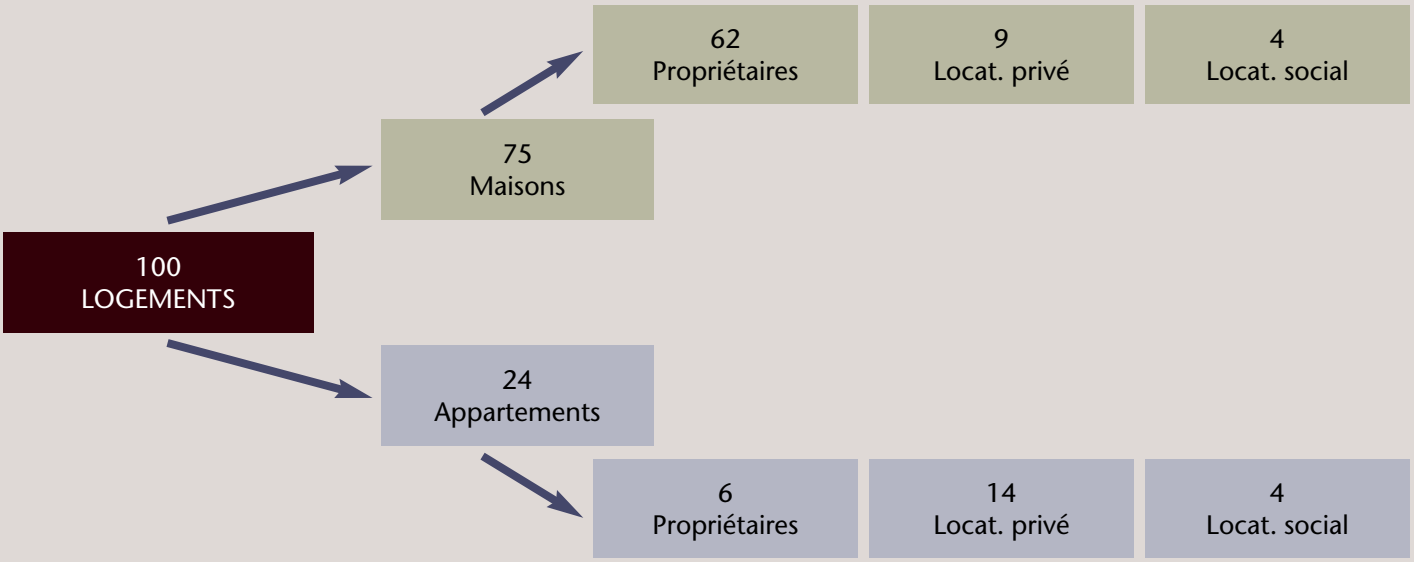
C'est volontairement que l'analyse est conduite à l'échelle des 589 communes du pays. Cette échelle permet, d'une part, de mieux cerner les disparités spatiales qui ne se déclinent pas obligatoirement en différences Flandre/Wallonie, et, d'autre part, de mieux mettre en évidence l'effet de Bruxelles sur les Régions. Ceci nous conduira à des constatations souvent méconnues du grand public et des milieux politiques (voir aussi à ce propos Thisse et Thomas, 2007). La démarche adoptée est statistique et cartographique. La visualisation des structures spatiales illustre toute la richesse de l'analyse géographique ; nous renvoyons le lecteur intéressé par des développements plus économétriques sur le sujet à d'autres publications récentes des mêmes auteurs (Querriau et al ., 2005 ; Thomas *et al.* 2006 ; Vanneste *et al.*, 2007 ou Thomas *et al.*, 2007).

Rappelons tout d'abord qu'en moyenne, en Belgique et selon les chiffres de l'Enquête socio-économique de 2001 (dernier recensement), 75 % des logements occupés à titre de résidence principale correspondent à des maisons et 24 % à des appartements (Figure 1) ; 68 % des logements sont occupés par leur propriétaire, 23 % par un locataire privé et 8 % par un locataire social (logements sociaux). Notre but est d'analyser les différences spatiales tant pour les prix d'achat (propriété) que pour les prix locatifs (location). Les prix de vente des logements et des terrains à bâtir sont issus d'une statistique établie annuellement (Section 2 et 3). Les loyers feront l'objet de la Section 4 et les données sont basées sur l'Enquête 2001 citée plus haut, soit l'unique source de données disponibles à l'échelle de toute la Belgique.

(1) Ce texte fait suite à une communication faite lors de la journée d'études organisée à Bruxelles par la Société démographique francophone de Belgique et la Vereniging voor Demografie sur le thème « Vivre et habiter en Belgique en ce début du XXIe siècle. », le 8 décembre 2006.
(2) Cet article fait suite à deux autres parus dans *Les Echos du Logement*, le premier concernait l'état du logement (Thomas *et al.*, *Echos* n°5, 2005), et l'autre l'usage des combustibles de chauffage des logements (Thomas *et al.*, *Echos* n°4, 2006). Ils s'inscrivent tous les trois dans le cadre du projet de recherche ATLAS financé par la Politique scientifique et qui vise à terme à fournir un atlas sur le logement (Thomas *et al.*, 2007) et une monographie (Vanneste *et al.*, 2007) .

Limitons-nous ici au test de **deux hypothèses** simples. La première hypothèse est qu'il existe une structure centre-périphérie en matière de prix du logement (location ou achat), ou, en d'autres termes, que les logements les plus chers sont dans les centres-villes, là où l'espace est le plus rare (forte densité de population, concurrence avec les surfaces de bureaux, etc.). La deuxième s'énonce comme suit : la structure spatiale des loyers est la même que celle observée pour le prix d'achat d'une maison ou d'un m² de terrain à bâtir. Nous voulons en fait montrer qu'il existe un déterminisme spatial dans les prix des logements et que ce déterminisme est bien ancré (peu de changements au cours du temps). Nous y reviendrons dans la conclusion (Section 5).

Trois variables sont étudiées : le prix moyen de vente d'un logement (maison, appartement), le prix moyen de vente d'un m² de terrain à bâtir (Sections 2 et 3) et le loyer (Section 4).



Structure du parc des logements en 2001 (Source : ESE 2001) – Figure 1

LES PRIX D'ACHAT EN 2005

Les données les plus récentes relatives aux ventes immobilières datent de 2005 (SPF Economie, Direction générale Statistique et Information économique ; antérieurement appelé I.N.S.). Pour chacune des 589 communes, nous disposons du prix moyen des ventes selon le type de bien immobilier vendu. Nous n'allons pas cartographier ici l'ensemble des variables disponibles; limitons-nous au prix moyen de vente d'une maison (Section 2.a), d'un appartement (Section 2.b) et au prix moyen d'un m² de terrain à bâtir (Section 2.c).

Avant de commenter brièvement les cartes, il convient de préciser qu'il s'agit bien de **moyennes** communales : nous ne disposons d'aucune information individuelle sur les ventes, sur la taille du terrain, la taille du bâtiment, l'état du bâtiment, sa localisation précise, etc. Or, on sait que le prix d'un bien immobilier est influencé par son confort, son équipement, son style architectural, son âge, son environnement, le terrain qui l'entoure, etc. Le prix du m² de terrain peut également dépendre de nombreuses caractéristiques intrinsèques de la parcelle, de sa localisation et de son environnement. Ces valeurs

moyennes cachent donc de larges variations de prix que nous ne maîtrisons pas. Dans cet article, nous nous limiterons donc à l'analyse des différences entre moyennes communales.

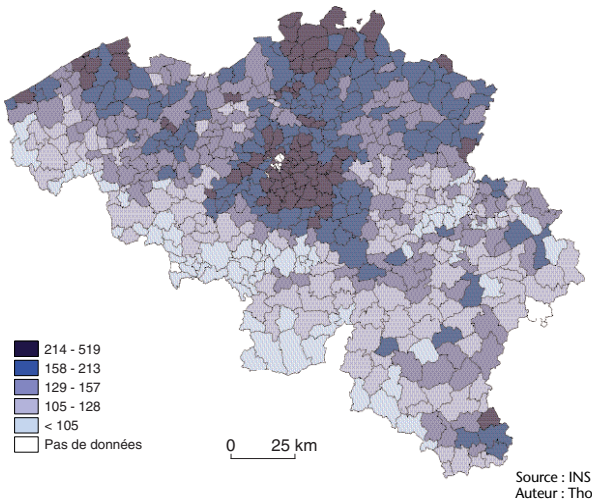
2.a Prix d'achat d'une maison

Nous avons regroupé les maisons dites « maisons ordinaires » et celles correspondant à la dénomination « villas ». Une maison d'habitation ordinaire comprend les maisons ouvrières, d'employé, de rentier, les maisons bourgeoises mais aussi les maisons rurales, d'agriculteur, … pour autant que leur superficie ne dépasse pas 5 ares. Sous le vocable « villas » on entend les villas, bungalows, maisons de campagne y compris les chalets qui ne sont pas des habitations de week-end, les « fermettes » que l'on désigne comme telles en raison de leur origine rurale.

La structure spatiale (Figure 2) révèle qu'en Belgique, les banlieues des grandes villes sont caractérisées par des prix de vente plus élevés. Mentionnons particulièrement les communes de la périphérie bruxelloise jusque et y compris Namur, les communes de l'Est d'Anvers, les communes aisées de la périphérie de Gand, ainsi que la Côte et particulièrement Knokke, Le Coq et Kokside. Il s'agit souvent en moyenne de communes caractérisées par une population aisée, résidant dans des villas cossues entourées de grands terrains.

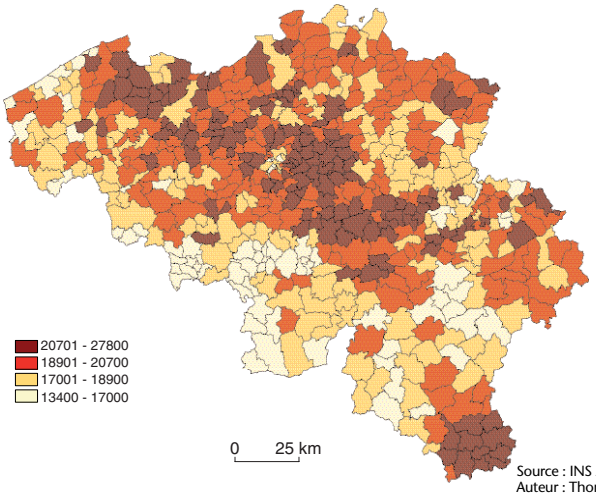
En Wallonie, les prix sont nettement plus bas que dans le nord du pays, mais des structures spatiales intéressantes apparaissent. Notons par exemple la forte influence de Bruxelles sur le Brabant wallon (valeurs élevées) mais également le Namurois, les communes sises au sud de l'axe urbain sambro-mosan formant un alignement est-ouest et, enfin, les communes de l'extrême sud du pays dont l'immobilier est influencé par la proximité de Luxembourg. Notons les prix d'achat des maisons particulièrement bas en Hainaut et à Liège, et ce en relation étroite avec le passé industriel, la

Prix moyen d'une maison* en 2005, en milliers d'€
(*voir définition dans le texte) – Figure 2



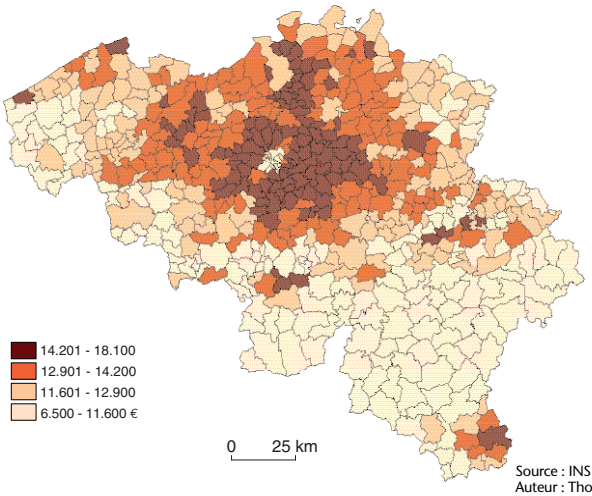
Source : INS 2005
Auteur : Thomas I.

Revenu médian par déclaration (revenus 2003, exercice 2004) (en €) – Figure 3-a



Source : INS 2003
Auteur : Thomas I.

Revenu moyen par habitant (revenus 2003, exercice 2004) (en €) – Figure 3-b



Source : INS 2003
Auteur : Thomas I.

situation économique et sociale, les logements anciens, petits et de moindre qualité (voir Thomas *et al.*, 2005).

Qu'il s'agisse de communes flamandes ou wallonnes, les différences spatiales observées sont nettement dictées par l'urbanisation et la périurbanisation (classes sociales aisées s'installant en périphérie, à la recherche d'un cadre agréable) et par la proximité de la Côte qui constitue *un plus*. Le rôle joué par chaque ville sur le prix des maisons est proportionnel à sa taille ; à cet égard on remarquera particulièrement le rôle dominant de Bruxelles et de sa périphérie. Les processus observés sont dès lors conformes à la théorie urbaine et sont loin d'être spécifiques à la Belgique. Nous aurions pu nous attendre à des valeurs plus élevées dans les centres-villes (au lieu des banlieues) mais rappelons ici qu'il s'agit des « maisons d'habitation » et que celles-ci sont plus récentes, mieux équipées, dans un cadre agréable et donc plus prisées en banlieue.

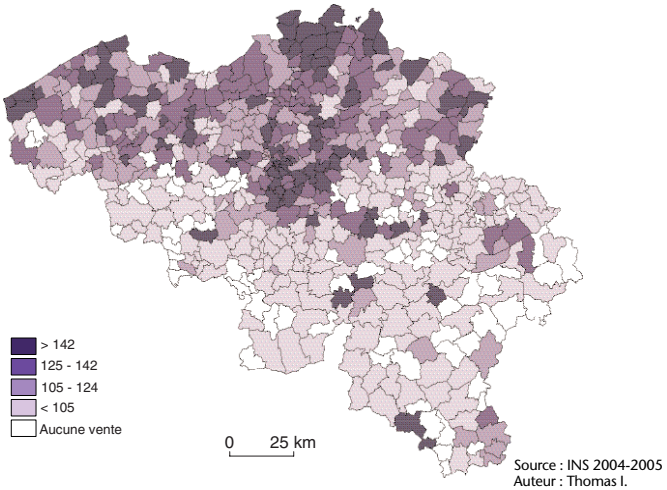
A titre comparatif, la figure 3-a rend compte de la structure spatiale du **revenu** médian par déclaration et la figure 3-b celle du revenu moyen par habitant. Nous laisserons à chacun le soin de réfléchir au lien prix du logement / revenu mais aussi et surtout à la différence entre le revenu par déclaration (qu'importe la taille du ménage) et le revenu moyen par habitant (qu'il ait un travail, qu'il soit retraité, à l'école ou au berceau). Le revenu/habitant, bien que largement utilisé, est toutefois un indicateur qu'il convient d'interpréter avec prudence : il mesure le rapport entre le revenu imposable total des déclarants enrôlés et la population totale, qu'elle soit enrôlée ou non (enfants, etc. inclus). Les différences observées méritent un article …

2.b Prix d'achat d'un appartement

Les statistiques officielles mentionnent le prix moyen d'un appartement, studio ou flat, sans distinction de catégorie ou mention de la taille ou qualité du logement. Rappelons qu'en Belgique, seuls 6 % des ménages habitent dans un appartement en tant que propriétaires (Figure 1). Vu le nombre insuffisant de ventes par an, la carte présentée en figure 4 reprend dès lors la moyenne calculée sur deux années (2004-2005). Cette moyenne sur deux ans permet d'éviter les effets des trop petits nombres. La structure spatiale révèle cette fois-ci une nette différence entre le nord et le sud du pays, mais également entre le centre et la périphérie des villes, avec toutefois quelques nuances : si les périphéries anversoise et bruxelloise sont à nouveau caractérisées par des prix élevés, elles sont ici beaucoup plus morcelées qu'à la figure 2. De plus, les communes de La Panne-Kokside-Nieuwpoort et Knokke se démarquent également par de fortes valeurs immobilières, correspondant à une attractivité résidentielle et touristique. Enfin, on notera également des valeurs proportionnellement très élevées dans des communes peu urbanisées confirmant l'intérêt récent pour des appartements sis hors ville, dans de petits immeubles (2-6 appartements/bâtiment)(voir Thomas *et al.*, 2007).

Nous laisserons au lecteur le soin d'apprécier plus amplement les figures 2 et 4 dont les structures mises en évidence sont étroitement associées à l'histoire et la géographie sociale, économique et démographique de la Belgique. Rappelons ici que nous ne relatons que des valeurs moyennes par commune, et que les caractéristiques intrinsèques du bien immobilier vendu ne peuvent être contrôlées faute de données individuelles.

Prix moyen d'un appartement en 2004-2005, en milliers d'€ (Source données : INS) – Figure 4



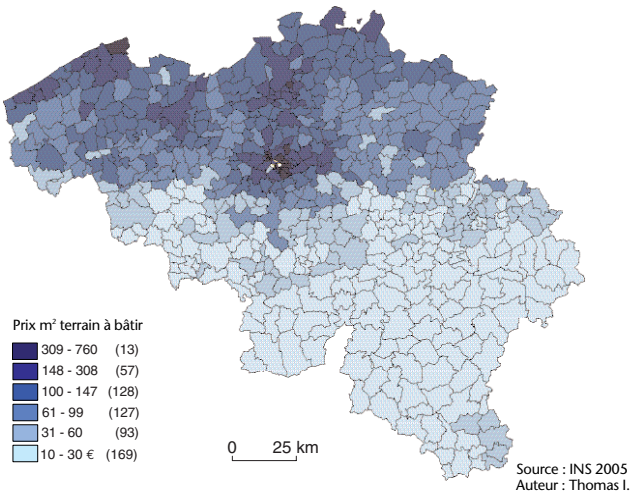
2.c Prix d'achat d'un m² de terrain à bâtir

Sous la rubrique « terrains à bâtir », l'I.N.S. entend tout « emplacement à bâtir, parcelle de terrain, terrain à villa, îlot numéroté dans lotissement, terrain avec bâtiment à démolir » (Direction générale Statistique et Information économique - Statistiques financières). Du fait que le terrain ne soit pas occupé par un logement, la comparabilité spatiale est légèrement améliorée par rapport aux maisons (Section 2.a). Mais chacun sait que le prix d'une parcelle dépendra aussi des caractéristiques de cette parcelle (taille, vue, localisation, environnement, sous-sol, etc).

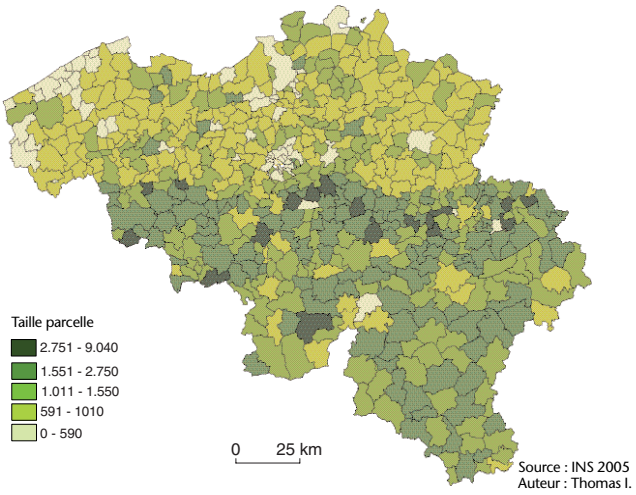
La figure 5 révèle la structure spatiale du prix du m² de terrain à bâtir en 2005 : comme on pouvait s'y attendre, le prix de la terre est beaucoup plus élevé en Flandre qu'en Wallonie. Les raisons principales des prix plus élevés sont la densité de population plus forte dans le nord et le maillage urbain plus dense engendrant une pression plus forte exercée sur la terre. Ajoutons ici aussi que l'aménagement du territoire est une compétence régionale et que donc, là aussi, des différences nord-sud peuvent engendrer des différences spatiales. Enfin, il existe autour des grandes villes flamandes et autour de Bruxelles une forte structure centre-périphérie : les terrains deviennent rares en centre-ville et donc plus chers au m². Ajoutons également l'effet côtier sur le prix de la terre avec un prix moyen maximum atteint à Knokke-Heist. A l'exception du nord du Brabant wallon, la Wallonie est caractérisée par des prix moyens significativement plus bas … et, corollairement, par des parcelles vendues beaucoup plus grandes (voir figure 6). Au plus la commune est foncée sur la carte, au plus la taille moyenne de la parcelle vendue est grande. La frontière linguistique est à nouveau bien marquée … Les petites parcelles s'observent là où l'urbanisation est forte ; dans le nord du pays, les parcelles vendues sont inférieures à 7 ares. On comprendra donc pourquoi certains ménages flamands de régions proches de la frontière linguistique (par exemple Louvain) choisissent de construire en Wallonie.

A ce stade de l'analyse, nous pouvons déjà conclure (1) que la structure du prix du terrain à bâtir est différente de la structure du prix d'achat d'un logement, quel que soit le type (maison ; appartement), (2) que le prix du terrain à bâtir est fortement lié à la rareté du bien (pression sur la terre liée à la densité de population et à l'urbanisation) et (3) que le prix d'un logement (maison, appartement) est fortement associé aux caractéristiques socio-économiques de la population résidente et donc aux revenus.

Prix moyen d'un m² de terrain à bâtir en 2005 (en €) – Figure 5



Taille moyenne en m² de la parcelle de terrain à bâtir vendue en 2005 – Figure 6



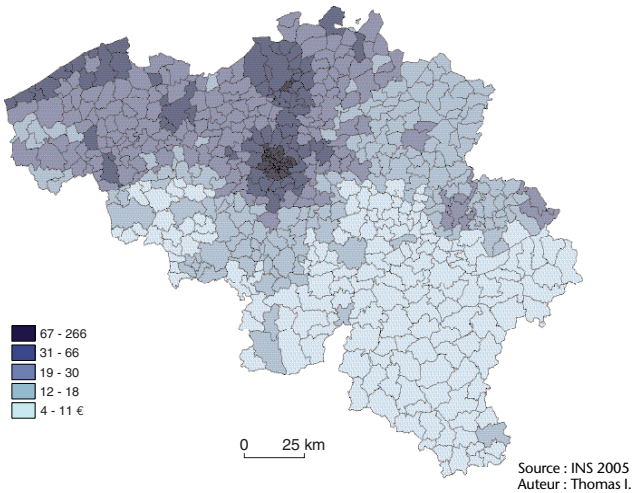
PRIX IMMOBILIERS EN 1991 ET EN 2001

La structure des prix mise en évidence pour 2005 reste-t-elle stable ? Nous nous limiterons ici au prix du m² de terrain et nous référons à l'Atlas (Thomas *et al.*, 2007) et à la monographie (Vanneste *et al.*, 2007) sur le logement pour de plus amples développements. A titre d'exemple, la figure 7 rend compte du prix moyen des terrains à bâtir en 1989-1991. Ici, ce sont les données globalisées par la firme privée Stadim qui furent utilisées. Ces données ont une définition statistique légèrement différente (données écrêtées) que celles utilisées à la Section 2. Le premier coup d'œil nous indique toutefois que les valeurs absolues changent, mais la structure spatiale globale est identique à celle observée en 2005 : forte différence nord-sud et nets gradients centre-périphérie.

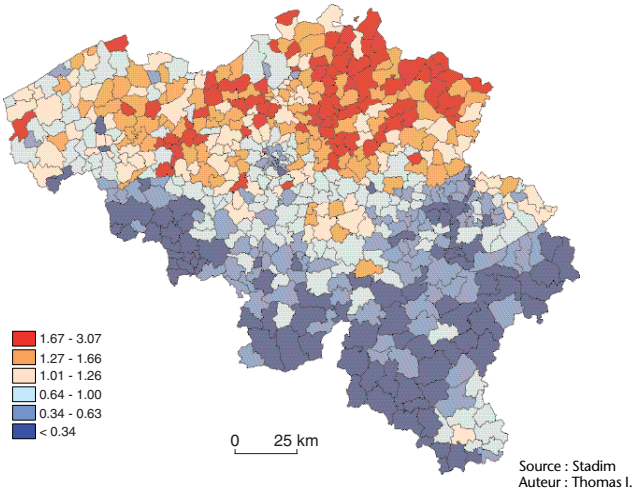
Poursuivons la comparaison temporelle et illustrons l'évolution observée pendant la période intercensitaire (1991 et 2001), et ce pour une moyenne de 3 années autour de 1991 et une autre autour de 2001 afin de minimiser l'aléatoire. La figure 8 rend compte de l'évolution des prix du m² de terrain à bâtir : l'évolution relative du prix de vente observée en une commune *i* est ici divisée par l'évolution relative moyenne observée au niveau national. Lorsque le prix du m² de terre à bâtir a évolué de façon plus rapide que la moyenne nationale, l'indice est supérieur à 1.0 et la commune est coloriée en rouge ; lorsque l'évolution est plus faible que la moyenne nationale, l'indice est inférieur à 1.0 et la couleur bleue est adoptée. La structure spatiale qui en découle est bien marquée : rouge dans le nord à l'exception des villes, bleue dans le sud avec quelques exceptions telle la zone coincée entre le Brabant wallon et Namur (Perwez-Gembloux-Eghezée-La Bruyère) qui correspond à une zone de périurbanisation croissante au cours des années 90, les communes germanophones et l'extrême sud du Pays (sous l'influence de Luxembourg). Les structures observées s'accentuent en 2001 : les prix augmentent plus que proportionnellement dans le nord que dans le sud et la périurbanisation suit son cours à des distances de plus en plus grandes de Bruxelles.

Pour clôturer l'analyse de l'évolution de la structure des prix de la terre, nous ferons un simple exercice : le calcul des **associations statistiques** entre les prix observés et quelques variables économiques et géographiques de base (Tableau 1). Le choix des variables est basé sur la théorie urbaine (voir par exemple Thomas *et al.*, 2006). Quelle que soit l'année de mesure (3 années autour de 1991 ou autour de 2001), le prix du m² de terrain augmente lorsque la commune est fortement peuplée (effet de l'urbanisation ; effet de la rareté du bien à vendre) et lorsque cette population est caractérisée par un revenu élevé (aptitude à payer), et lorsque la distance à un centre urbain est faible (rareté des terrains à vendre en centre ville ; pression sur la terre due à la

Prix moyen d'un m² de terrain à bâtir en 1989-1991 (en €) – Figure 7



Evolution 1991-2001 du prix du m² de terrain à bâtir. (Evolution relative dans une commune comparée à l'évolution nationale). Données : Stadim 1989, 1990 et 1991 ; 1999, 2000 et 2001) – Figure 8



densité de population). A proximité des grandes villes (dont Bruxelles), le prix est élevé et les parcelles vendues par conséquent très petites.

La comparaison des corrélations[3] simples entre 1991 et 2001 révèle une diminution de l'effet de la population, une augmentation de l'effet de la surface de la parcelle (rareté des biens vendus), une augmentation de la distance à Bruxelles et du revenu médian (importance des communes riches ; ségrégation ; périurbanisation bruxelloise). Pour l'effet de la taille de la parcelle, on évoquera le fait qu'en ville, moins de lots sont à vendre et les lots qui y sont encore vendus sont plus petits ; il existe des coûts fixes liés à ce type de lots qui font que les prix des petits lots sont proportionnellement plus chers. Le même principe prévaut dans le nord du pays où la densité de population est plus forte et donc la pression sur la terre : les parcelles sont plus petites et les prix au m² plus élevés. Pour les autres variables, on attribuera les effets observés à l'accroissement de la périurbanisation et à l'effet dominant de Bruxelles dans le processus. Rappelons ici que Bruxelles présente l'avantage de la taille (nettement plus grande que les autres villes belges : plus de 1,5 million d'habitants dans l'agglomération étendue, contre un demi-million pour Anvers), et qu'elle est en plus localisée au centre du pays.

PRIX DES LOYERS 2001

Pour la première et vraisemblablement la seule fois (actuellement, il n'est malheureusement plus question de refaire ce type de recensement), les loyers ont été recensés auprès de toute la population en 2001. L'Enquête socio-économique (ESE) 2001 récolte en effet pour tous les logements occupés à titre de résidence principale par un locataire, le loyer mensuel en 5 catégories initialement exprimées en francs belges : inférieur à 249 €, de 249 à 495 €, de 495 à 743 €, de 743 à 991 €, et supérieur à 991 €. Rappelons que, pour des raisons évidentes, nous ne



photo : F. Dor - DGATLP © MRW

Corrélation entre le prix d'un m² de terrain à bâtir et quelques variables traditionnelles d'économie géographique (corrélation de Pearson ; transformation logarithmique du prix et de la surface de la parcelle) – Tableau 1

	2001	1991
Surface des parcelles vendues	-0,60	-0,53
Distance à la ville la plus proche	**-0,59**	**-0,59**
Distance à Bruxelles	**-0,60**	**-0,59**
Population de la ville la plus proche	0,18	0,23
Population de la commune	0,27	0,33
Revenu médian	0,48	0,43

(3) Pour rappel, un coefficient de corrélation indique l'association statistique entre deux variables. Dans les cas qui nous préoccupent, il s'agit de mesurer la ressemblance entre deux distributions spatiales. Le coefficient varie entre -1 et +1. Lorsqu'il prend une valeur proche de 0, cela signifie qu'il n'y a pas de relation entre les deux variables ; lorsque le coefficient est positif, les deux variables considérées co-varient : à des valeurs élevées de X correspondent des valeurs élevées de Y. Lorsque le coefficient est négatif, cela signifie qu'à des valeurs élevées de X correspondent des valeurs faibles de Y ou inversement.

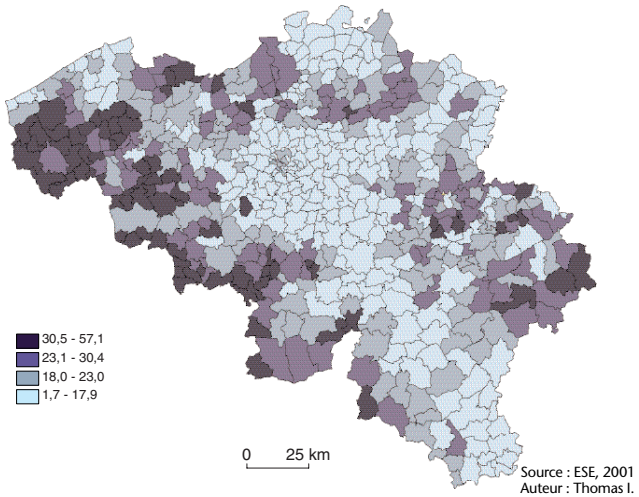
prenons pas en considération dans nos calculs les collectivités, les logements occupés à titre illégal de même que les logements sociaux. En Belgique, en 2001, 84 % des locataires paient un loyer inférieur à 495 €.

La figure 9 rend compte de la structure spatiale du loyer des maisons (appartements exclus). La structure spatiale mise en évidence est très intéressante : c'est Bruxelles (et dans une moindre mesure Anvers) qui domine le marché ! Notons ici aussi l'influence notoire et attendue de la Côte, d'Anvers et du sud du pays. Il est en effet de notoriété publique que les salaires luxembourgeois attirent une population active importante. Les loyers qui y sont pratiqués poussent cependant cette population à résider dans le sud de la Belgique plutôt que dans la ville de Luxembourg.

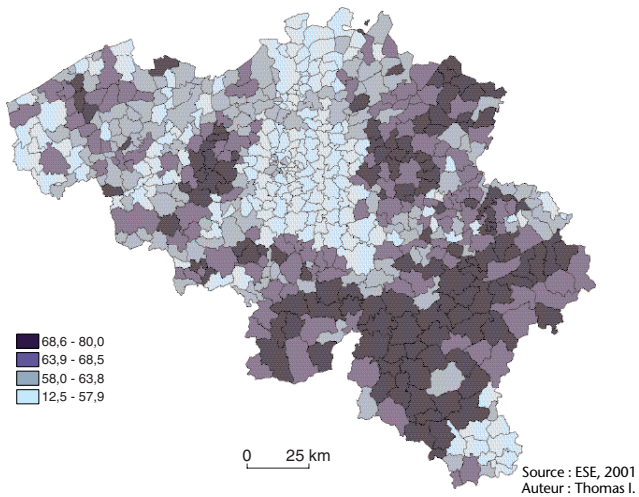
Enfin, le tableau 2 rend compte des résultats des calculs des mêmes relations statistiques que celles évoquées pour le prix du terrain à bâtir (Tableau 1). Une variable a été rajoutée, conformément à la théorie (voir par exemple O'Sullivan et Gibb, 2003) : la part de logements déclarés ne dispose que d'un niveau de qualité minimale. Cinq niveaux de qualité ont été créés (Vanneste *et al.*, 2007) sur base de la présence d'un wc, d'une salle de bain, d'un chauffage central, d'une cuisine, de la superficie des pièces, et du nombre de postes pour lesquels des réparations majeures sont nécessaires (toit, murs, électricité, …). Dans notre cas, nous ne retenons ici que le pourcentage de logements disposant de toilettes intérieures, d'une salle de bain/douche, et dont moins de 4 points de réparation sur 6 sont déclarés nécessaires par l'occupant (et donc les logements ne disposant d'aucun autre élément de

% de maisons selon le loyer mensuel – Figure 9

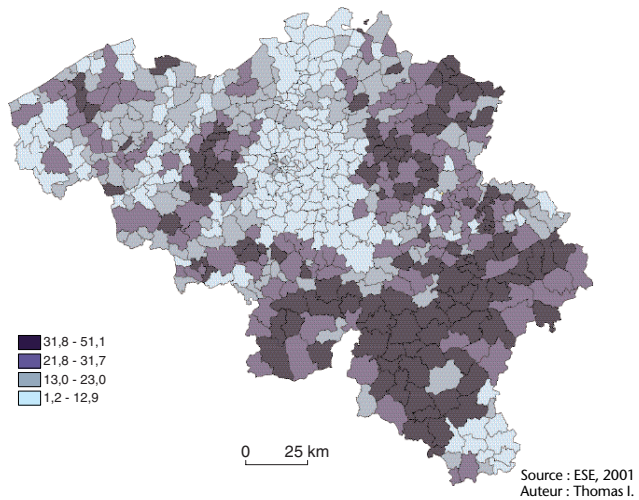
< 249 €



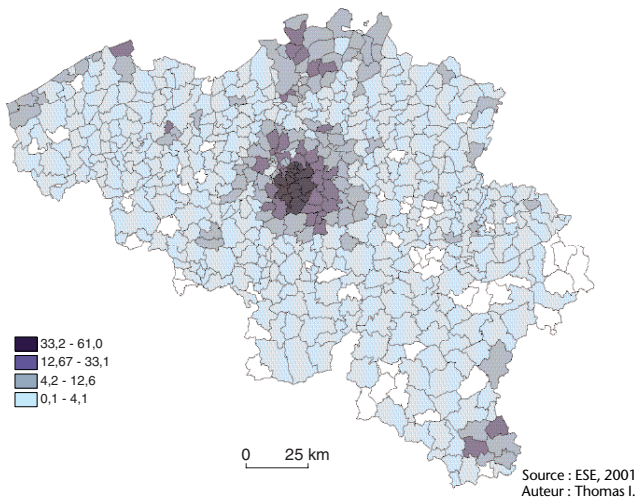
249-495 €



496-743 €



> 743 €



Corrélation entre le % de maisons à faible loyer (< à 249 €) et différentes caractéristiques de la commune – Tableau 2

Surface des parcelles vendues	n.s.
Distance à la ville la plus proche	n.s.
Distance à Bruxelles	0.24
Population de la ville la + proche	n.s.
Population de la commune	-0.12
Revenu médian	**-0.51**
Qualité minimale (1)	**0.58**

(1) % de logements ne répondant qu'aux critères de qualité minimale (voir Vanneste *et al.*, 2007)

confort, tel le chauffage central, etc.). Conformément à l'attente, ce sont le revenu, la qualité des logements et la distance par rapport à Bruxelles qui déterminent en grande partie la part des logements à loyer modeste. D'autres analyses ont été faites sur les autres catégories de loyers ; elles ne sont pas rapportées ici (voir Vanneste *et al.*, 2007) mais confirment toute l'importance de ces trois variables « sociales » et particulièrement l'équipement (qualité) du logement. Au plus la qualité moyenne augmente, au plus le pourcentage de logements à loyer élevé augmente.

CONCLUSION

Les quelques cartes rapportées dans cet article visent essentiellement à montrer le déterminisme spatial en matière de prix de logements : le prix dépend de la localisation du bien et les structures spatiales observées changent peu avec le temps. Toutefois, nous avons pu démontrer que la structure spatiale des loyers est différente de celle du prix d'achat d'une maison ou d'un m² de terrain à bâtir (rejet de notre deuxième hypothèse). Les prix de locations dépendent beaucoup plus des caractéristiques du logement lui-même, alors que les prix de vente des logements ou des terrains dépendent plus de leur localisation et de leur environnement. Le loyer est déterminé par le confort/la qualité du bien et la distance par rapport à Bruxelles (les logements locatifs les plus chers sont localisés près de Bruxelles et/ou sont de très bonne qualité). Le prix du terrain à bâtir montre quant à lui une forte différence entre le nord et le sud du pays et les logements vendus sont en moyenne plus chers dans les grands centres-villes, là où l'espace est le plus rare (forte densité de population, concurrence avec les surfaces de bureaux, etc.). Ces observations confirment relativement bien la théorie économique.

Rappelons ici que la hausse des coûts fonciers, combinée au besoin des ménages de bénéficier de logements plus spacieux, les a amenés et les amène encore à rechercher des logements plus vastes, mais plus éloignés des centres urbains, car les prix du terrain y sont sensiblement plus bas. C'est le fameux phénomène de péri-urbanisation. Cet étalement a évidemment été grandement facilité par l'adoption généralisée de l'automobile et du développement concomitant des réseaux routiers qui confère à son propriétaire une liberté totale dans le choix de sa résidence. Autrement dit, l'acquisition d'une voiture et le besoin de logements plus vastes ont conduit au tassement progressif des densités au sein des villes et à leur étalement sur des aires de plus en plus grandes. Apparemment, telles sont encore les tendances observées à travers les statistiques les plus récentes, même si on entend de plus en plus parler d'un regain d'intérêt pour les logements en ville, surtout auprès des ménages sans enfants (jeunes ou vieux) qui opteraient pour des logements urbains plus petits. Ce processus se ferait sentir d'abord là où les prix sont les plus élevés, et donc dans le nord du pays et dans les grandes villes. Les statistiques à venir nous diront si oui ou non cela correspond à une tendance réelle… ou à des vœux pieux !

Le constat d'ensemble est donc clair : **Bruxelles** et sa périphérie dominent le paysage urbain et l'armature urbaine wallonne est faible quand on la compare à celle de la Flandre, avec ou sans Bruxelles (voir Thisse et Thomas, 2007). Les structures mises en évidence témoignent d'une géographie des prix bien ancrée, théoriquement justifiée et politiquement interpellante. Toutefois il importe à ce stade de disposer de données individuelles sur les biens occupés et sur les biens vendus. Rappelons ici qu'en matière de vente, seules des moyennes sont disponibles par commune, ce qui rend impossible le contrôle des caractéristiques des biens vendus, et qu'en matière de loyer, seul le recensement de 2001 permet une analyse de la situation nationale (et qu'il n'est plus à l'ordre du jour de conduire des recensements). Le politique se prive ainsi d'un outil indispensable d'analyse de la réalité nationale et de par là même, de réflexion sur les actions à mener.

RÉFÉRENCES

O'SULLIVAN, T. & GIBB, K. (2003), Housing Economics & Public Policy, Blackwell Science, Oxford UK.

THISSE J. et THOMAS I. (2007) Bruxelles et Wallonie : une lecture en termes de géographie et d'économie urbaines (chapitre de livre)

THOMAS I., QUERRIAU X., CAVAILHES J., VANNESTE D. (2006) Geography and economics of the residential rent in Belgium, Communication présentée au Colloque annuel de l'ERSA à Volos, http://www.prd.uth.gr/ersa2006/

THOMAS I., QUERRIAU X., VANNESTE D. (2006) Mais de quel bois se chauffent les Belges ? Une analyse spatiale sur l'usage des combustibles en Belgique. *Echos du Logement*, 2006 :4, 1-16.

THOMAS I., VANNESTE D., GOOSSENS L. (2007) *Atlas du Logement* (sous presse).

THOMAS I., VANNESTE D., LAUREYSSEN I. (2005) Evaluer l'état du logement en Belgique : une proposition méthodologique. *Echos du Logement*, n°5, 1-15.

VANNESTE D., THOMAS I., GOOSSENS L. avec la collaboration de De Decker, P., Laureys, J., Laureyssen, I., Quérriau, X , Vanderstraeten, L., Wevers, W. (2007), Se loger en Belgique/Wonen en woonomgeving in België (*Monographie sur le logement/ Monografie Wonen*), SPF Politique scientifique - SPF Economie- statistiques, Bruxelles/ Brussel, 199 p. (sous presse).

Bail de résidence principale



Jurisprudence

J.P. Grâce-Hollogne
20 septembre 2005

1. Art. 1735 du Code civil – Responsabilité du locataire du fait des membres de son ménage – 2. Art. 1762*bis* du Code civil – Intervention et appréciation du juge de paix pour la résolution du bail – Voies de fait du bailleur - Circonstances atténuantes

1 Vis-à-vis des bailleurs, l'article 1735 du Code civil rend tout locataire responsable du fait des membres de son ménage et de ceux qui le visitent, même s'il montre ne pas être personnellement en faute. Un locataire est *a fortiori* responsable lorsque le comportement dommageable de ces tiers au contrat est dû comme dans le cas présent à son manque fautif d'autorité et de surveillance.

2 Le droit de la location de logements, dominé par l'article 1762bis du Code civil imposant l'intervention et l'appréciation du juge pour la résolution du bail, ne permet pas au bailleur de se faire à lui-même justice, que ce soit par une reprise forcée des lieux loués de nature à constituer une violation de domicile, ou par des entraves même temporaires apportées à une occupation locative qui a pris cours, consistant par exemple en interdiction matérielle d'accès ou en suppression de services nécessaires au logement sûr et décent tels que l'alimentation en eau, en électricité ou en chauffage. Ces comportements constituent des voies de fait inacceptables et dignes de sanction.

Toutefois, en l'espèce, le comportement désordonné et incohérent de leur locataire a pu faire croire et faire craindre aux bailleurs que la locataire avait l'intention certaine, sans se soucier des règles ni respecter leurs intérêts légitimes, de fixer ailleurs sa résidence et de rompre le bail, qui du reste était exécuté de façon très défectueuse et sans espoir raisonnable d'un retour à une exécution normale.

La situation de fait ne permettait pas d'ignorer la règle énoncée auparavant ni d'y déroger. Sans cette règle, le marché du logement, spécialement celui des personnes les moins favorisées, deviendrait un lieu de violence contraire à la justice et soustrait au droit.

LA CONTESTATION

Le jugement préparatoire du 12 avril 2005 expose les faits comme il suit.

M. et M^me^ O***-L***, habitant à Ivoz-Ramet, rue*** n° 61, ont donné en location à Madame Patricia V*** la maison voisine, située au numéro 59.

Le « bail de maison », d'une durée de trois ans, prenait cours le premier septembre 2002 pour se terminer le 31 octobre (sic) 2005 moyennant un congé de l'une ou l'autre partie à notifier avec un préavis d'au moins trois mois par lettre recommandée à la poste. Le loyer mensuel était fixé à 450 euros payables le premier de chaque mois, portant un intérêt de retard de 12 % l'an. Le bail stipulait que « le preneur remettra au bailleur » une garantie locative de deux loyers.

Mme V*** avait établi sa résidence principale dans la maison louée et y vivait avec ses enfants, un jeune homme de 17 ans et son frère handicapé mental de 15 ans, ainsi que les demi-frère et sœur de ces derniers, un garçon de 9 ans et une fille de 7 ans. Elle se plaint d'avoir été évincée du logement et privée de ses possessions par les bailleurs.

Ses conclusions situent ces voies de fait au début d'août 2003. Au retour d'une absence de quelques jours en compagnie de ses deux plus jeunes enfants, elle aurait trouvé porte close et les serrures changées par les bailleurs.

Elle explique qu'elle trouva refuge dans le studio d'un ami à Seraing et qu'elle se remeubla d'occasion ou à l'aide de dons obtenus d'une association d'entraide de quartier en août et septembre 2003.

Son avocat a adressé aux bailleurs la lettre suivante, le 16 juillet 2003.

« Par la présente, je vous informe que je suis le conseil de Madame Patricia V***.

Attendu qu'elle a été obligée de signer un document stipulant qu'elle serait d'accord de la résiliation du bail sans son consentement et suite aux menaces et chantage.

Vous n'aviez pas le droit de résilier ainsi le contrat de bail mais vous deviez préalablement vous adresser au juge de paix compétent.

Il va de soi que ma cliente entend récupérer le mobilier et les effets personnels lui appartenant qui se trouvent toujours entreposés dans votre immeuble dont vous lui avez privé l'accès.

Pour le surplus j'introduirai une action devant le juge de paix compétent en vue de réclamer des dommages et intérêts.

Je tenais à vous en informer (...) »

Le document que M^me^ V*** aurait été obligée de signer n'est produit par personne. Les bailleurs, après l'avoir

invoqué dans leurs conclusions principales, se rétractent dans les dernières conclusions, exposant « qu'il apparaît qu'en réalité ce document n'a jamais été signé, puisque la demanderesse a quitté les lieux sans autre explication et ce n'est que mis devant les faits que les concluants ont dû se résoudre à vider les lieux et à les relouer ».

La demande impute aux bailleurs la rupture irrégulière du bail, leur réclamant 4.050 euros de dommages et intérêts.

La demanderesse postule par ailleurs une réparation de 12.000 euros « pour l'avoir empêchée de pénétrer dans son appartement pour récupérer le mobilier lui appartenant ».

En défense, les bailleurs produisent une série de vues photographiques prises par eux, non datées ni datables, qui montrent l'aîné des enfants de M^me^ V*** vaquant dans un logement qu'apparemment ses occupants ont réduit à l'état de capharnaüm. Ils déposent également un manuscrit non daté contenant des reproches de ce fils aîné dirigés contre sa mère, accusée d'avoir abandonné les enfants durant « presque deux mois » et d'avoir mis ceux-ci en danger pendant qu'elle cherchait un logement à Liège-Droixhe pour y vivre avec un nouveau compagnon.

Les bailleurs considèrent qu'en reprenant les lieux, en les vidant et en relouant l'immeuble à dater du 2 septembre 2003, ils n'ont fait que réagir – adéquatement, selon eux – au comportement d'abandon des lieux que la locataire aurait manifesté.

Ils expliquent que la demanderesse entreprit contre eux une action en référé qu'elle n'a pas menée à terme. Ils font valoir que l'affaire actuelle aurait elle aussi sombré dans l'oubli s'ils ne l'avaient eux-mêmes activée parce que, le 18 juin 2004, ils avaient été soumis à une saisie-arrêt pratiquée sur la base d'un jugement rendu par défaut le 13 septembre 2002 par le juge de paix de Seraing, pour une dette hospitalière de M^me^ V***, d'un principal de 797,17 euros que des frais d'exécution avaient porté à 1.806,61 euros.

Ils estiment que la demande principale est téméraire, sans en tirer de conséquence. A titre de reconvention, ils réclament des arriérés de consommation d'eau pour 194,54 euros.

Le conseil de la locataire plaide que sa cliente est dans une condition psychique dépressive déplorable et qu'elle aurait été ou serait encore hospitalisée. La procédure de référé, qu'aucun des plaideurs ne documente, aurait été abandonnée à la suite d'une opinion orale du juge des référés estimant que le juge de paix est suffisamment armé pour répondre aux situations urgentes.

La requête a été déposée le 26 août 2003. L'affaire a été renvoyée au rôle à l'audience d'introduction du 16 septembre 2003. Elle est plaidée le 17 février 2005.

Le jugement préparatoire enjoint aux bailleurs de déposer au dossier de la procédure le projet de contrat ou d'acte unilatéral dont des indices font croire qu'il aurait été proposé à la locataire en juillet 2003 pour réaliser la rupture des relations contractuelles. Le juge de paix décide d'entendre les parties en personne.

Après une remise explicable par l'absence de M^me^ V***, les parties ont été entendues le 30 juin 2005. M. et M^me^ O***-L*** soutiennent que la renonciation à la location que M^me^ V*** dit avoir signée n'existe pas même à l'état de projet, de sorte que la production de documents, sans objet, est irréalisable.

Les déclarations des intéressés sont les suivantes.

M^me^ V*** explique qu'effectivement, au mois de juillet 2003, elle a connu une personne avec qui elle était sentimentalement liée de manière sérieuse. Elle est entrée en conflit avec son fils aîné qui ne supportait pas cette liaison. Elle est allée vivre avec son ami, mais en revenant tous les jours à la maison pour voir comment les enfants allaient et leur apporter des courses. Sur la fin, elle ne voulait pas rentrer tant que les enfants n'avaient pas remis en ordre le désordre qu'ils avaient fabriqué. Lorsqu'elle a payé le loyer de juillet, les « proprios » lui ont fait signer un papier comme quoi elle renonçait à la location.

A ce moment, ils avaient enlevé le barillet de la serrure. Elle ne pouvait plus rentrer. Elle n'a pu enlever que le poste de TV, la machine à laver et un ordinateur. Elle s'est plainte à la police de Flémalle qui a refusé d'intervenir.

Elle a fait une démarche auprès du Service d'aide à la jeunesse pour qu'il assure l'hébergement des jeunes enfants tandis qu'elle recherchait un autre logement.

M. O*** expose que, au début de la location, M^me^ V*** vivait dans la maison avec M. P*** et ses quatre enfants et que les choses se sont dégradées après qu'ils eurent acquis Internet, les grands enfants n'allant plus à

l'école. Une dispute violente a opposé les deux compagnons et la rupture aurait eu lieu pour des motifs d'allocations sociales.

Mme V*** se serait alors absentée à cause d'un nouvel amoureux ou pour travailler dans un restaurant le week-end.

Des remarques ont été faites par téléphone concernant l'abandon des enfants. A la suite de quoi elle aurait repris les deux jeunes, puis celui de 15 ans qui provoquait beaucoup de dégâts. Vers juillet 2003, en venant payer le loyer, la locataire, en l'absence de son fils, a changé le barillet pour obliger Kevin à la suivre, ce qu'il a refusé. Puis, à la demande du bailleur, elle est revenue replacer le barillet initial. Aucun écrit ne lui a été présenté, ni signé par elle.

Le bailleur a nourri Kevin pendant une quinzaine de jours, puis l'a réconcilié avec son père chez qui il est parti. Restant ensuite sans nouvelles et constatant que la cave était pleine de détritus qui risquaient l'autocombustion, le bailleur a vidé l'immeuble et l'a rendu en location au premier septembre 2003.

Après que les avocats eurent plaidé et que la cause eut été prise en délibéré, le conseil de Mme V*** a déposé le 12 juillet 2005 une requête qui demande la réouverture des débats, motivée par la circonstance qu'après la clôture du procès-verbal d'audition des parties, le juge de paix « a parlé d'un éventuel jugement à la "Ponce-Pilate" », ce qui évoquerait « une notion de lâcheté et de faiblesse qui ne doit pas correspondre à ce que l'on peut attendre de la Justice ».

APPRÉCIATION DU JUGE DE PAIX

1. La demande de réouverture des débats

Il est malaisé de tenter l'exégèse de propos qui n'ont suscité aucun incident au moment où ils furent proférés et dont la teneur n'est pas relatée au procès-verbal de l'audience. Le juge de paix se souvient avoir résumé les résultats de la comparution en faisant remarquer tant à Mme V*** qu'à M. O*** que leurs déclarations restaient opposées sans qu'à premier examen aucun élément certain ne permette de dégager une vérité objective, et en observant qu'en toute hypothèse, ni la locataire ni les bailleurs n'apparaissaient s'être conduits de manière appropriée, selon les règles du droit et de la vie sociale.

Si une référence a été faite au procurateur de Judée dans ces circonstances, elle ne reposait pas sur les sources évangéliques du « jugement de Pilate » livrant au supplice un homme que lui-même considérait comme innocent (Matthieu, 27,11-14 ; Marc, 15 ; Luc, 23 ; Jean, 18 et 19). La requérante ou son conseil en donnent donc une interprétation erronée. Le juge de paix a le souvenir d'avoir eu en tête la diversité des vérités subjectives et la difficulté qu'il y a souvent à en tirer une leçon. Il avait directement à l'esprit un poème, relu récemment, de Edgar Lee Masters, construit à partir de la seule réponse de Ponce-Pilate à Jésus : « Qu'est-ce que la vérité ? » (Jean, 18,38)[1]. La réflexion elliptique que le juge a pu émettre en réfléchissant ainsi à haute voix n'était destinée qu'à lui-même. Un jugement de Salomon risque d'être une qualification plus exacte.

En tout état de cause, la demanderesse et son conseil pouvaient s'expliquer avant la clôture des débats sur l'élément invoqué, qui ne constitue pas une pièce ou un fait nouveau et capital propre à justifier la demande de réouverture prévue à l'article 772 du Code judiciaire.

2. Sur le fond de la contestation – analyse des faits

La demanderesse recherche la réparation d'une éviction qu'elle soutient avoir subie en raison de voies de fait qu'elle impute à ses anciens bailleurs. Ces derniers soutiennent qu'ils ont tenté de réagir au mieux aux conséquences d'une situation de désordre familial grave qui, par le fait de leur locataire, s'était déclarée dans la maison louée, contiguë à la leur. Ils estiment qu'en reprenant possession de la maison, en la vidant, en la remettant en état et la relouant dès le premier septembre 2003, ils ont réagi adéquatement à un abandon qui laissait les lieux dégradés voire dangereux.

Les incidents principaux se sont produits au début de juillet 2003, probablement déjà dans le courant du mois de juin puisque Kevin dit avoir dû assurer la scolarisation de ses cadets et évalue à deux mois la durée de l'abandon des enfants par leur mère, abandon entrecoupé, « deux à trois fois par semaine » selon lui, de visites d'approvisionnement.

La situation litigieuse, à la supposer telle que la présente la demanderesse, demandait pour être efficacement traitée des mesures rapides de constat contradictoire et de police juridictionnelle, telles que le juge de paix peut les prendre en matière possessoire. Elle fut pourtant soumise à la juridiction quand ses manifestations avaient déjà disparu : la requête déposée le 26 août 2003 était introduite le 16 septembre 2003 et l'affaire renvoyée au rôle, alors que la maison avait été rendue en location à des tiers le premier ou le 2 septembre.

La cause a encore attendu près de deux ans avant d'être mise en état d'être définitivement plaidée.

(1) Edgar Lee Masters, *Spoon River Anthology*, (1916), épitaphe de « *Oaks Tutt* » dont la finale se lit : « Before you reform the world, Mr. Tutt,/Please answer the question of Pontius Pilate :/"What is Truth?" ». Pour la petite histoire, le fragment cité avait été utilisé par le juge italien Marco Ramat dans un article de 1961 traduit par le juge de paix, destiné aux formations de magistrats relatives au langage judiciaire organisées en mai et juin 2005 par le Conseil supérieur de la Justice et l'Ecole nationale de la magistrature française, et publié par le SPF Justice (3/Form/2005.1206).

Une grande précarité et un grand désordre caractérisent à l'époque la situation de Mme V***, tant sur les plans affectif et familial que sur celui de l'endettement.

L'acte de l'huissier de justice F. S*** signifié aux défendeurs le 18 juin 2004 à la requête du Centre hospitalier du Bois de l'Abbaye, intitulé « saisie-arrêt exécution », énonce que les meubles de la demanderesse avaient été saisis le 26 mai 2003. Avant le 18 juin 2004, les bailleurs ont pu ne pas connaître cette première procédure d'exécution, que le dossier et les explications de Mme V*** passent sous silence. La saisie mobilière ne semble pas avoir dissuadé la locataire d'emporter en juillet 2003, comme elle l'admet, un téléviseur, une machine à laver et un ordinateur. L'attestation de M. P*** du 22 août 2003, examinée ci-après, énonce parmi les objets que Mme V*** aurait perdus un dossier relatif à une « guidance » de surendettement.

Mme V*** s'était séparée de M. P*** peu avant les incidents. Elle explique que sa rencontre d'un autre ami provoquait des absences répétées du domicile où l'attendaient quatre enfants mal scolarisés et problématiques, dont un aîné de dix-sept ans, un autre adolescent de quinze ans et demi affecté d'un handicap mental et deux petits de neuf et sept ans. Il n'est que trop clair que ces enfants ont ressenti un abandon auquel ils ont réagi par des manifestations d'agressivité et de laisser-aller. Ceci pouvait légitimement alarmer les bailleurs voisins, tant à propos du bien-être et de la sécurité des enfants qu'à propos du devenir du logement loué. Le reportage photographique des bailleurs, éloquent, n'a pas été contesté lors de la comparution et doit être retenu comme une source de présomptions.

Mme V*** explique que « sur la fin, elle ne voulait pas rentrer tant que les enfants n'avaient pas remis en ordre le désordre qu'ils avaient fabriqué ». Cette déclaration, en parlant d'un désordre, relève de l'euphémisme. Les dégâts apparents sur plusieurs menuiseries de l'immeuble, la malpropreté, les bris de mobilier, rendent compte d'un défaut de surveillance prolongé conjugué avec une absence d'autorité et de capacités éducatives. Mme V*** n'établit par rien les démarches vaines qu'elle dit avoir effectuées auprès de la police de Flémalle, ni la réalité d'interventions auprès du Service d'aide à la jeunesse pour « caser » les enfants.

L'emport reconnu des trois meubles (poste de télévision, machine à laver et ordinateur qui semblent encore présents sur les clichés produits par M. et Mme O***), la signature déniée d'un accord de résiliation et le bizarre jeu de modification de la serrure de la maison sur la réalisation duquel les parties divergent, sont trois événements réels ou supposés qui apparaissent contemporains du paiement du loyer de juillet et antérieurs à la lettre d'avocat du 16 juillet 2003.

A partir de là, l'aîné des enfants, Kevin, paraît avoir poursuivi seul sa résidence et sa résistance aux projets de sa mère. Il a reçu l'aide des époux O*** qui expliquent sans être contredits s'être entremis pour renouer des contacts avec son père d'origine namuroise chez qui il est finalement parti.

Le manuscrit non daté rédigé par Kevin et que produisent les bailleurs contient certains indices utiles à la reconstitution chronologique des faits et peut refléter le climat des événements douloureux et mal vécus par le jeune homme. Au-delà de ces indices, la minorité de l'auteur, la fragilité de ses capacités psychologiques, intellectuelles et pratiques que le document dévoile, l'existence du conflit entre mère et fils et la prise de parti de ce dernier, ne permettent pas de réserver à la relation subjective une force probante déterminante.

Le dossier de Mme V*** contient, sous la date du 22 août 2003, une attestation de son ancien compagnon, M. P***. A ce moment, il lui porte secours et elle a trouvé chez lui un refuge provisoire car il semble que sa nouvelle liaison ne se soit pas concrétisée. Le document énonce une liste de meubles et d'effets qui auraient été laissés dans les lieux tant par Mme V*** que par M. P***. Ce dernier indique qu'il a hébergé pendant trois semaines la demanderesse qui était « à la rue », et qu'il a même dû payer des voisins pour garder les deux plus jeunes enfants[2].

Le mois d'août a été utilisé par Mme V*** pour se reloger et se remeubler par des dons et des achats d'occasion. Sur le terrain judiciaire, il est employé par une instance en référé qui n'est pas menée à terme et que les parties ne documentent pas, puis par la préparation de la requête.

3. Appréciation du comportement des parties

a. La locataire demanderesse

En s'évadant, pour des errances sentimentales, d'une situation familiale, matérielle et juridique qui exigeait manifestement une présence et des soins attentifs, continus et urgents, Mme V*** a manqué du sens des responsabilités le plus élémentaire. Elle a créé un état d'urgence sur lequel elle-même la première a perdu tout contrôle.

Vis-à-vis des bailleurs, l'article 1735 du Code civil rend tout locataire responsable du fait des membres de son ménage et de ceux qui le visitent, même s'il montre ne pas être personnellement en faute. Un locataire est *a fortiori* responsable lorsque le comportement dommageable de ces tiers au contrat est dû, comme dans le cas

(2) L'indication du mois est mal lisible. Une « saisie-arrêt exécution » constitue à premier examen une procédure inconnue du Code judiciaire. La « saisie », dénoncée au domicile des défendeurs actuels dans les formes de l'article 38, § 1er, du Code judiciaire, est une saisie conservatoire qui ne spécifie pas les effets sur quoi elle porterait.

présent, à son manque fautif d'autorité et de surveillance. L'incident ne représente pas simplement un fait de vie privée dont seul le tribunal de la jeunesse pourrait connaître, ce que soutient à tort la requête en réouverture des débats ; il révèle au contraire une faute contractuelle caractérisée imputable à M^me^ V***.

b. Les bailleurs

Le droit de la location de logements, dominé par l'article 1762bis du Code civil imposant l'intervention et l'appréciation du juge pour la résolution du bail, ne permet pas au bailleur de se faire à lui-même justice, que ce soit par une reprise forcée des lieux loués de nature à constituer une violation de domicile, ou par des entraves même temporaires apportées à une occupation locative qui a pris cours, consistant par exemple en interdiction matérielle d'accès ou en suppression de services nécessaires au logement sûr et décent tels que l'alimentation en eau, en électricité ou en chauffage. Ces comportements constituent des voies de fait inacceptables et dignes de sanction.

Toutefois, en l'espèce, le comportement désordonné et incohérent de leur locataire a pu faire croire et faire craindre aux bailleurs que la locataire avait l'intention certaine, sans se soucier des règles ni respecter leurs intérêts légitimes, de fixer ailleurs sa résidence et de rompre le bail, qui du reste était exécuté de façon très défectueuse et sans espoir raisonnable d'un retour à une exécution normale.

La situation de fait ne permettait pas d'ignorer la règle énoncée auparavant ni d'y déroger. Sans cette règle, le marché du logement, spécialement celui des personnes les moins favorisées, deviendrait un lieu de violence contraire à la justice et soustrait au droit. Les circonstances de fait de l'espèce atténuent cependant très largement la responsabilité de M. et M^me^ O***, dont le juge observe qu'ils ont tenté comme ils ont pu, apparemment non sans succès, de sauvegarder les intérêts des enfants de la locataire. Le juge de paix retient aussi du bail et de l'examen du dossier photographique que les lieux apparaissent avoir été donnés en location dans un état locatif très convenable et pour un loyer raisonnable, de sorte que la réaction des bailleurs, ait-elle été imprudente, n'était pas le reflet d'une attitude habituelle contraire à la bonne foi.

M^me^ V***, en revanche, apparaît avoir été dans une condition qui la rendait imperméable au respect dû aux attentes légitimes de l'autre contractant, qui est de l'essence de la bonne foi.

Par ailleurs, les bailleurs conservent à leur charge le préjudice que l'exécution défectueuse des obligations de la locataire leur a causé. Il n'est démontré par rien qu'ils auraient compensé ce préjudice en réalisant sans droit les meubles et effets revendiqués, plutôt que, comme ils le soutiennent, s'en être débarrassés à titre de rebut. L'étendue, la qualité résiduelle et la valeur de ces biens ne sont pas prouvées, restent incertaines et ne peuvent qu'être appréciées en équité.

CONCLUSION

A l'issue de la discussion, il est juste de décider que la relation de bail litigieuse s'est éteinte le 31 juillet 2003 en raison de la conjonction des comportements fautifs des deux parties, le comportement de la locataire revêtant une gravité majeure.

Dans la mesure où elles sont fondées, les réclamations réciproques se compensent entièrement.

Chacune des parties conserve à sa charge les frais et dépens qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts.

(*Rejet des demandes réciproques des parties*)

Insalubrité

Jurisprudence

CONSEIL D'ETAT (VIe Ch., réf.)
Arrêt n° 157.426 du 7 avril 2006
(V*** & C*** c/. Commune d'Yvoir & bourgmestre de la commune d'Yvoir)

1. Motivation de l'arrêté du bourgmestre (non) - 2. Respect du principe de l'audition préalable (non) – Conditions d'application - 3. Situation pécuniaire et état de santé d'un des occupants – Préjudice grave difficilement réparable

1 L'arrêté du bourgmestre vise en son préambule « le Code du logement » et « l'article 133, alinéa 2 » de la nouvelle loi communale. Le caractère inadéquat de la référence du Code du logement a été démontré. La référence à l'article 133, alinéa 2 est également inadéquate. En effet, cette disposition se borne à prévoir que le bourgmestre est spécialement chargé de l'exécution des lois, décrets, ordonnances, règlements et arrêtés de police. La mention conjointe de ces deux références inappropriées ne permet pas d'identifier son fondement législatif et de déterminer le régime de police administrative dont le bourgmestre a fait application.

2 L'arrêté qui déclare un logement inhabitable et impose aux occupants de le quitter dans les dix jours sous peine d'en être expulsés par la force prend à leur égard des mesures graves. Il est constant qu'aucun élément du dossier, notamment le rapport du service régional d'incendie, ne leur a été communiqué et qu'ils n'ont pu à aucun moment faire valoir leur observation ou formuler des propositions relatives à des aménagements possibles de leur logement. L'arrêté n'indique pas que les mesures envisagées doivent être prises d'urgence.

3 Les éléments du préjudice allégué par les occupants relatifs à la précarité de leur situation pécuniaire et la fragilité de l'état de santé d'un des requérants sont appuyés par des documents probants. Dans de telles conditions, l'acte attaqué qui leur impose d'abandonner leur logement, sans y être préparés, dans un délai de quelques jours, sous la menace d'en être expulsés par la force et sans même leur laisser le temps de trouver une autre habitation les expose à un risque de préjudice grave difficilement réparable.

Vu la demande introduite le 5 avril 2006 par Gauthier V*** et Christian C***, qui tend, selon la procédure d'extrême urgence, à la suspension de « l'arrêté du 28 mars 2006 par lequel le bourgmestre de la commune d'Yvoir déclare inhabitable l'immeuble situé à Spontin, …, occupé par MM. Christian C*** et Gauthier V***, et donne ordre aux locataires de quitter ce logement le 9 avril 2006, sous peine, en l'absence de libération pour cette date, d'être expulsés par la police, au besoin par la force » ;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte ;

(…)

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause sont les suivants :

1. Le premier requérant Gauthier V*** occupe, depuis le 1er décembre 2004, le rez-de-chaussée d'un immeuble situé à Spontin, …, en vertu d'un contrat de location conclu le 1er novembre 2004 avec l'A.S.B.L. «…» ; le second requérant Christian C*** occupe, depuis le 1er janvier 2006, le premier étage du même immeuble, en vertu d'un contrat de location conclu le 15 décembre 2005 avec la même A.S.B.L. Il ressort du dossier administratif que le propriétaire de l'immeuble est la société anonyme «…».

2. Le premier requérant a sollicité à deux reprises sa domiciliation à l'adresse précitée ; sa première demande a été refusée le 4 janvier 2005 par l'officier de l'état civil de la commune d'Yvoir pour le motif suivant : « Nous avons reçu un rapport de police négatif. Impossible de vivre dans de telles conditions » ; une seconde demande introduite le 13 avril 2005 est restée sans réponse.

Le second requérant a sollicité sa domiciliation à l'adresse précitée le 27 janvier 2006 ; sa demande est restée sans réponse.

3. Les requérants exposent que le 30 mars 2006, ils « ont reçu la visite d'un agent du service de police de la commune aux fins de placarder sur l'immeuble un arrêté du bourgmestre daté du 28 mars 2006 par lequel ledit bourgmestre déclare inhabitable l'immeuble situé à Spontin, …, (...) et donne ordre aux locataires de quitter le logement le 9 avril 2006, sous peine, en l'absence de libération pour cette date, d'être expulsés par la police, au besoin par la force ».

4. Les requérants exposent que ni l'un ni l'autre « n'ont reçu de l'administration communale la moindre mise en garde concernant la salubrité ou la sécurité des lieux, (qu')ils n'ont pas été informés de l'imminence ou d'un risque d'inhabitabilité des lieux, (qu')ils n'ont pas été mis en demeure de procéder à l'un ou l'autre aménagement des lieux, (qu')ils n'ont jamais été invités à faire valoir leur point de vue, (qu')ils n'ont reçu aucune pièce, ni de l'administration communale, ni du bailleur, justifiant la gravité d'éventuels manquements de l'habitation (et qu')ils n'ont pas connaissance d'informations éventuellement transmises au propriétaire ou au bailleur ».

Il apparaît, au vu du dossier administratif déposé à l'audience par l'avocat des parties adverses, que les affirmations des requérants peuvent être considérées comme exactes ; le seul courrier reçu de l'administration communale est la lettre précitée de l'officier de l'état civil du 4 janvier 2005 adressée au premier requérant.

Considérant que l'arrêté du bourgmestre d'Yvoir du 28 mars 2006 constitue l'acte attaqué rédigé ainsi qu'il suit :

« Le bourgmestre,

Attendu qu'il résulte de l'enquête à laquelle le service régional d'incendie a procédé le 13/03/2006 que l'immeuble sis à SPONTIN, … est inhabitable, pour les motifs suivants :
• détection incendie non conforme (aucun contrôle annuel) ;
• extincteurs non conformes (non contrôlés depuis plusieurs années) ;
• présence de nombreux appareils de chauffage électrique mobiles (risque de surcharge de l'installation) ;
• certaines cloisons et parois en matériaux combustibles (RF 1/2h minimum non respectée) ;
• cage d'escalier encombrée par différents objets et meubles compromettant l'évacuation et l'intervention des secours en cas de sinistre ;
• cheminée en boisseaux apparents dangereuse pour les motifs suivants :
  * placée devant une cloison en matériaux combustible (traces de combustion) ;
  * traverse les planchers en bois des étages sans aucune protection ;
  * boisseaux apparents sans aucun autre recouvrement ou protection alors que ce type de matériaux doit normalement être recouvert d'une maçonnerie ;
  * démontée au rez-de-chaussée sans être refermée (chute de suie et cendres sur le sol quand utilisée au 1er étage) ;
  * traces importantes de goudron et traces de combustion du plancher sur le sol dans le grenier autour de la cheminée ;
  * combustible utilisé ne présentant pas toutes les qualités requises ;
• désordre, amas de meubles et matériel divers (qui peut présenter une charge calorifique importante) favorisant l'extension d'un incendie et perturbant l'intervention des services de secours ;

Vu le Code du logement ;

Vu l'article 133, alinéa 2 de la nouvelle loi communale ;

Considérant que la sécurité des personnes occupant le bien n'est pas assurée ;

ARRETE

Article 1
L'immeuble situé à SPONTIN, …, étant la propriété de la S.A. … dont le siège se trouve à 5530 SPONTIN, …, et étant actuellement occupé par MM. Christian C*** et Gauthier V***, est déclaré INHABITABLE.

Article 2
Ordre est donné aux locataires de quitter ce logement pour le 9 avril 2006.

Article 3
Si le bâtiment n'était pas libéré pour cette date, les occupants seront expulsés par la police, au besoin par la force.

Article 4
Copie du présent arrêté sera affichée par les soins de l'Administration communale, sur le bâtiment. »

Considérant que le dossier administratif contient la copie de deux lettres recommandées datées du 28 mars 2006, adressées aux requérants et portant notification de l'arrêté attaqué ;

Considérant d'office, quant à la compétence du Conseil d'Etat, que l'arrêté attaqué vise, sans autre précision « le Code du logement » ; que l'article 7 *bis* du Code précité ouvre à l'occupant d'un immeuble, objet d'une mesure prise par le bourgmestre en application de l'article 7, alinéa 3 du Code, un recours auprès du gouvernement ; qu'il s'agit d'un recours qui doit être exercé préalablement à l'introduction d'un recours au Conseil d'Etat ;

Considérant que l'arrêté attaqué se fonde sur l'enquête du service régional d'incendie du 13 mars 2006 qu'il reproduit presque intégralement et qui constitue l'essentiel de sa motivation ; que cette enquête n'a pas été réalisée en application du Code du logement ; qu'en effet, elle se donne pour base « l'article 135, § 2-5 Nouvelle loi communale » et le « RGIE » ;

Considérant que le dossier administratif contient un rapport daté du 15 mars 2006 portant l'intitulé suivant : « Visite d'un bâtiment à Spontin dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité » ; qu'il se donne pour base le « Code wallon du logement » et « l'A.G.W. du 11/02/1999 » et est signé par un « Agent technique en chef » de la commune d'Yvoir ; qu'à supposer que ce rapport ait été établi par un agent communal agréé conformément à l'article 5, alinéas 1er et 2 du Code précité, il pourrait indiquer que

l'acte attaqué procède de l'application des articles 4 *bis* à 7 du Code ; qu'il apparaît toutefois que la procédure prévue par les articles 6 et 7 du Code n'a pas été respectée ; qu'en effet, les conclusions du rapport précité n'ont pas été notifiées aux requérants, le bourgmestre ne les a pas entendus et, surtout, il n'a pas « statué sur le rapport d'enquête », comme le prévoit l'article 7, alinéa 1er du Code, dès lors que l'arrêté attaqué non seulement ne vise pas expressément le rapport mais qu'il ne fait état d'aucun des « manquements » que le rapport relève ; que la notification de l'arrêté attaqué n'indique pas « les voies éventuelles de recours » comme le prescrit l'article L3221-1.4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ; qu'il ne peut être reproché aux requérants de ne pas avoir exercé le recours prévu à l'article 7 bis du Code avant de saisir le Conseil d'Etat, dès lors que la procédure à laquelle est subordonnée l'application de cette disposition n'a pas été suivie ; que le Conseil d'Etat est compétent pour connaître de la demande ;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le troisième de la requête, « de l'excès de pouvoir, par la violation du principe de bonne administration, en l'absence de motivation interne adéquate, en ce que l'arrêté litigieux est pris «vu le Code du logement» et «vu l'article 133, alinéa 2 de la Nouvelle loi communale» ; qu'il s'agit là de deux polices administratives distinctes qui fondent leur intervention sur des critères d'interventions spécifiques ; que l'arrêté litigieux qui se réfère à ces deux polices administratives ne permet pas, dès lors, d'identifier le régime juridique applicable ou auquel il serait porté atteinte ; qu'il ne permet pas de savoir s'il s'agit de la police générale communale chargée de veiller, notamment, à la sécurité publique, ou de la police spéciale du logement chargée notamment de la salubrité des logements ; alors que la mesure qui déclare un bien inhabitable doit être clairement fondée sur une disposition légale ou réglementaire qui permette d'identifier le régime juridique applicable ; que les critères et règles applicables pour résoudre les désordres entrant dans le champ d'application d'une police ne sont pas nécessairement applicables pour résoudre les problèmes entrant dans le champ d'application d'une autre police ; que le Code du logement institue pourtant une procédure particulière pour prendre la mesure imposée par l'arrêté litigieux ; qu'un acte administratif ne peut créer la confusion et doit reposer sur la seule disposition normative appropriée dont l'autorité entend faire appliquer le régime juridique, de sorte que l'arrêté litigieux, fondé sur deux polices administratives distinctes sans en respecter les contraintes, est notoirement irrégulier » ;

Considérant que l'arrêté attaqué vise en son préambule « le Code du logement » et « l'article 133, alinéa 2 de la Nouvelle loi communale » ; que le caractère inadéquat de la référence au Code du logement a été démontré plus avant à l'occasion de l'examen de la compétence du Conseil d'Etat ; que la référence à l'article 133, alinéa 2 est également inadéquate ; qu'en effet, cette disposition se borne à prévoir que le bourgmestre est spécialement chargé de l'exécution des lois, décrets, ordonnances, règlements et arrêtés de police ; que la mention conjointe de ces deux références inappropriées ne permet pas d'identifier le fondement législatif de l'arrêté attaqué et de déterminer le régime de police administrative dont le bourgmestre a fait application ; que le moyen est sérieux ;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le premier de la requête, « de l'excès de pouvoir, par la violation du principe général de bonne administration, par défaut d'application de l'adage «audi alteram partem», en ce que les requérants n'ont été avisés, ni de prétendues défaillances de leur habitation, ni de la nécessité d'apporter à celle-ci des aménagements, ni du risque ou de l'imminence d'un arrêté d'inhabitabilité impliquant l'obligation de quitter les lieux, qu'ils ont reçu l'arrêté litigieux sans avoir eu la possibilité de faire valoir leurs observations ou suggestions, tant sur les défaillances invoquées que sur les remèdes possibles à y apporter, que l'urgence n'est ni invoquée par l'arrêté litigieux ni, a fortiori, avérée, alors que l'arrêté qui déclare un logement inhabitable et en ordonne l'expulsion de ses occupants dans les dix jours est à l'évidence une mesure grave pour les destinataires de cette mesure, que lorsqu'une telle mesure est envisagée, il s'impose, en application de l'adage «audi alteram partem», d'une part, de soumettre aux intéressés tous les éléments sur lesquels l'autorité compte fonder son appréciation et, d'autre part, de leur fournir l'occasion de défendre leur point de vue, sauf urgence avérée, sous peine d'atteinte au principe de bonne administration, de sorte que l'arrêté litigieux qui a totalement ignoré ces principes est grossièrement irrégulier et que par conséquent le moyen est manifestement fondé. » ;

Considérant que, comme l'exposent à juste titre les requérants, l'arrêté

attaqué qui déclare leur logement inhabitable et leur impose de le quitter dans les dix jours sous peine d'en être expulsés par la force prend à leur égard des mesures graves ; qu'il est constant qu'aucun élément du dossier, notamment le rapport du service régional d'incendie, ne leur a été communiqué et qu'ils n'ont pu à aucun moment faire valoir leurs observations ou formuler des propositions relatives à des aménagements possibles de leur logement ; que l'arrêté attaqué n'indique pas que les mesures envisagées doivent être prises d'urgence ; que le moyen est sérieux ;

Considérant que les requérants exposent comme suit le risque de préjudice grave difficilement réparable auquel les exposerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

« Les requérants sont de santé et de ressources précaires.

Monsieur V*** bénéficie pour toutes ressources d'une indemnité de chômage, de sorte qu'il ne peut faire face qu'à un loyer modeste, tel le loyer mensuel de 200 euros dont il est redevable en vertu du bail sur le bien concerné ;

Monsieur C***, dont les problèmes de santé sont particulièrement graves, émarge à l'assurance maladie invalidité ; ses ressources sont également tout à fait modestes ; il vient d'emménager dans le bien concerné.

Une expulsion de ce bien équivaut, pour les deux requérants, à une « mise à la rue » où à tout le moins à la privation d'un logement individuel décent qu'ils apprécient.

Qui plus est, cette mesure a été décidée et serait donc prise, sans délai raisonnable et sans consultation des intéressés, au mépris intégral de leur dignité et des moyens dont ils disposent.

Tant pour le requérant V*** dont l'état psychique est extrêmement fragile que plus spécialement encore pour le requérant C*** dont l'état physique est précaire, le choc d'une expulsion, l'abandon d'un endroit choisi, le souci de retrouver très rapidement un logement individuel, risquent d'engendrer un traumatisme irréparable.

Devant tant de mépris de la part de l'autorité communale qui a physiquement ignoré les requérants, particulièrement fragiles, un geste désespéré n'est pas à exclure.

Par ailleurs, pour le requérant C***, qui souffre de graves problèmes cardiaques, la perspective d'un nouveau déménagement est de nature à porter gravement atteinte à sa santé physique.

Qui plus est, il sera extrêmement difficile aux deux requérants de retrouver pareil logement pour un loyer aussi modeste.

Les autorités locales ne se sont par ailleurs pas souciées des possibilités concrètes de relogement des requérants.

Le préjudice qui résulterait d'un abandon forcé du logement serait incontestablement grave et difficilement réparable pour les deux requérants. » ;

Considérant que les éléments du préjudice allégué par les requérants relatifs à la précarité de leur situation pécuniaire et à la fragilité de l'état de santé du second requérant sont appuyés par des documents probants ; que dans de telles conditions, l'acte attaqué qui leur impose d'abandonner leur logement, sans y être préparés, dans un délai de quelques jours, sous la menace d'en être expulsés par la force et sans même leur laisser le temps de trouver une autre habitation les expose, comme ils le soutiennent à juste titre, à un risque de préjudice grave difficilement réparable ;

(Suspension)

Législation

Du neuf pour l'enregistrement des baux

La loi-programme du 27 décembre 2006 modifie au 1er janvier 2007 l'article 19, 3° du Code des droits d'enregistrement, qui concerne l'enregistrement des baux. Avec l'objectif d'augmenter le nombre de contrats de bail présentés à l'enregistrement et d'offrir ainsi une meilleure protection au locataire, notamment en cas de vente du logement par rapport à l'acquéreur.

DEUX RÉGIMES BIEN DISTINCTS ! *

1° Les actes de bail, sous-bail, cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne (donc affectés à la résidence principale ou secondaire, au logement social ou au kot étudiant).

2° Tous les autres actes de bail, sous-bail, cession de bail d'immeubles situés en Belgique (commerciaux, à usage professionnel, etc.).

LES RÈGLES APPLICABLES ?

1° Les actes de bail, sous-bail, cession de bail affectés exclusivement au logement :

– L'enregistrement doit avoir lieu **dans les 2 mois** de la signature du bail.

– L'enregistrement est **gratuit** depuis le 1er janvier 2007.

– Les baux en cours au 1er janvier 2007 peuvent être enregistrés **gratuitement** et **sans amende jusqu'au 30 juin 2007**.

– L'obligation de l'enregistrement incombe au **propriétaire**.

– Les frais pour enregistrement tardif (à partir du 1er juillet 2007) sont entièrement à charge du bailleur. Il s'agit d'une amende de **25 euros**.

– A partir du 1er juillet 2007 et aussi longtemps que la formalité de l'enregistrement n'aura pas été effectuée, le locataire pourra quitter les lieux à tout moment sans préavis et sans indemnité.

– Attention : cette sanction est valable uniquement pour les baux affectés à la résidence principale et seulement pour le bail écrit de 9 ans. Elle ne s'applique pas par exemple aux baux de courte durée en cours au 1er juillet 2007. Si, par la suite, ces baux de courte durée étaient tacitement prorogés pour devenir des baux de 9 années, l'amende et la sanction seraient d'application.

– Après évaluation des mesures, le Gouvernement fédéral peut décider de prolonger la période transitoire jusqu'au 30 septembre 2007.

2° Les autres actes de bail, sous-bail, cession de bail non affectés exclusivement au logement

– L'enregistrement doit avoir lieu dans les 4 mois de la signature du bail.

– Les droits d'enregistrement se calculent sur le montant cumulé des loyers et charges pendant toute la durée du bail (à raison de 2/1000).

– L'Etat peut réclamer le droit d'enregistrement et l'amende éventuelle soit au bailleur, soit au preneur.

– Aucune autre sanction n'a été mise en place.

* Extrait et adapté de : www.SNP-AES.be

LE BUREAU DE L'ENREGISTREMENT COMPÉTENT ?

Le bureau compétent est celui où se situe l'immeuble loué. On peut trouver l'adresse sur le site internet htpp://annuaire.fiscus.fgov.be.

LES DÉMARCHES À EFFECTUER ?

Trois exemplaires du contrat de bail doivent être présentés à l'enregistrement : l'un d'eux reste au bureau de l'enregistrement, les deux autres sont remis au bailleur, qui remettra un exemplaire au preneur. Dans un souci de simplification administrative, il est également possible d'envoyer les documents par voie électronique ou par fax, afin d'effectuer l'enregistrement.

Je suis locataire d'un logement. C'est ma résidence principale !

« J'ai un bail écrit de 9 ans prenant cours le 1er août 2006. Mon contrat n'est pas enregistré au 1er janvier 2007. Est-ce que je peux mettre fin à mon bail sans préavis et sans indemnités au 31 mai 2007 ? »

Non. C'est seulement si votre bail n'est pas enregistré au 1er juillet 2007 que vous pouvez mettre fin au bail sans préavis et sans indemnités. Vous devez prévenir votre propriétaire au moins 3 mois à l'avance. Comme vous mettez fin à un bail de 9 ans durant une des 3 premières années de la location, vous devez verser à votre propriétaire une indemnité. Le montant de l'indemnité est égal à 3 mois de loyer si vous mettez fin au bail durant la première année de la location.

« J'ai un bail écrit de 9 ans prenant cours le 1er août 2006. Mon contrat n'est pas enregistré au 1er juillet 2007. Est-ce que je peux mettre fin à mon bail sans préavis et sans indemnités à partir du 1er juillet 2007 ? »

Oui.

« J'ai un bail écrit de 3 ans prenant cours le 1er août 2006. Mon contrat n'est pas enregistré au 1er juillet 2007. Est-ce que je peux mettre fin à mon bail sans préavis et sans indemnités à partir du 1er juillet 2007 ? »

Non. Cette possibilité n'existe que pour le bail écrit de 9 ans. Vous devez relire votre bail. Peut-être celui-ci prévoit-il des modalités de résiliation anticipée. A défaut, il faut contacter votre propriétaire pour trouver un arrangement à l'amiable (cession de bail, résiliation du bail de commun accord, autres).

« J'ai un bail verbal qui a commencé le 1er mai 2003. Mon contrat n'est pas enregistré. Est-ce que je peux mettre fin au bail sans préavis et sans indemnités à partir du 1er juillet 2007 ? »

Non. Un bail verbal ne peut pas être enregistré. Vous avez un bail de 9 ans auquel vous pouvez mettre fin moyennant un préavis de 3 mois.

Région wallonne

Arrêté ministériel du 24 janvier 2007 modifiant l'arrêté ministériel du 11 avril 2005 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie. (*Moniteur belge* du 31 janvier 2007).

Communauté flamande

Arrêté du Gouvernement flamand du 17 novembre 2006 relatif à l'approbation et au subventionnement de projets de logements intégrés pour les personnes handicapées. (*Moniteur belge* du 10 janvier 2007).

Décret du 15 décembre 2006 portant modification du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement (*Moniteur belge* du 19 février 2007).

Informations

FONDS STRUCTURELS 2007-2013

L'habitat social : un instrument au service de la cohésion européenne

Le 1er janvier 2007 a marqué le début de la nouvelle période de programmation des Fonds structurels européens. Ce cycle 2007-2013 ouvre de nouvelles perspectives d'octroi d'un soutien financier en faveur de l'efficacité énergétique et du développement urbain durable intégrés. Une opportunité pour l'habitat social de se poser en tant que levier pour la cohésion au sein de l'Union.

L'égibilité aux fonds structurels des projets intégrés de renouvellement urbain a été reconduite jusqu'en 2013 pour l'ensemble des Etats membres. S'y ajoute, pour les nouveaux Etats membres, l'éligibilité explicite des projets de modernisation du logement social.
Pour les anciens Etats membres, la novation tient à la prise en compte de la thématique énergétique. La politique intègre en effet pour la première fois la dimension de la «viabilité économique et sociale» du logement social au moyen de mesures concrètes en matière d'efficacité énergétique et de promotion des énergies renouvelables. Ce qui se justifie au vu de la part croissante de la facture énergétique dans l'ensemble des charges locatives et de la contrainte forte qu'elle exerce sur l'accessibilité aux logements sociaux.

Pourquoi une réforme des Fonds structurels communautaires ?

Pour favoriser la croissance et l'emploi. La finalité de la politique de cohésion de l'UE est de fournir aux Etats membres et à leurs régions l'aide nécessaire pour surmonter les insuffisances structurelles qui les affectent afin de réduire les disparités économiques, sociales et territoriales, et leur permettre de renforcer leur compétitivité.

Les instruments financiers

Les principaux instruments de mise en œuvre de la politique de cohésion pour cette période sont :
– le Fonds européen de développement régional (FEDER) ;
– le Fonds social européen (FSE) ;
– le Fonds de cohésion ;
– le groupement européen de coopération transfrontalière (GETC).

Pour chacun de ces fonds existent des règlements européens adoptés conjointement par le Conseil européen et le Parlement européen en juillet 2006, qui décrivent les objectifs, le champ d'application et les actions qui y sont éligibles.[1] Il existe donc 4 règlements et un règlement général portant des dispositions communes (un 5e règlement relatif au Fonds de cohésion s'applique aux nouveaux Etats membres, à la Grèce, au Portugal et à titre provisoire à l'Espagne).

De nouveaux objectifs

Pour 2007-2013, les institutions européennes ont défini trois objectifs :
1. L'objectif convergence, destiné aux régions les plus pauvres ayant un PIB inférieur à 75 % de la moyenne de l'UE (ancien objectif I) ;
2. L'objectif compétitivité régionale et emploi, destiné à aider les régions plus prospères à promouvoir les changements économiques (anciens objectifs II et III) ;
3. L'objectif coopération territoriale et emploi, visant à financer les projets de coopération transfrontalière et transnationale (ancien programme Interreg).

Villes, logement et cohésion

La Commission européenne a publié le 13 juillet 2006 une communication sur la politique de cohésion et les villes[2] mettant l'accent sur certains aspects spécifiques de la dimension urbaine qu'il peut être pertinent de renforcer dans la politique de cohésion 2007-2013. Le logement occupe une place à part entière dans cette communication : la Commission énumère un certain nombre d'actions éligibles dans le cadre de l'objectif convergence et de l'objectif compétitivité et emploi.

La Commission rappelle le rôle capital des villes pour améliorer la croissance et l'emploi, et leur propose un certain nombre d'objectifs, entre autres le soutien à l'innovation, à l'esprit d'entreprise, à l'économie de la connaissance ; le soutien à l'inclusion sociale et au financement de la rénovation urbaine.

Impact pour le logement social

En fonction de ces objectifs, la Commission propose des orientations qui peuvent être co-financées par les fonds structurels. Si le logement en tant que tel n'est pas directement éligible aux fonds structurels, certaines activités liées au logement le sont.

(1) Textes disponibles en téléchargement sur www.union-habitat.org/europe/fonds-structurels
(2) COM (2006) 385 final, disponible en téléchargement sur www.union-habitat.org/europe/fonds-structurels



Pologne photo : © TBS

Cela inclut :
– la réhabilitation des espaces communs ;
– la démolition des bâtiments ;
– des mesures de sécurité et de prévention de la délinquance ;
– l'efficacité en matière d'énergie et d'eau ;
– les mesures liées à l'inclusion sociale, à la santé et à l'éducation.

Ces activités doivent être menées dans le cadre d'une approche intégrée. Les villes doivent donc s'inscrire avec une perspective à long terme dans le processus complexe du développement urbain durable, en mobilisant les citoyens. Le FEDER et le FSE continueront à co-financer la rénovation urbaine. Les projets pourront par ailleurs bénéficier du soutien des initiatives JASPERS (pour les grands projets d'infrastructure), JEREMIE (pour les PME) et JESSICA (pour le développement urbain) afin d'accroître l'effet levier des ressources publiques en attirant la contribution du secteur privé.

La modernisation du logement social éligible au titre de la convergence

Les nouveaux Etats membres vont pouvoir consacrer au logement social au maximum 3 % des fonds alloués aux programmes opérationnels (art.7 du règlement du FEDER). Seront éligibles les immeubles de logement multifamilial ainsi que le parc des organisations de logement social situé dans des zones répondant à des critères économiques et sociaux spécifiques.
Seront éligibles les opérations suivantes : rénovation du logement multifamilial, de certaines parties structurantes des immeubles, des installations techniques, ainsi que les opérations liées à l'efficacité énergétique incluant le changement des systèmes des chaufferies, l'isolation thermique, la promotion des énergies renouvelables, et la mise à disposition de logements sociaux modernes.

Pour toute l'UE, les opérations liées au logement éligibles ne seront possibles que dans le cadre d'une approche urbaine intégrée et sur des zones marquées par une situation économique et sociale particulièrement difficile.

La performance énergétique du logement social

La Commission a adopté le 10 janvier 2007 un paquet «énergie» qui consiste en une dizaine de documents stratégiques traitant d'une série de thèmes liés à la politique énergétique communautaire. Il contient une feuille de route qui vise à permettre d'atteindre un objectif de 20 % de production d'énergie à partir de sources renouvelables d'ici 2020. Elle propose des actions dans les secteurs de l'électricité, du transport et du chauffage-climatisation. Ce paquet contient aussi un plan d'actions sur l'efficacité énergétique proposant un cadre politique et une série de mesures visant à intensifier le processus de réalisation du potentiel d'économie d'ici 2020.

Le plus gros potentiel d'économie d'énergie (estimé à 27 % de l'énergie utilisée) se trouvant dans le secteur de l'habitat, des propositions concernent directement le logement social, secteur identifié comme apte à porter des projets exemplaires d'utilisation des énergies renouvelables. Pour mieux traiter le problème de l'utilisation intensive des sources d'énergie traditionnelles, les Etats membres sont encouragés à soutenir, par les fonds structurels, les mesures en faveur de l'amélioration de l'efficacité énergétique, du développement des énergies alternatives renouvelables, et les modèles de développement à faible intensité énergétique.

JESSICA, nouvelle initiative de la Commission européenne dans le domaine de la politique urbaine

Un nouvel instrument financier à la disposition des opérateurs de logement. La nouvelle initiative de la Communauté européenne, JESSICA[1], a pour but d'aider les pouvoirs publics des Etats membres de l'Union européenne à tirer parti des dispositifs d'ingénierie financière pour soutenir l'investissement dans le domaine du développement urbain durable. Quel intérêt pour les prestataires de logements sociaux ?



photo : F. Dor - DGATLP © MRW

JESSICA est un nouveau programme de financement élaboré conjointement par la Commission européenne, la Banque européenne d'investissement (BEI) et la Banque de développement du Conseil de l'Europe. Les fonds nationaux étant souvent insuffisants pour couvrir des besoins en investissements de plus en plus importants, les Régions pourront ainsi obtenir des prêts bancaires à long terme. Le secteur public y trouvera une possibilité de recycler des ressources publiques trop faibles. Le principe qui sous-tend cette initiative consiste à permettre aux Etats membres et aux autorités de gestion de « convertir » les paiements provisoires émanant des programmes opérationnels en fonds remboursables et réaffectables consacrés aux projets urbains intégrés. Et d'alimenter ainsi le Fonds de développement urbain (FDU) qui pourra à son tour octroyer à ces projets des prêts, garanties ou capitaux, mais pas des subventions.

L'initiative JESSICA a pour objectif d'encourager des partenariats entre le secteur privé et public (PPP). Pour recourir à ce dispositif, les programmes opérationnels doivent se doter d'un volet sur le développement urbain intégré. Les Etats membres et les Régions auront alors la possibilité de créer un Fonds de développement urbain dans le courant de 2007.

JESSICA permettra aux prestataires de logements sociaux de bénéficier de l'effet de levier que leur fournira l'accès aux capitaux et l'expertise financière de la BEI (dans le domaine des PPP par exemple). Les prestataires de logements sociaux seront en mesure de gérer eux-mêmes les FDU et, en tant qu'opérateurs de projets de développement urbain intégré, de parfaire leur expérience en ingénierie financière. Ils pourront consolider leur partenariat avec les autorités de gestion et autres opérateurs urbains, se familiariser davantage avec les PPP et coopérer avec le secteur privé.

Néanmoins, la question de savoir quels projets du domaine du logement seront bénéficiaires du dispositif n'est pas encore résolue. Il est probable que le dispositif JESSICA adopte le Règlement FEDER et que seule la rénovation des logements soit éligible. Le montant sur lequel doit porter le projet n'a pas encore été fixé non plus.

(1) « Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas - Alliance européenne d'appui aux investissements durables en zone urbaine » ; www.jessica.europe.eu

Aides régionales au logement

Evolution des crédits « Logement » entre 2004 et 2007 (en milliers)

Moyens de paiement	2004	2005	2006	2007
Secteur privé	94.495	108.024	112.244	121.113
Secteur public	76.110	95.976	105.843	125.198
Total hors PEI	171.155	204.000	218.087	246.311
PEI	0	36.000	16.000	23.000
Total avec PEI	171.155	240.000	234.087	269.311

Evolution 2004 - 2007 secteur privé : + 28,17 %
secteur public : + 94,72 %
P.E.I. = programme exceptionnel d'investissement

Nombre de demandes d'aides au logement introduites par des particuliers de 2002 à 2006

	2002	2003	2004	2005	2006
Construction	255	212	188	187	175
Acquisition	242	314	243	457	297
Réhabilitation propriétaires	16.800	17.232	16.593	17.315	18.632
Réhabilitation locataires	9	12	5	6	5
Restructuration	65	63	69	73	75
Démolition	65	57	68	53	42
Allocations de déménagement et loyer	1.930	2.051	2.370	2.545	2.510
Assurance perte de revenus	5.313	5.582	4.997	4.854	4.693
Prêt jeunes	9.052	8564	7.380	7.564	6.182

Principales aides au logement des particuliers 2006/budget 2007

	Dossiers introduits en 2005	Dossiers clôturés favorablement en 2005 (1)	Estimation Budget 2006 (d'après le programme justificatif)
Primes à la construction	175	62	500.000 €
Primes à l'acquisition	297	324	300.000 €
Primes à la réhabilitation (propriétaires)	18.632	13.689	28.467.000 €
Primes à la restructuration	75	49	200.000 €
Allocations de déménagement et de loyer	2.510	1.392	8.500.000 € (2)
Assurance contre la perte de revenus	4.693	3.374	4.678.000 € (3)
Prêts jeunes	6.182	5.284	24.316.000 € (3)

(1) Un dossier clôturé en 2006 peut avoir été introduit en 2005, 2004, …
(2) En ce compris les allocations de loyer relatives aux dossiers acceptés au cours des années antérieures
(3) N.B. : le paiement des dossiers est étalé sur 8 ans.

La Louvière

PRIX DE L'URBANISME 2006
POUR LE FONDS DU LOGEMENT WALLON





photos : © FLW

Suite à un concours réalisé en collaboration avec la Maison de l'Urbanisme de la Communauté Urbaine du Centre et de la Commission Consultative de l'Aménagement du Territoire, le Prix de l'Urbanisme de la ville de La Louvière 2006 a été décerné, le 14 septembre 2006, au Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, pour l'aménagement d'une habitation en 2 logements à Haine-Saint-Pierre.

SITUATION

L'immeuble est situé à Haine-Saint-Pierre, quartier périphérique au sud de La Louvière, inscrit dans un tissu urbain composé de maisons unifamiliales de belle facture, organisé autour d'un espace public verdoyant et accueillant.
L'immeuble est construit en retrait par rapport au front bâti, ce qui a permis l'aménagement d'un jardin à front de rue, délimité par une grille en fer forgé posée sur un soubassement en pierre de taille.

ETAT INITIAL

A l'origine, cet immeuble faisait partie de l'ensemble scolaire situé juste à côté.
Lors de notre première visite en mars 2002, l'immeuble avait déjà subi les assauts des vandales. Tags et destructions diverses témoignaient d'une utilisation bien éloignée de sa fonction première.
Ainsi certaines parties remarquables de l'architecture intérieure, comme les cheminées en marbre, avaient été saccagées ou démontées, et les vitrages des châssis anciens, d'inspiration Art nouveau, avaient été systématiquement brisés.





Abandonné à l'usure malveillante de certains, cet immeuble dégageait une image de désolation.
Une collaboration dynamique entre les autorités communales de La Louvière, l'Agence Immobilière Sociale Logicentre et le Fonds du Logement Wallon a permis de donner une vie nouvelle à cet immeuble.

photos : © FLW





PARTI ARCHITECTURAL

Initialement unifamilial, le volume originel permettait de concevoir deux logements de trois chambres. La distribution interne, structurée de manière symétrique autour d'une cage d'escalier centrale, nous a permis de restructurer l'immeuble suivant un partage vertical des espaces. Le hall d'entrée originel nous a permis d'aménager une deuxième cage d'escalier, centralisant ainsi les circulations verticales sur un axe central perpendiculaire à la voirie.
Au premier étage, la distribution des locaux sanitaires s'organise suivant un axe parallèle à la rue, formant ainsi un plan en croix avec l'axe central des cages d'escaliers. Dans les combles, cette même organisation des espaces se répète.

La grille en fer forgé qui délimitait initialement le jardin de la rue a été restaurée à l'identique, sur base de quelques vestiges anciens récupérés. Sous cette grille, le soubassement en pierre de taille fut démonté et déposé sur des nouvelles fondations permettant ainsi de mettre à niveau l'ensemble.

Le jardin arrière, initialement jonché d'arbustes et taillis de toute sortes, après débroussaillage, révéla des dimensions généreuses. Il offrira un univers de découvertes ludiques aux enfants qui l'habiteront prochainement. Des abris de jardin attendent d'accueillir vélos, brouettes et autres outils indispensables aux futures aventures enfantines.

Les nouveaux châssis, bien que d'allure contemporaine, ont été dessinés suivant la typologie du bâti originel afin de mettre en valeur l'ornementation de la façade principale.

REDYNAMISATION DU QUARTIER

Parallèlement au projet des autorités communales visant la restauration de l'espace public de la place voisine, ce nouveau projet de rénovation urbaine veut contribuer à redynamiser le quartier.
Par la création de deux nouveaux logements pour familles nombreuses et par la mise en place d'un partenariat fécond, le Fonds du Logement Wallon espère apporter un souffle nouveau à un quartier qui en avait grandement besoin.

DIMENSION SOCIALE DU PROJET

Deux familles nombreuses seront relogées par l'AIS Logicentre qui assurera l'accompagnement technico-social leur permettant de s'approprier leur nouvel espace de vie, de s'y épanouir et de s'intégrer à la dynamique du quartier.

La conception du projet a privilégié une appropriation privée des espaces intérieurs et extérieurs, favorisant ainsi le respect de modes de vie différenciés.

Cristobal FUENTES - FLW

Collaboration Wallonie – Québec en matière d'habitation

Dans la foulée de l'entente de collaboration entre la Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP), la Société wallonne du logement (SWL) et la Société d'habitation du Québec (SHQ) (Entente Wallonie – Québec), une délégation québécoise s'est rendue en Wallonie à la fin de novembre 2006 dans le but d'échanger autour de sujets concernant l'habitation, notamment sur le partage des compétences. Le Canada et la Belgique sont deux pays sous régime fédéral, mais les rôles et responsabilités des différents paliers de gouvernement à l'égard du logement privé et public diffèrent.

Les membres de la délégation du Québec ont profité de l'occasion pour étudier les programmes portant sur l'accession à la propriété et les pratiques en matière de partenariat public-privé (PPP) pour la construction de logements sociaux en Wallonie.

Concernant l'accession à la propriété, plusieurs rencontres étaient prévues avec différents intervenants wallons, entre autres la Société wallonne du crédit social, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, Whestia – assurances wallonnes du logement, la DGATLP et la SWL. Les membres de la délégation du Québec ont constaté que le gouvernement wallon accorde beaucoup d'importance à la mise en place et à la gestion des programmes d'accès à la propriété.

Par ailleurs, les membres de la délégation du Québec ont échangé avec des opérateurs wallons qui ont souligné que la Wallonie est en voie de réaliser un PPP prévoyant un partage des risques.

Les membres de la délégation du Québec ont participé à deux colloques fort intéressants, l'un à Namur sous le thème « Le contrôle de la qualité des logements : à la recherche de solutions nouvelles », organisé par la DGATLP, et l'autre, à Charleroi, sous le thème « Une approche du logement durable », organisé par la Société wallonne du logement. Ces événements ont été riches d'informations et de connaissances nouvelles quant à la réalité wallonne dans ces domaines d'activités, qui correspondent à autant de sujets d'intérêt au Québec. La SHQ a également eu l'opportunité d'intervenir et d'échanger sur ses propres expériences lors de ces événements.

Finalement, à la lumière du bilan positif des activités de la première année de l'entente Wallonie – Québec en matière d'habitation, les parties ont discuté des projets à venir sur un horizon de deux ans. Ainsi, des projets d'échanges d'expertise plus spécialisés, entre autres sur l'efficacité énergétique et sur la qualité du parc de logements sociaux, ont été retenus.

Les représentants de la SHQ ont tenu à souligner l'accueil exceptionnel des intervenants wallons. De plus, ils ont grandement apprécié les efforts déployés par les représentants wallons pour communiquer leurs façons de faire et pour fournir les informations et la documentation qui s'y rattachent. Les échanges dans le cadre de l'entente Wallonie - Québec sont très enrichissants et seront certes des plus utiles de part et d'autre. Ils se poursuivront dans les prochains mois avec autant d'intérêt et de dynamisme.

Contact :
Louise Martel
Société d'habitation du Québec
(418) 644-4861

LA PAUVRETÉ ALIÉNÉE DANS SON RAPPORT À L'ESPACE
ENTRE ASSIGNATION ET NOMADISME

Nicolas Bernard
Labor, Quartier libre, 2006, 144 p.



L'exclusion sociale est intimement liée au territoire. La fragilisation a pour effet de limiter drastiquement la mobilité spatiale de l'intéressé. A l'heure de la mobilité triomphante, les groupes marginalisés sont souvent condamnés à stationner sur des espaces sous-intégrés. La répartition spatiale des exclus sociaux semble donc directement fonction de leur position dans le système économique.

Si marginalisation sociale et ségrégation spatiale vont de pair, il semblerait même qu'elles se renforcent mutuellement. La pauvreté géographiquement concentrée redoublerait les effets de la pauvreté individuelle. Il y aurait là comme une spirale de la pauvreté, une détermination réciproque de l'espace et de la précarité, chacun se nourrissant de l'autre. La précarité prend un tour déterministe…

Quoi qu'il en soit, de peur de perdre leurs – derniers – repères et d'abandonner ainsi toute espèce de solidarité informelle, les personnes démunies répugnent, souvent, à quitter leur quartier. Car, au-delà des limites du pré carré, ce sont les loyers élevés, les commerces chers et les voisins qui jugent, notamment. En un mot, c'est l'inconnu et l'hostilité. Définitivement, les indicateurs de pauvreté ne sont pas distribués de façon aléatoire dans l'espace.

En même temps, tout doit partir du territoire. Les mesures de résorption de la pauvreté doivent impérativement s'élaborer à partir d'un espace particulier, en référence à un territoire défini. Aucun processus d'innovation n'est indépendant de la zone géographique dans lequel il est appelé à produire ses effets. C'est au départ d'un lieu donné que s'initie une démarche visant à enrayer les phénomènes de déshumanisation, d'exclusion et de dualisation. Précisément, le quartier campe cet espace privilégié de proximité qui concrétise la dimension quotidienne des gens.

Suivant la formule désormais consacrée, aménager la ville, c'est ménager ses habitants. Puisque la production de l'espace en ville est traditionnellement l'apanage institué de l'appareil étatique, il est temps de rendre à ces premiers usagers de la ville que sont les habitants le pouvoir de construire, dans une certaine mesure, leur propre espace urbain, attribut essentiel de la citoyenneté.

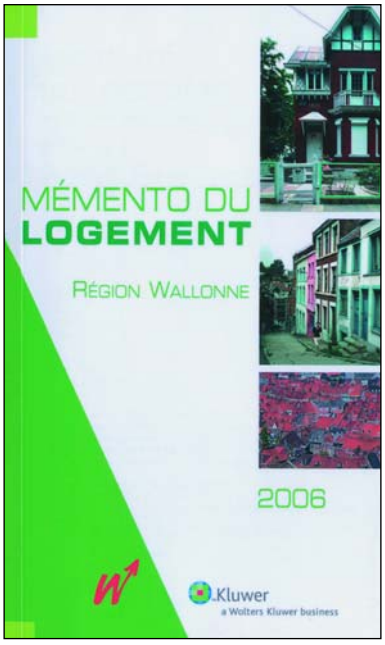
Remodelée au gré des contingences politiques, la ville tend à ne plus faire droit à cette exigence cardinale de mixité sociale qui fait l'essence de l'urbanité. Plus précisément, l'état de précarité assigne littéralement les plus pauvres à demeure, entravés dans leurs besoins essentiels de mobilité, tandis que les classes aisées se regroupent en « entre-soi », fuyant cette promiscuité jugée malsaine. Et cette frontière à la fois sociale et spatiale semble d'autant plus difficile à déplacer que l'assignation, d'abord bien réelle, qui frappe les démunis, est progressivement assumée puis fièrement revendiquée à de – légitimes – fins identitaires. Ce qui fait que l'assignation est aujourd'hui autant mentale que physique.

En conclusion, la question d'une géographie prioritaire de l'action cherche sa légitimité. Focalisée sur le quartier, l'action publique s'empêche de traiter les enjeux globaux ; étendue à l'agglomération, elle risque alors de perdre en efficacité et en capacité d'intervention. On le voit, la réalité urbaine refuse toute appréhension unilatérale et nécessite une approche qui prend en compte les multiples dimensions de l'habitat, sans négliger surtout les logiques spécifiques des exclus.

Docteur en droit et licencié en philosophie, Nicolas Bernard est professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis. Il est l'auteur de *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis* (Bruylant, 2006) et de *J'habite donc je suis* (Labor, 2005).

MEMENTO DU LOGEMENT

Ouvrage collectif rédigé sous la direction de l'administration du Logement de la Région wallonne, Éditions Kluwer



Chacun – aussi bien propriétaire que locataire – trouvera dans le *Mémento* une réponse aux différentes questions qu'il est amené à se poser lors de ses démarches pour accéder à un logement.

Cet ouvrage aborde aussi bien la construction, la rénovation, la location (secteur privé et public) que les divers types de contrats d'emprunts hypothécaires, les aspects fiscaux liés au logement ou les institutions compétentes dans le secteur du logement.

Signalons que le *Mémento* est remis à jour chaque année, car il s'agit d'une matière en constante évolution.

Un ouvrage utile et agréable à consulter.

Le *Mémento* est publié aux éditions Kluwer et peut être commandé (80,60 €) :
par e-mail : contact @kluwer.be
par Internet : kluwer.be
par courrier : Editions Kluwer

« La révolte des banlieues » : sous les pavés, la plage ?

Novembre 2005. Des banlieues s'embrasent en France

Bien avant ces événements, des sociologues avaient pourtant tiré la sonnette d'alarme. Ainsi, à propos d'une émeute survenue en 2000, dans la Petite-Hollande, une zone à urbaniser en priorité, à Montbellliard, Stéphane Beaud et Michel Pialoux avaient conclu de la manière suivante : « *Il faut être aveugle pour ne pas apercevoir l'acuité du problème qui se trouve posé. L'abandon des cités à elles-mêmes, le sous-encadrement des jeunes des cités à l'école comme dans le travail social, l'échec scolaire de plus en plus coûteux des plus défavorisés, l'acceptation de la précarité structurelle, l'absence de solidarité avec cette jeunesse sacrifiée, le racisme ordinaire et la discrimination à l'embauche entretiennent jour après jour le désespoir et un ressentiment croissant chez ces jeunes. Autant de "bombes à retardement"*[1].»

Aujourd'hui, les pouvoirs publics en sont réduits à constater la persistance d'affrontements récurrents, sans reconnaître l'échec des tentatives de règlement de la question par des expédients souvent exclusivement policiers, disciplinaires ou judiciaires[2].

C'était ne pas voir que la cause fondamentale de ces violences urbaines réside dans le malaise d'une jeunesse qui ne trouve plus sa place dans la société actuelle et revendique sa volonté d'insertion et d'intégration. A sa manière, le chanteur de rap Joey Starr le crie haut et fort : « *La France a oublié sa moitié.*[3] »

Pour l'opinion publique, l'image de la banlieue demeure mauvaise : l'insécurité y règnerait, le chômage structurel également, la violence et les dégradations y seraient omniprésentes, ce serait un espace invivable, une zone de non-droit où les jeunes n'ont aucun avenir…

Pourtant, dans le torrent d'analyses et de commentaires qui s'est déversé dans les médias et les rayons où s'empilent un tas d'ouvrages consacrés au malaise des banlieues[4], deux livres apportent quelques notes d'espoir.

Promesses de banlieue est le fruit du dialogue entre le sociologue, Robert Rochefort, dont le métier est d'observer l'évolution de nos manières de vivre et un acteur de terrain, Vincent Delahaye, maire d'une banlieue, Massy, depuis 1995. Dans le même temps Marc Hatzfeld, un autre sociologue, fait paraître *La culture des cités. Une énergie positive*, livre dans lequel il envisage la contribution que pourraient apporter les banlieues à l'ensemble de la société.

Sans verser dans l'angélisme, derrière la banlieue qui explose, il y a aussi la banlieue qui réussit et qui intègre, celle qui cherche à avoir autant d'emplois que d'habitants, celle qui veut vivre en paix avec toutes ses communautés, celle qui rassure et qui mixe les populations, celle où la mobilité n'est pas un vain mot.

Car que de réussites, de talents, d'énergies au sein de la banlieue ! Grâce au dynamisme de son économie, à l'attractivité de son territoire liée à un système de transport plus performant que l'on ne le dit généralement, à ses efforts de réflexion autour de l'urbanisme et de l'architecture, la banlieue dispose d'un vrai potentiel pour développer un art de vivre ensemble séduisant pour les futures générations. Cela passe aussi par le développement de la culture, la promotion de tous les sports dans leur diversité et la possibilité pour chacun de saisir sa chance.

Grâce à une vie associative très forte, un travail de terrain et de proximité, la banlieue est devenue, comme le dit le sociologue André Itéanu, une formidable machine à intégrer. Elle n'est pas raciste ou xénophobe, elle intègre sans distinction de race, de couleur ou d'origine. Elle fonctionne sans relâche et avec un taux de succès remarquable.

Davantage encore que la ville, la banlieue a peut-être plus de chances, lorsqu'elle fonctionne bien, d'offrir de la sécurité dans notre périmètre de vie, des liens de connaissance avec les personnes vivant dans notre environnement proche et, enfin, une forme d'écoute et de solidarité de proximité.

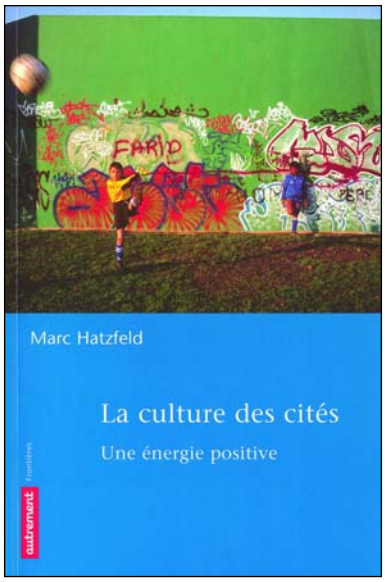
Robert Rochefort et Vincent Delahaye en sont convaincus : « *La banlieue est un espace de bouillonnement humain et culturel propice à la création, aux solidarités, au dynamisme, à la convivialité.*

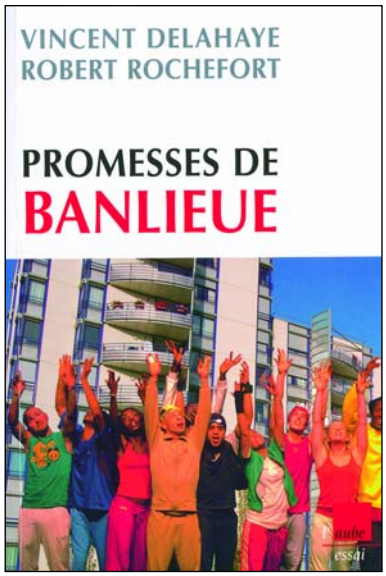
(1) Stéphane Beaud et Michel Pialoux, *Violences urbaines, violence sociale. Genèse des nouvelles classes dangereuses*, Hachette, 2005, p. 410 (première édition : Fayard, 2003).
(2) Denis Duclos, « Une crise d'intégration des jeunes de milieux populaires. Retour sur la grande révolte des banlieues françaises », *Le Monde Diplomatique*, août 2006.
(3) Joey Starr, « Chaque seconde », in *Gare au Jaguar*, Sony BMG Music, 2006.
(4) Pour un bilan, voy. Alec G. Hargreaves, « La révolte des banlieues à travers les livres », *Le Monde Diplomatique*, novembre 2006, p. 28.

On ne la dynamisera pas de l'extérieur. C'est aussi par l'organisation, la confiance et la responsabilité de tous les acteurs sur le terrain que le dynamisme s'amplifiera.

La machine à intégrer que constitue la banlieue n'existe efficacement que si elle est ouverte sur les autres banlieues et sur la ville centre. Quand un des éléments, qu'il s'agisse de la qualité de vie, du logement, de l'emploi ou de la mobilité ne fonctionne pas, c'est tout le concept de la machine à intégrer qui échoue au profit d'une machine à stigmatiser. La banlieue modèle son territoire à des réalités changeantes. »

Dans la même veine, pour Marc Hatzfeld, *« les cités de banlieue ne se réduisent pas aux problèmes qu'elles posent. Elle s'offrent comme une richesse potentielle pour la collectivité. Ressource d'initiatives économiques adaptées à des niches inexploitées, ressource d'énergie entrepreneuriale, ressource de transgression des idées reçues, ressource de débrouillardise et d'audace à tous les niveaux, ressource d'inventivité. Il s'y produit le meilleur comme le pire, selon le point de vue ou la morale de chacun, mais il s'y produit des idées, des langages, des musiques, des familles, des métissages, des ruptures, des valeurs, des mœurs nouvelles. »*





LA CULTURE DES CITÉS : UNE ÉNERGIE POSITIVE

de Marc Hatzfeld

Ed. Autrement, 2006, 105 p., 13

PROMESSES DE BANLIEUE

de Vincent Delahaye et Robert Rochefort

Ed. de l'Aube, 2006, 216 p., 18

DANS LES REVUES



LES BANLIEUES DU MONDE

Géo, n°333, novembre 2006

De Madras à Rio, de Ouagadougou à Pékin, en faisant un crochet par le « 9-3 », une cité-symbole française, la banlieue est le mot-clé de ce numéro spécial consacré à la complexité du monde. Vivre en banlieue, c'est être au ban d'un lieu, autrement dit à l'écart de l'essentiel. Comme le souligne l'éditorial, « *toutes les banlieues ne s'habillent pas en Nike. Autour de la terre, il y en a de plus historiques, de plus écologiques, de plus riches, de plus pauvres… N'est-on pas toujours au sud de quelque part, l'étranger de quelqu'un, le privé d'eau, le laissé-pour-compte de l'urbanisme, le délocalisé ? Les vagabonds du XXIe siècle ont cela en commun qu'ils ne courent plus les routes, ils tournent autour des villes, à la recherche d'une porte d'entrée toujours plus fermée.* »

JEUNES EN CITÉ
Diversité des trajectoires ou destin commun ?

Eric Marlière

Edition L'Harmattan, collection Débats Jeunesse, 2005, 278 p.

Les transformations qui affectent nos sociétés ont de lourdes conséquences sur les ouvriers des banlieues, souvent immigrés, et plus encore sur leurs enfants : évoluant dans une société hostile, ceux-ci développent de multiples stratégies face à un avenir incertain.

Entre la poursuite d'études universitaires, l'investissement dans un emploi, l'attrait pour l'argent facile ou une situation d'attente et de galère, ces jeunes connaissent des trajectoires hétérogènes marquées par des rapports sociaux fragmentés. Ils déploient également des pratiques culturelles et des modes de vie qui leur sont propres, au carrefour d'un héritage familial, d'un islam urbain et individuel, de vestiges des cultures ouvrières et d'une adhésion aux valeurs marchandes véhiculées par les médias.

L'approche de l'auteur qui a réalisé une étude ethnographique dans une cité HLM d'une ancienne « banlieue rouge » est d'autant plus intéressante qu'il a vécu lui-même dans une cité H.L.M.

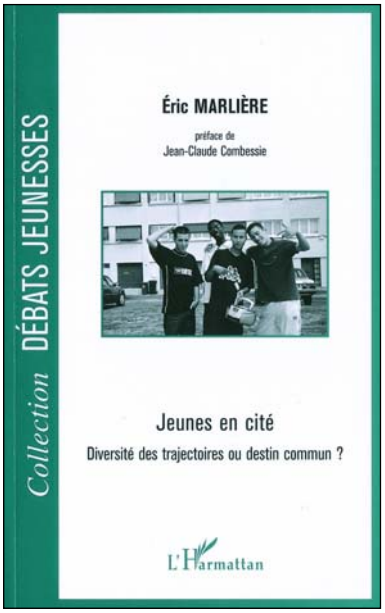
Il a distingué six « groupes », rassemblant chacun des jeunes qui ont des caractéristiques communes en matière d'âge, de niveau scolaire, de pays d'origine, de systèmes de valeur et de pratiques de sociabilité.

L'Islam d'origine maghrébine est avant tout le principal support et référent culturel qui régit leurs codes sociaux. Bien qu'ils aient des codes de conduite communs, ces jeunes évoluent différemment, selon leurs traits spécifiques, face aux transformations économiques et sociales.

Le « groupe » est perçu comme moyen d'exister et est vécu comme support pour affronter le monde extérieur : résistance envers la police, méfiance à l'égard des institutions d'encadrement (association de quartier, travail social, …) et distance par rapport à ce que ces jeunes estiment être la société du pays d'accueil, symbolisée par la France et l'Occident.

L'existence et l'évolution des groupes dans l'espace résidentiel de la cité montrent que, malgré un « passé commun » et au-delà d'un sentiment de « communauté de destin », les différences de capital culturel qu'exprime l'inégalité des parcours scolaires et d'intérêt porté aux études sont déterminantes.

La variable scolaire semble essentielle pour expliquer les différentes trajectoires choisies par les jeunes de trois groupes. Pour les trois autres groupes,



« le capital corporel associé aux aptitudes psychologiques de dépassement de soi par la violence peut avoir des «débouchés professionnels» à court terme dans la délinquance ou le trafic de cannabis ».

Ce livre montre que le discours commun sur ces jeunes ne résiste pas à la pluralité des enjeux sociaux, ni à la complexité des situations. Il atteste aussi qu'une page de l'histoire ouvrière se tourne définitivement.

Docteur en sociologie, Eric Marlière est chercheur associé au Centre de recherches sociologiques sur le droit et les institutions pénales et chargé de cours à l'université Paris XIII. Il travaille sur les conséquences de la désindustrialisation en banlieue : désorganisation sociale mais aussi recompositions symboliques en termes de culture, normes et déviances.

LOGEMENT : SOLUTIONS POUR UNE CRISE FABRIQUÉE

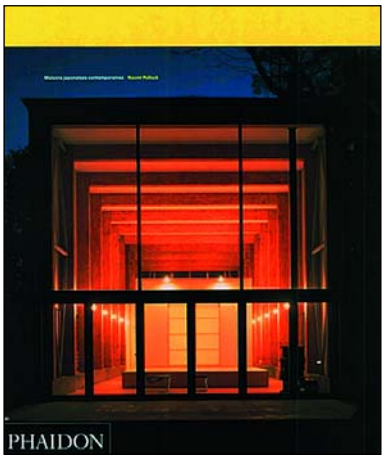
Christian Julienne,
Editions Belles Lettres, Collection Héritage et Progrès, octobre 2006, 332 p.

Avec 25 millions de résidences principales pour 60 millions d'habitants, et une moyenne de 37 m² disponibles par personne, enfants inclus, la France ne devrait connaître aucune crise du logement. Pourtant lois et règlements ont instauré une véritable pénurie sur le marché. Un droit de l'urbanisme péremptoire et pléthorique est conçu pour raréfier les terrains constructibles au lieu d'en augmenter le nombre. Le système HLM ne donne pas à ses locataires un bail mais une attribution à vie transmissible aux enfants. 4 millions de logements sont rendus immobiles par ce système. L'Etat y affecte pourtant la moitié de ses aides - 25 milliards d'euros - au détriment de la grande pauvreté comme de l'accession très sociale. Le crédit hypothécaire assure le développement de la propriété dans la plupart des grands pays. Il est bloqué en France par l'absence de réforme administrative des hypothèques, l'immobilisme notarial, la frilosité des banques. Les risques liés au développement de la propriété des petits revenus sont pourtant extrêmement faibles : les pauvres sont toujours meilleurs payeurs que les riches. Dans le logement comme ailleurs, c'est la rupture qu'il faut imposer pour créer un marché dynamique, social et juste de la construction.



MAISONS JAPONAISES CONTEMPORAINES

Naomi Pollock,
Editions Phaidon, 25 mai 2006, 228 p.



Maisons japonaises contemporaines dresse un panorama des 25 maisons récentes les plus novatrices bâties au cours de la dernière décennie au Japon, pays reconnu dans le monde entier pour sa créativité en matière d'architecture et de design intérieur. Plus de 250 photographies donnent de précieuses informations sur la forme de ces maisons situées au cœur de l'espace urbain, autant que sur la combinaison subtile des espaces intérieurs et sur l'utilisation de matériaux aux qualités techniques et esthétiques multiples. Ces maisons font rêver, d'autant que la contrainte majeure à laquelle elles répondent, le manque d'espace, est une problématique partagée par plusieurs pays. L'ouvrage réunit les projets d'architectes internationalement reconnus tels que Shigeru Ban et Kazuyo Sejima mais aussi ceux de la génération montante. Cette sélection exemplaire offre une description accessible des projets et un panorama séduisant de la création architecturale contemporaine au Japon et s'adresse aux architectes comme à un plus large public. Depuis 1989, Naomi Pollock rédige de nombreux articles sur l'architecture et le design au Japon dans de nombreux magazines. Architecte, Naomi Pollock a été commissaire invitée pour l'exposition intitulée « Japan 2000 : Architecture and Design for the Japanese Public » organisée à l'Art Institute of Chicago in 1998.



BOIS ET HABITAT MAGAZINE

Le magazine belge de l'architecture en bois

Depuis juin 2006, Bois & Habitat édite un magazine grand public consacré à la promotion de l'architecture et de la construction en bois. Supplément gratuit inséré trois fois par an (juin-octobre-décembre) dans *Tu bâtis je rénove,* le magazine belge le plus lu et le plus vendu dans le domaine de la construction.

On y trouve l'actualité des livres, des événements et des tendances, plusieurs reportages d'architecture bois par numéro, des rencontres avec des entreprises de la filière bois, des pages environnement, énergies renouvelables, et même un espace membre. Des photos superbes et des approches variées pour faire découvrir ou mieux connaître le bois, faire le point sur quelques idées fausses et rendre à ce matériau la place qui lui revient dans une société dorénavant environnementale.

LE VILLAGE EN BANDOULIÈRE

Trois valises pédagogiques

Réalisées par la Fondation rurale de Wallonie (FRW), ces valises sont conçues comme un outil permettant aux enseignants et aux animateurs d'aborder l'habitat traditionnel wallon avec leurs élèves.

Chaque valise propose une série d'activités, d'exercices d'observation et d'éveil destinés aux enfants de 9 à 12 ans. Volontairement simple, le langage employé permet aux enseignants et animateurs de se familiariser à la matière et de l'adapter au niveau de compréhension des enfants. Elles proposent une source d'informations et de documentation pouvant servir de base à l'élaboration de projets scolaires.

On trouve dans chacune un carnet d'activités dans lequel sont regroupés les activités de terrain, celles à réaliser en classe, des supports destinés à l'enseignant, plans, maquettes et des outils destinés aux enfants. Les thèmes traités concernent les matériaux et les couleurs de la maison traditionnelle ; les façades de la maison traditionnelle ; la maison traditionnelle et sa région. Les valises sont disponibles dans 28 lieux de dépôt répartis à travers la Wallonie et peuvent être louées pour une durée d'une à quatre semaines.

Plus d'infos :
www.frw.be
Fondation rurale de Wallonie
Assistance architecturale et urbanistique
Rue des Potiers 304
6717 Attert





Les Femmes-Relais,
« SANS-PAPIERS » DU TRAVAIL SOCIAL ?

L'accroissement du chômage en France a entraîné un déséquilibre entre les intervenants sociaux et une augmentation des difficultés économiques et sociales des familles. Cette situation se retrouve surtout dans les cités d'habitations sociales de familles immigrées. La population en difficulté se replie sur elle-même ou s'adresse à quelqu'un de son entourage plutôt qu'aux intervenants sociaux. D'où l'intérêt du travail de la femme-relais !

Ces femmes sont issues des mêmes quartiers et forment une association, ce qui constitue un avantage par rapport aux travailleurs sociaux. Leurs activités consistent en un travail d'accueil, d'écoute et d'accompagnement des familles dans le cadre de démarches administratives et sociales, leur rapport aux institutions étant souvent marqué par la méfiance. Elles animent également des activités telles que l'alphabétisation, les sorties culturelles ou fêtes de quartiers. Dès lors, elles représentent le fondement de la médiation sociale et culturelle.

Leur efficacité et leur légitimité entraînent tant l'adhésion des usagers que celle des responsables institutionnels de l'action sanitaire, sociale ou éducative. Leur formation n'est pas validée par un certificat. L'essentiel de leur qualification repose sur leur parcours de vie. Bien qu'elles restent les « sans-papiers » du travail social, leur efficacité est reconnue.

Si la relation de confiance s'établit entre l'usager et la femme-relais lors du travail individuel, l'association met en avant les activités collectives pour que la relation de confiance s'élargisse à l'ensemble des femmes-relais.

Habitant le quartier, les femmes-relais entretiennent une intimité avec les familles, dans la mesure où elles appartiennent au même groupe culturel et partagent une même langue que les interprètes ne peuvent maîtriser. Ainsi, les professionnels utilisent cette proximité pour se rapprocher des familles et faciliter leur travail. Une difficulté notoire à laquelle ils se heurtent reste l'incompatibilité de certains modes de vie des familles immigrées avec le droit français (tâches ménagères imposées aux petites filles, mariages forcés, polygamie, secondes épouses délaissées…)

Les assistants sociaux ont du mal à se positionner face à un discours politique confus sur les conditions d'accueil des familles immigrées. C'est la raison pour laquelle les compétences spécifiques développées au sein de l'association des femmes-relais sont tellement bénéfiques. L'apparition des femmes-relais s'explique aussi par des débats et des positions sur l'intégration des populations étrangères, des mouvements qui ont traversé l'immigration soutenus par les intervenants de ces revendications.

Pour les politiques de la Ville, les associations doivent jouer un rôle d' interlocuteur central à la fois pour repérer des besoins nouveaux et pour trouver des solutions adaptées à ceux–ci. La Ville a pour objectif de dynamiser la vie civile en relançant le renouveau du secteur associatif. La création de nouveaux postes d'intervenants sociaux, tout comme le financement de la plupart des associations de Seine-Saint-Denis faisant partie de « Profession Banlieue », sont une preuve de l'intérêt pour l'un des principaux piliers des politiques de l'action sociale à l'égard des immigrés.



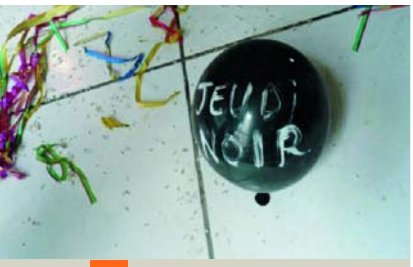
Enfin, notons que les compétences détenues par les femmes-relais et leurs relations avec celles des assistants sociaux pose la question du fondement de l'action sociale. Celle-ci ne dépend pas seulement d'une unité politique nationale, mais se construit et s'organise grâce au regroupement d'acteurs faiblement coordonnés. Souhaitons qu'une réelle volonté politique permette la reconnaissance des compétences de femmes-relais, voire la naissance d'un métier spécifique !

Anne-Françoise MAUROY (DGATLP)

Sources : DUGUE E. & RIST B., Des femmes relais aux médiatrices socio-culturelles : des compétences reconnues, un métier en débat, in *Recherche Sociale*, n° 163, 2002.
MADELIN B., Les Femmes-Relais, « sans-papiers » du travail social ?, in *VEI Enjeux*, n°124, mars 2001.
www.professionbanlieue.org

Partout les jeunes disent non au logement trop cher

Étranger



© Jeudi Noir



© Por una vivienda digna

« Jeudi noir », « Not buy house », « Pour un logement digne »…

Les prix vertigineux du marché de l'immobilier ont de quoi décourager les personnes les moins favorisées qui rêvent à accéder à la propriété ou tout simplement à louer un logement de bonne qualité.

Pour Jean-Pierre PETIT, chef économiste de Exane BNP Paribas, cette spéculation immobilière est fortement inégalitaire et profite aux ménages les plus riches. « *Les perdants sont notamment les jeunes peu aisés. Fondamentalement cette bulle casse un peu plus les liens sociaux et renforce les phénomènes de "ghettoïsation" que le sous-emploi entretient déjà* » (*L'Expansion*, 5 janvier 2006).

Faut-il pour autant baisser les bras, en attendant une baisse des prix significative ou une embellie de la croissance qui ramènerait le plein emploi ?

Un peu partout dans le monde, des jeunes mènent des actions pour dénoncer les effets de la hausse des prix.

En Chine, par exemple, la campagne « *pour ne plus acheter de logement* », lancée en mai 2006 par un jeune blogueur installé à Shenzhen a fait mouche. Les internautes s'échangent à tout-va les logos simples et percutants du mouvement : un panneau d'interdiction avec le dessin d'une maison, le mot « HOUSE » en lettres géantes, barré d'une croix rouge. Ils disséminent l'information sur les forums de discussion.

Zou Tao propose de boycotter pendant trois ans l'achat d'un logement – le temps que les prix baissent. Il fustige les promoteurs qui manipulent, selon lui, le marché. Il touche une corde très sensible en Chine, où toute la nouvelle classe moyenne urbaine est en train de s'apercevoir de la redistribution discrétionnaire des terrains publics.

Est-ce un hasard ? Quelques semaines après le lancement de la campagne, le gouvernement chinois a annoncé des mesures pour calmer la spéculation immobilière … (*Le Monde*, 20 septembre 2006).

« *Le logement est un droit, pas un commerce* », c'est le slogan que l'on pouvait lire sur les banderoles des manifestants lors de récents défilés de protestations en Espagne. L'objectif : dénoncer « *la violence immobilière* ».

Les institutions financières ont apporté un début de réponse à la flambée des prix en mettant sur le marché des nouveaux crédits à très longue durée, dont le délai de remboursement peut aller jusqu'à 50 ans ! Réservés aux moins de 35 ans, ces crédits, la plupart du temps à taux variables – avec les risques que cela comporte –, sont aussi perçus comme un fil à la patte pour les acheteurs…





« A. Ming at home » de Cao Fei

La plateforme « *Por una vivienda digna* » [Pour un logement digne] est né sur Internet de façon anonyme. Par le biais de courriers électroniques et de SMS, des milliers de jeunes se sont rassemblés dans plusieurs villes espagnoles le 14 mai 2006. Après six « sit-in » non autorisés et 17 interpellations, l'Assemblée pour un logement digne, constituée depuis le début du mouvement, avait appelé à une grande manifestation le 2 juillet dernier.

Parmi les revendications des militants, des « *réformes structurelles* » de la part des différentes institutions pour réguler la hausse des prix de l'immobilier qui empêche les jeunes Espagnols de « *quitter le domicile parental ou tout simplement de remplir les conditions minimum requises pour s'installer et subvenir seuls à leurs besoins* ». De nouveaux rassemblements sont prévus. Le slogan ? « *N'espère pas obtenir le moindre logement dans ta chienne de vie* » (*htpp://café.babel.com*).

Ils sont jeunes aussi, ils ont du mal à se loger à Paris et, depuis le samedi 28 octobre 2006, ils l'on fait savoir lors de plusieurs "happenings immobiliers". En fait, « *des opérations commando-rigolo* » pour protester contre le prix exorbitant du mètre carré (*Les Inrockuptibles*, 7 novembre 2006).

Nom de code : «jeudi-noir.org». Référence historique bien sûr au krach boursier de 1929, mais pas seulement. Car « *le jeudi, c'est le jour de sortie du "Particulier à Particulier", et c'est une journée noire pour tous les jeunes qui cherchent à se loger : il faut éplucher les annonces, appeler, visiter des dizaines de logements parfois insalubres, se promener avec tout un tas de papiers sous le bras, accepter un loyer démentiel … sans aucune certitude d'être retenu* », explique Julien, l'un des fondateurs de ce collectif des « *galériens du logement* » qui entend bien attirer l'attention sur cette « *variante immobilière du bizutage social de la jeunesse* ».

Des bulles contre la bulle … Premier passage à l'action : une vingtaine de membres du collectif se sont invités, bouteilles de champagne et cotillons en mains, pour une « action festive » lors de deux visites collectives de studios. Pourquoi le champagne ? « *Car, dans l'état actuel du marché immobilier, c'est la jeunesse qui trinque, et nous on voulait le faire vraiment … On n'allait pas tout casser …* », témoigne Julien. « *On a même balayé avant de partir …* ».

Cibles du collectif : deux studios jugés hors de prix, dans les 11e et 9e arrondissements, respectivement loués à 630 € par mois pour 20 m² et 850 € pour 18 m², « *bref, des biens qu'on ne pourra jamais se payer …* ». Pas déstabilisés par l'ambiance inhabituelle, les propriétaires ont continué à faire affaire avec les « *vrais candidats* » avant de trinquer avec leurs invités d'un jour. Un rien embarrassé, l'un d'entre eux reconnaît tout de même qu'il exige des candidats un salaire de 3 000 € …

Sous le happening, ces trublions qui se disent « *indépendants* » et « *sans rapport avec l'immobilier* », réclament néanmoins des réformes. « *D'abord des statistiques fiables et officielles, car ce sont les notaires et les vendeurs qui donnent le ton. Ensuite, la réforme des aides au logement, car elles vont directement dans la poche des propriétaires qui les prennent en compte pour fixer des loyers toujours plus élevés … Enfin, la remise en cause des niches fiscales : le dispositif Robien, par exemple …* », qui permet pour les investisseurs-bailleurs de financer en partie leurs acquisitions immobilières avec leurs propres impôts (*Le Figaro*, 31 octobre 2006).

Toutes ces actions symboliques peuvent prêter à sourire ; elles posent tout de même une question de fond : comment garantir le droit à un logement décent pour tous ?

Luc Tholomé (DGATLP)

Hommage à Raymond Devos



photo Interpress

« Je crois à l'immortalité. Et pourtant, je crains bien de mourir avant de la connaître... »

LA PORTE

Chaque fois que je fais mon « tour », à un moment j'invente une histoire.
Je dis au public :
Si quelqu'un veut bien me donner un thème sur lequel je puisse improviser...
Et un soir, dans la salle, un spectateur me crie :
– Moi, je vais vous en donner un.
Voilà! Vous, Devos, l'artiste, quand vous n'êtes pas sur votre planche qui oscille sur la mer (rappel du sketch intitulé « L'artiste »), vous avez bien un pied-à-terre ?
Je lui dis :
– Oui monsieur !
– Eh bien, supposons que vous n'ayez pas payé votre loyer depuis des semaines.
Le propriétaire des murs vous met à la rue. Il vous dit : « Prenez la porte ! ».
Qu'est-ce que vous faites ?
Je lui dis :
– Je la prends... et avec son chambranle !
(Parce que, sans chambranle, une porte ne peut ni s'ouvrir ni se fermer, je vous le signale. Si vous prenez la porte, il faut emporter le chambranle avec !)
Bref! Je prends la porte avec son chambranle et je sors dans la rue.
Le spectateur :
– Et alors ?
Je dis :
– Et alors, arrivé au milieu de la rue, je pose ma porte...
Il me dit :
– Et alors ?
– J'ouvre la porte. Je sors dans la rue.
Je prends l'air... Je fais quelques pas pour me dégourdir les jambes... Et comme le temps est à la pluie, je rentre. Je repasse le pas de la porte... et je me retrouve à la rue.
Je dis : Tiens ? J'ai dû faire une fausse manoeuvre.
Je ressors dans la rue. Je reprends l'air... le même...
Je refais quelques pas pour me dégourdir les jambes... les mêmes ! Et comme le temps est toujours à la pluie, je rentre. Je repasse le pas de la porte... et je me retrouve dans la même rue.
Le spectateur :
– Et alors ?
Je dis :
– Alors, je change de rue.
Je reprends ma porte... avec son chambranle... Tout à coup, j'entends frapper
– Qui c'est ?
– Police !
J'ouvre. Un agent de police...
– Vous avez votre passe-porte ?
– !!
– Et votre permis de port de porte ?
Je dis :
– ! Non !
– Je vais être obligé de le mettre dans mon rapport(e).
Je lui dis :
– Mettez ! Mettez !
Il me dit :
– Quel est votre nom ?
Je lui dis :
– Il est sur la porte.
– Ah, il me dit, c'est vous, Devos ? N'allez pas en faire une histoire !
Je lui dis :
– C'est trop tard, je suis en train de la faire...
Il me dit :
– Où habitez-vous ?
Je n'ai pas osé lui dire que j'habitais une porte... Pensez... à un agent !...
J'ai dit :
– J'habite le petit hôtel qui est là !
– Ah, il me dit, c'est la porte à côté. Je vous accompagne.
Arrivé devant l'hôtel, je laisse ma porte au portier... avec la clef... pour qu'il puisse la déplacer le cas échéant.
(Au public :)
Vous me suivez, là ?
Je loue une chambre et je vais me coucher...
Le spectateur :
– Et alors ?
Je dis :
– Et alors, le lendemain, je téléphone au portier.
Cinq minutes plus tard, ma porte est devant la porte de ma chambre. Je n'ai plus que deux portes à traverser et je suis chez moi. Je prends ma porte par la poignée (comme une valise), pour ne pas me faire remarquer... Je descends dans le hall... Et le concierge me dit :
Monsieur, vous avez oublié de remettre la clef de la chambre !
– Ah, je dis, non, je l'ai laissée sur la porte !
Il me dit :
– Oui, mais vous avez gardé la porte sur vous ! (J'avais emporté les deux portes !)
Alors, je lui rends la porte-clef...
et je sors avec ma porte-bagage.
(Au public :)
Là, il faut suivre, hein... Il faut suivre!
Le portier se précipite. Il me dit :
– Monsieur, on vient de me mettre à la porte.
Voulez-vous m'engager comme portier ?
Je lui dis :
– Mais mon pauvre ami, si je vous engage comme portier, je vais être obligé de vous remettre à la porte !

– Ah, il me dit, je n'avais pas pensé à ça...
Je lui dis :
– Si, si !... Ce que je peux faire pour vous, c'est vous prendre comme porteur...
– Ah, il me dit, c'est mon premier métier. Avant d'être portier, j'étais porteur.
Je lui dis :
– Qu'est-ce que vous portiez ?
Il me dit :
– Tout ce qui se porte !
Je lui dis :
– Vous pouvez porter ma porte ?
Il me dit :
Volontiers !... Je la porte où ?
Je lui dis :
– N'importe où ! Peu importe !
Il prend ma porte sur son épaule.
Oh, je lui dis, elle vous va bien.
Vous la portez mieux que moi !
Il me dit :
– C'est une prête-à-porter...
C'est ce que je porte le mieux !
Et nous voilà partis...
A un moment, il me dit :
– Vous savez que j'ai voulu faire comme vous... Mais au lieu de prendre la porte, j'ai voulu emporter le toit.
Je lui dis :
– Et alors ?
Il me dit :
– Comme le toit ne passait pas par la porte, j'ai voulu le passer par la fenêtre, mais ma femme s'y est opposée. Elle m'a dit : « Si tu franchis ce pas, je ne pourrais plus vivre avec toi car je ne saurais vivre sans toit! ».
Elle m'a dit: « C'est le toit ou moi. Ou tu me prends, moi, ou tu prends le toit!»
Je lui dis :
– Qu'est-ce que vous avez fait ?
Il me dit :
– J'ai fait le mur !
A un moment, je lui dis :
– Où on est ici ?
– On est à mi-chemin de « n'importe où ». On vient de passer « n'importe » et on va arriver à « où ».
Je lui dis :
– Bon, laissez-moi là ! Ca va très bien...
Il me dit :
– Vous pouvez me donner un autographe ?
Je dis :
– Volontiers ! Je le mets où ?
Il me dit :
– Sur le chèque !
Alors, je mets : « Au porteur... avec toute ma sympathie ! »
- Au revoir, monsieur. Portez-vous bien!
Je ne sais pas ce qu'il a voulu dire...
Et comme je m'apprêtais à reprendre ma porte,
J'entends derrière... des gloussements... des rires étouffés.
J'ouvre. Et je vois une salle obscure... avec des gens assis au premier rang... tout comme je vous vois, mesdames et messieurs...
Et au milieu de la salle, un spectateur qui se met à crier...
Des spectateurs :
– Et alors ?
J'ai dit :
– Alors... euh...
Je ne savais plus du tout comment mon histoire se terminait.
Je ne savais même plus comment elle avait commencé...
Un trou de mémoire !
J'ai dit :
– Excusez-moi ! Je me suis trompé de porte !
Pfoff ! (geste de la refermer)
J'ai dit : Je vais sortir par la porte côté cour...
Fermée !
La porte côté jardin... fermée !?
La porte du fond... fermée !
Je dis : Tiens ? Ca doit être la fermeture annuelle des portes. Je vais sortir par la porte qui donne dans la salle...
Et alors que je croyais tourner la poignée de ma porte,
je me suis aperçu que c'était la porte qui tournait mon poignet...
Là, j'ai compris que j'avais franchi un seuil.
Comme on « s'emmure » dans un mur,
Je m'étais « emporté » dans ma porte
J'étais pétrifié dans mon chambranle...
Je ne pouvais plus ni m'ouvrir ni me fermer...
Savez-vous ce qui m'a sauvé, mesdames et messieurs ?
C'est la pluie... La pluie qui s'est mise à tomber.
Une pluie bienfaisante...
une pluie torrentielle... diluvienne !
En peu de temps, tout a été inondé.
J'avais de l'eau jusqu'à ma... serrure !
C'est alors que l'image de l'artiste sur sa planche...
(Rappel du sketch intitulé « L'artiste »)
... qui oscille sur la mer...
J'ai pris ma porte.
Je l'ai posée sur l'eau.
Je suis monté dessus...
Et je me suis laissé emporter par les flots
en priant le Ciel que ma porte ne s'ouvre pas !



Merci à Balou pour son dessin

Sommaire

Doctrine

1 **Le marché du logement se polarise-t-il à Bruxelles et en Wallonie ?** Pascal De Decker et Joeri Laureys

17 **Le prix de l'immobilier en Belgique : un peu de géographie !** Isabelle Thomas et Dominique Vanneste

Jurisprudence

26 **Bail de résidence principale**

J.P. Grâce-Hollogne, 20 septembre 2005 :
Sociétés de logement de service public – 1. Art. 1735 du Code civil - Responsabilité du locataire du fait des membres de son ménage - 2. Art. 1762bis du Code civil - Intervention et appréciation du juge de paix pour la résolution du bail - Voies de fait du bailleur - Circonstances atténuantes

31 **Insalubrité**

Conseil d'Etat (VI^e^ Ch., réf.) Arrêt n° 157.426 du 7 avril 2006 :
*(V*** & C*** c/. Commune d'Yvoir & Bourgmestre de la Commune d'Yvoir) 1. Motivation de l'arrêté du bourgmestre (non) - 2. Respect du principe de l'audition préalable (non) - Conditions d'application - 3. Situation pécuniaire et état de santé d'un des occupants - Préjudice grave difficilement réparable*

Législation

34 **Du neuf pour l'enregistrement des baux**

36 Région wallonne - Communauté flamande

Informations

Fonds structurels 2007-2013

37 L'habitat social : un instrument au service de la cohésion européenne

39 JESSICA, nouvelle initiative de la Commission européenne

40 **Aides régionales au logement**

41 **Prix de l'Urbanisme 2006 pour le Fonds du Logement wallon**

43 **Collaboration Wallonie - Québec en matière d'habitation**

Publications

Pauvreté

44 **La pauvreté aliénée dans son rapport à l'espace.** Entre assignation et nomadisme

Guide

45 **Memento du logement**

Sociologie urbaine

46 **La culture des cités :** une énergie positive

47 **Promesses de banlieue**

48 **Jeunes en cité.** Diversité des trajectoires ou destin commun ?

49 **Logement :** Solutions pour une crise fabriquée

Architecture

49 **Maisons japonaises contemporaines**

50 **Bois et Habitat magazine**

Pédagogie

50 **Le village en bandoulière**

Etranger

51 **Les Femmes-Relais, « sans-papiers » du travail social ?**

52 **Partout les jeunes disent non au logement trop cher**

Clin d'œil

54 **La porte** – Hommage à Raymond Devos

Éditeur responsable
Danielle Sarlet
Rédactrice en chef
Geneviève Rulens
Secrétaire de rédaction
Hildegard Jost
Comité de rédaction
Nicolas Bernard, M. Melih Bolca, Marie-José Chidiac, Françoise Duhaut, Sébastien Fontaine, Luc Laurent, Bernard Monnier, Yves Schreel, Luc Tholomé, Guido Van Geem, Pierre Vilain, Pol Zimmer

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
Hildegard Jost
Tél. 081/33 23 12
Fax 081/33 23 25
Via Internet
Site général de la DGATLP
http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp
Accès direct aux Echos
http://mrw.wallonie.be/dgatlp/echos

Toute information que vous souhaiteriez faire paraître dans la rubrique Agenda des « Echos du Logement » est la bienvenue.

Toutefois, le comité de rédaction se réserve le droit de publier ou non l'information.

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 - DGATLP © MRW